

Letto, approvato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE

f.to Enzo Migliorini

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Lensi dr. Franco

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'albo pretorio per quindici (15) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 47, comma 1, della legge 08.06.1990, n. 142.

La stessa:  è soggetta al controllo preventivo di legittimità ex art. 45, comma 1, della legge 08.06.1990, n. 142;

non è soggetta al controllo preventivo di legittimità come da dichiarazione in atti e diviene esecutiva decorsi n. 10 giorni dalla data odierna.

Certaldo, 01.06.1996

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Lensi dr. Franco

è ripubblicata in data odierna all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 47, c. 1, L. 142/90.

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to

Certaldo,

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di giorni Venti:

dal ricevimento della stessa da parte del Co.Re.Co. in data 3 GIU. 1996

dal ricevimento, da parte del Co.Re.Co., dei chiarimenti e/o elementi integrativi, forniti con n. del in data

Certaldo, 23 GIU. 1996

IL SEGRETARIO GENERALE

REGIONE TOSCANA  
COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO

Decisione n. del

Firenze,

IL PRESIDENTE

f.to

La presente deliberazione è stata:

Revocata con atto n. del

Modificata con atto n. del

Certaldo,

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Certaldo, 01.06.1996

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

Prot. n. 1688

Certaldo, 01.06.1996

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno millenovecentonovanta sei e questo giorno ventotto del mese di Maggio, alle ore 21,30, nella Sala Comunale, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione stra ordinaria di 1^ convocazione, seduta pubblica (omissis il verbale)

DELIBERAZIONE

N. 52

del

28 MAG. 1996

OGGETTO:

URBANISTICA - L.R. 5/95 - Varianti al Piano Regolatore Generale - Deliberazione n. 119/CC del 19.12.1995 - Presa d'atto e controdeduzioni alla presentazione di osservazioni - Pronuncia definitiva ai sensi dell'art. 40 comma 12.

Sono presenti, a questo punto, dei n. 20 assegnati al Comune, n. 13 consiglieri come segue:

Migliorini Enzo  
Campinoti Andrea  
Luschi Sergio  
Ramerini Alessandro  
Corsi Andrea  
Del Mauro  
Masi Patrizia  
Giorgi Roberto  
Veracini Daniela  
Salvadori Edi

Presenti	Aziende
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Chesi Ilario  
Carpitelli Carla  
Guazzini Marco  
Bellucci David  
De Matteis Marcello  
Masini Marcello  
Lucii Maria Assunta  
Signorini Andrea  
Ciampolini Filippo  
Nencioni Andrea

Presenti	Aziende
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ed il Sindaco Spini Rosalba

PRESIEDE l'adunanza il sig. Enzo Migliorini

PARTECIPA il segretario generale Lensi dr. Franco

incaricato della redazione del presente verbale.

SCRUTATORI: Corsi Andrea - Veracini Daniela - Bellucci David



OGGETTO: URBANISTICA - L.R. 5/95 - Varianti al Piano Regolatore Generale  
 - Deliberazione n. 119/CC del 19.12.1995 - Presa d'atto e  
 controdeduzioni alla presentazione di osservazioni - Pronuncia  
 definitiva ai sensi dell'art. 40 comma 12.

Il Presidente invita il Consiglio a trattare l'argomento in  
 oggetto, sulla base del seguente schema di deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione dell'ufficio Urbanistica di seguito  
 riportata:

"Con deliberazione n. 119/CC del 19.12.1995, esecutiva, vennero  
 adottate, ai sensi della L.R. 5/95, le varianti al Piano Regolatore  
 Generale vigente.

Copia della suddetta deliberazione, unitamente alle varianti al P.R.G.  
 adottate ed a tutti gli atti tecnici allegati, sono stati depositati,  
 presso la segreteria comunale, per la durata di 30 giorni consecutivi,  
 decorrenti dal giorno successivo alla data di pubblicazione dell'avviso  
 sul F.A.L. della Provincia avvenuta il 19.01.1996. Dell'avvenuto  
 deposito è stato reso noto il pubblico, oltre che mediante l'avviso sul  
 F.A.L., anche mediante manifesti, dando contestualmente notizia  
 dell'adozione alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale.

Nei 30 giorni successivi al deposito, e quindi entro il 19.03.1996, sono  
 state presentate le seguenti osservazioni alle varianti di che trattasi:

1. **BALDINI ROBERTO** 07.02.96 PROT.1679 ZONA CIMITERO S.DONATO-  
 RICHIESTA DI RIDUZIONE FASCIA DI RISPETTO;
2. **CIAMPALINI FRANCO E ALTRI X CIFRA** 09.02.96 PROT.1793 ZONA  
 2D3/2 ;  
 - CHIEDE DI UTILIZZARE IL 50% SUP. EDIFICABILE COME ATTIVITA'  
 COMMERCIALE ALL'INGROSSO;  
 - CHIEDE UNA MAGGIORAZIONE DELLA ALTEZZA MASSIMA;  
 - CHIEDE PER LA ZONA L1/104 UNA DIVERSA SISTEMAZIONE;  
 - CHIEDE PER LA STRADA VICINALE DI FRAILLE UNA UTILIZZAZIONE  
 COME PERCORSO PEDONALE IN ALTERNATIVA A QUELLI PREVISTI DALLA  
 VARIANTE NEL RAGGIO DI ML.100 DI COLLEGAMENTO CON VIA TOSCANA;  
 - CHIEDE PER LA ZONA M1.1/53 UNA DEROGA ALLA DISTANZA DAL  
 CONFINE DELLE COSTRUZIONI CON AFFACCIO SUL VERDE ELEMENTARE  
 M1.1/53 CON UN MINIMO DI ML.5.00;  
 - CHIEDE UNA MODIFICA DELLA SUPERFICIE FONDIARIA A MQ. 9280.00 E  
 RIPRISTINO DELLA NORMA CHE PREVEDEVA NUMERO DI 2 APPARTAMENTI  
 PER OGNI UNITA' LOCALE;
3. **GALGANI SERGIO E ALTRI** 10.02.96 PROT.1862 FOGLIO 58 PART.1027  
 - CHIEDE LA VARIAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PRIVATA  
 DELL'AREA;
4. **GALGANI CORRADA** 13.02.96 PROT. 1997 FOGLIO 58 PART.133  
 - CHIEDE LA VARIAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PRIVATA;
5. **SGUERRI DAVID E DONA' MARCELLA** 23.02.96 PROT. 2538 FOGLIO  
 58 PART.1331 E 1241;  
 - CHIEDONO LA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE DA GIARDINO  
 PUBBLICO IN GIARDINO PRIVATO DELLA LORO PROPRIETA';
6. **GUARNERI MATTEO E SANTORO MARIA** 07.03.96 PROT. 3145  
 - CHIEDONO L'AMPLIAMENTO DEL PERIMETRO DEL CENTRO  
 AZIENDALE IN ZONA E2 PER COMPLETARE UN PROGRAMMA DI  
 INTERVENTI SULLA LORO PROPRIETA';
7. **BROGI NORMA E ALTRI** 08.03.96 PROT. 3258 ZONE M2 E F1;  
 - CHIEDONO UNA VARIAZIONE DI ZONA IN ADIACENZA ALLE ATTUALI  
 ZONE B2 E B3 DI VIA DON MINZONI - PODERE LA BUCA- STRADA VICINALE  
 LA CASETTA;
8. **DITTA OMAER** - 11.03.96 PROT. 3418 ZONA E1 -;  
 - CHIEDE CHE IL TERRENO DI SUA PROPRIETA' VENGA DESTINATO A  
 ZONA DI INDUSTRIALE;
9. **DITTA STOC** 11.03.96 PROT. 3419 ZONA 2D3;  
 - CHIEDE CHE VENGA RIPRISTINATA LA PREVISIONE PRECEDENTE  
 COME TERRENO IN ZONA 2D3;
10. **GAMBERUCCI RENZO** 11.03.96 PROT 3420 ZONA 4B2/11;  
 - CHIEDE CHE LA SUA PROPRIETA' VENGA SVINCOLATA DAL  
 COMPARTO PER OTTENERE UN INTERVENTO DIRETTO CON SINGOLA  
 CONCESSIONE;
11. **CORSI GIULIANA** 12.03.96 PROT. 3482 N.T.A.;  
 - CHIEDE DI RETTIFICARE L'ART.12 DELLE N.T.A. 3° COMMA IN  
 RELAZIONE ALLA L.R. 39/94



- 12. CIAMPALINI FRANCO** 12.03.96 PROT. 3494 ZONA 6B2.10;  
 - CHIEDE CHE IL SUBCOMPARTO DI SUA PROPRIETA' ABBA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DI MC. 4300.00 CIRCA PARI AL VOLUME ESISTENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DELLE N.T.A.;
- 13. PUCCI ANDREA X DITTA ANDER'S** 14.03.96 PROT. 3618 ZONA 4B2.16;  
 - CHIEDE DI RIPRISTINARE LA PREVISIONE PREVIGENTE CON LA ELIMINAZIONE DELLA NUOVA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO FRA VIA L. DA VINCI E LA NUOVA STRADA PARALLELA ALLA FF.SS.
- 14. TROSTER RALF E FORNAI CLARA** 14.03.96 PROT. 3620 ZONA B2  
 RICHIESTA NON ATTINENTE ALLA VARIANTE IN QUANTO RIFERITA A PROGETTO EDILIZIO.
- 15. ASSOCIAZIONE TARTUFAI** 15.03.96 PROT. 3678 INSERIMENTO NUOVA ZONA;  
 - CHIEDE L'INSERIMENTO DI ZONE A VOCAZIONE TARTUFIGENA AI SENSI DELLA L.R. N°50/95, ART. 15;
- 16. CANOCCHI GIULIANO E GIANFRANCO** 15.03.96 PROT. 3694 ZONA 4B2 FIANO;  
 - CHIEDE UNA DESTINAZIONE TOTALE AD EDILIZIA RESIDENZIALE ED IN SUBORDINE UN AUMENTO DELLE QUOTE DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE;
- 17. CIANTI LUANA** 15.03.96 PROT. 3695 N.T.A. ART. 72;  
 - CHIEDE LA MODIFICA DELLA NORMA CHE CONSENTA UNA LIBERALIZZAZIONE DELLE VARIAZIONI DI DESTINAZIONI D'USO IN PARTICOLARE PER LE SOTTOZONE B1 E B2;
- 18. BIOTTI ROSSANA** 16.03.96 PROT. 3768 ZONA L5 DISTR. CARBURANTI;  
 - CHIEDE UNA DESTINAZIONE DELL'AREA DI SUA PROPRIETA' COME ZONA DI COMPLETAMENTO DELLA ZONA RESIDENZIALE CONFINANTE;
- 19. DOLFI CARLO PER LA SOCIETA' ITAFI S.R.L.** 16.03.96 PROT. 3769;  
 ZONA G1;  
 - CHIEDE IL RIPRISTINO DELLA PRECEDENTE PREVISIONE DI P.R.G. AD ATTREZZATURE ALBERGHIERE;
- 20. BALDUCCI RENATO E ALTRI** 16.03.96 PROT. 3773 ZONA 5F2.1-5L1.111-5M1.1;  
 - CHIEDONO CHE GLI INTERVENTI PREVISTI SIANO DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA E CON STRUTTURE NON LIMITATE A PENSILINE E CHIOSHI, MA DI MAGGIORE ALTEZZA (ML. 7.00) E SUPERFICIE COPERTA MAX DEL 40% DI TUTTA L'AREA INDIVIDUATA CON LA SIGLA 5F2.1;
- 21. MEZZETTI MARIA LUISA** 16.03.96 PROT. 3775 ZONA VIA LAMA  
 - CHIEDE CHE VENGA ELIMINATA LA DESTINAZIONE A VIABILITA' PUBBLICA INTERPOSTA FRA IL SUO FABBRICATO E LA FERROVIA;
- 22. LUPI ALFIERO E ANGIOLO** 16.03.96 PROT. 3777 ZONA VIA ROMANA 143;  
 - CHIEDONO CHE VENGA CONSENTITO UN AMPLIAMENTO DI VOLUME DELLE LORO PROPRIETA' PER LE LORO ESIGENZE ABITATIVE;
- 23. DAINELLI ALBERTO** 16.3.96 PROT. 3778 ZONA 0M3.7.4 E 4B2  
 - CHIEDE IL RIPRISTINO DELLA PRECEDENTE DESTINAZIONE 0M3.7.4 O IN ALTERNATIVA UNA NUOVA DESTINAZIONE DI ATTIVITA' RICETTIVA NEI PRESSI DELL'IMMOBILE DI SUA PROPRIETA' IN VIA FIORENTINA;
- 24. DAINELLI ALBERTO** 16.03.96 PROT. 3779 ZONA D0 E E3  
 - CHIEDE CHE LA DESTINAZIONE DEL PIAZZALE POSTO NEL RETRO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DI VIA FIORENTINA VENGA VARIATO DA E3 IN D0 OPPURE IN ALTERNATIVA CHE VENGA RICONOSCIUTO COME SUPERFICIE DI PERTINENZA DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA;
- 25. FERTILIZZANTI S.P.A.** 16.03.96 PROT. 3790 ZONA 6B2.10  
 - CHIEDE LO SVINCOLO DELLA SUA PROPRIETA' IN VIA LAMA DAL PERIMETRO DEL COMPARTO CONSENTENDO UN AUTONOMO INTERVENTO  
 - CHIEDE LA PREVISIONE DI UNA ZONA DI RECUPERO DOVE SIA POSSIBILE RICOSTRUIRE LE VOLUMETRIE ESISTENTI INTERESSANDO ANCHE L'AREA A NORD DEI CAPANNONI;  
 - CHIEDE DI SUDDIVIDERE L'INTERVENTO IN PIU' LOTTI;  
 - CHIEDE DI MODIFICARE LA ZONA M11 PER CONSENTIRE IL TRASFERIMENTO ANCHE PARZIALE DI VOLUMETRIE COLLOCATE NELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA DI CONVERTO CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE;
- 26. BETTARINI LUIGI** 18.03.96 PROT. 3874 ZONA VIA TOSCANA  
 - CHIEDE LA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DELL'AREA DA DI A D2 CONSENTENDO UN AUTONOMO INTERVENTO EDILIZIO;
- 27. NENCIONI LUIGI E PEPE ANNA** 18.03.96 PROT. 3875 ZONA S. CRISTINA  
 - CHIEDONO LA RIDUZIONE DEL PERIMETRO DELL'AREA INTERESSATA DAL P.P.C. OPPURE UNA SUDDIVISIONE IN SUBCOMPARTI CHE CONSENTA LA REALIZZAZIONE IN PIANI ATTUATIVI AUTONOMI;  
 - CHIEDONO CHE LE STRUTTURE PREVISTE SIANO LOCALIZZATE SULL'AREA DI LORO PROPRIETA';
- 28. GIACOMO ZANZOTTO** 18.03.96 PROT. 3881 ZONA 6G3;  
 - CHIEDE CHE NELLO SCHEMA DI P.P.C. VENGA MODIFICATA LA PERIMETRAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A PARCO PRIVATO AD USO PUBBLICO ESCLUDENDO LA ZONA DI PERTINENZA DELLA ATTIVITA' RICETTIVA;



**29.PARRI MAURO E POMPEI MARIO PER CONTO DELLA DITTA 2PM**

18.03.96 PROT. 3882 ZONA AVANELLA;

- CHIEDONO CHE VENGA RIPRISTINATA LA NORMA CHE CONSENTIVA LA REALIZZAZIONE DI N° 2 ALLOGGI PER UNITA' PRODUTTIVA;

**30.JO ANN NANETTE JERREHIAN IN PETRUCIONE** 18.03.96 PROT. 3883

N.T.A ART.72;

- CHIEDE CHE VENGA CONSENTITA LA COSTRUZIONE DI PISCINE ANCHE PER USO PRIVATO E NON LIMITATE ALLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE;

**31.LEISTNER GERHARD WILHELM** 18.03.96 PROT. 3884;

- CHIEDE CHE VENGA CONSENTITA LA COSTRUZIONE DI PISCINE ANCHE PER USO PRIVATO E NON LIMITATE ALLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE;

**32.PETRONI MARCO ED ALTRI** 18.03.96 PROT. 3875 ZONA FRAILLE;

- CHIEDONO CHE IL TERRENO DI LORO PROPRIETA' VENGA DESTINATO DA ZONA D1 A ZONA B3;

**33.FANNY SIGNORINI ED ALTRI** 18.03.96 PROT. 3886 ZONA COSTA ALBERTI AREA M.1.1;

- CHIEDE UNA RIDUZIONE DELL'AREA A PARCO RILEVANDO UNA CONTRADDIZIONE TRA LA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE N. 119/CC/95 CHE CONSENTE IL PROLUNGAMENTO DELLA PREVISIONE A PARCO M1.1.25 FINO ALLA COSTA ALBERTI, A RIDOSSO DELLE FACCIATE POSTERIORI DEGLI EDIFICI AFFACCIATI SULLA STATALE E LE INDICAZIONI PROGETTUALI ADOTTATE CON DELIBERAZIONE N. 160/GC/96 CHE PREVEDE CHE IL PERCORSO PEDONALE INTERESSI LE PARTICELLE 145-146 E 233-152 IN PARTE CON ESCLUSIONE DELLA 325.; EVIDENZIA CHE LA SUDDETTA PARTICELLA 325 E' ATTUALMENTE DESTINATA A PERTINENZA IMPORTANTE DELL'ABITAZIONE CONFINANTE E DUNQUE NELL'IPOTESI DI ESPROPRIO CREEREBBE UN GRAVE DANNO ECONOMICO.

**34.CANTINI GIUSEPPE ED ALTRI** 18.03.96 PROT. 3894 ZONA 53CF;

- CHIEDONO CHE VENGA ELIMINATA OD IN SUBORDINE RIDOTTA AD UNA QUOTA NON SUPERIORE AL 30% LA DESTINAZIONE AD ATTIVITA' COMMERCIALE ;

**35.BORGHINI GIANCARLO ED ALTRI** 18.03.96 PROT.3895 ZONA 5D3;

- CHIEDONO DI POTER PRESENTARE UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER L'INTERO COMPARTO DA POTER SUDDIVIDERE IN FASE DI REALIZZAZIONE IN AMBITI RITENUTI SIGNIFICATIVI;

**36.MANCINI OBERDAN ED ALTRI** 18.03.96 PROT. 3898 ZONAB2-B3 VIA PACINOTTI;

- CHIEDONO LA VARIAZIONE DELLA ZONA DI LORO PROPRIETA' DA B2 A B3;

**37.MANCINI OBERDAN E ALTRI** 18.03.96 PROT.3899 ZONA L1.52;

- CHIEDONO LA VARIAZIONE DELLA ZONA IN ZONA A VERDE;

**38.ORSI LEDA ED ALTRI** 18.03.96 PROT.3901 LOC AVANELLA ZONA L1;

- CHIEDONO LA ELIMINAZIONE DELLA ZONA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO;

**39.BALLERINI PIER LUIGI** 19.03.96 PROT. 3920 ZONA MONTEBELLO;

- CHIEDE CHE L'INTERA ZONA DEFINITA NELLA VARIANTE 1D3 SIA SOSTITUITA IN ZONA 2D3 O 3D3 LASCIANDO INALTERATO IL PIANO GUIDA CON I SUOI PARAMETRI URBANISTICI;

**40.BACCIOTTINI RAFFAELLO** 19.03.96 PROT.3925 FRAZ. SCIANO; -  
CHIEDE CHE VENGANO MODIFICATE LE DESTINAZIONI A PARCHEGGIO L1 E AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE POLIVALENTI M3.6 SUI TERRENI DI SUA PROPRIETA' E CHE PER GLI STESSI SIA PREVISTA LA TIPOLOGIA B3 DI COMPLETAMENTO;

**41.BARSOTTINI AROLDI ED ALTRI** 19.06.96 PROT.3933 ZONA 6CD3;

- CHIEDONO IL RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE PRECEDENTE NON CONCORDANDO CON LA SOLUZIONE ADOTTATE DALLE VARIANTI;

**42.CORTI ANTONIO ED ALTRI** 19.03.96 PROT.3934 B.GO GARIBALDI;

- CHIEDONO CHE IL TERRENO DI LORO PROPRIETA' NON VENGA UTILIZZATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN ACCESSO AL PARCO PREVISTO;

**43.CIARDI EMANUELE ED ALTRI** 19.03.96 PROT.3935 ZONA 6CD3;

- CHIEDONO CHE VENGA RIDOTTA LA QUOTA DI VOLUMETRIA DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE;

- CHIEDONO CHE VENGA ESEGUITA UNA VERIFICA DELLE VOLUMETRIE E DELLE SUPERFICI;

- CHIEDONO CHE VENGA RISPETTATA L'ATTUALE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DELL'IMMOBILE DI LORO PROPRIETA';

- CHIEDONO CHE VENGA RIDOTTA L'AREA DESTINATA A VERDE ATTREZZATO;

**44.BONARI GIANNI** 19.03.96 PROT.3947;

- CHIEDE CHE IL PROGETTO DI VARIANTE ADOTTATO VENGA ORIENTATO VERSO UNO SNELLIMENTO DELL'ITER BUROCRATICO DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI TECNICI DI INTERVENTO, SENZA DOVER SOTTOPORRE I SINGOLI INTERVENTI ALLA REDAZIONE DI UN PIANO PARTICOLAREGGIATO DA PARTE DELL'A.C.;



- CHIEDE INOLTRE, L'INSERIMENTO DI UNA NORMA, ANCORCHE' TRANSITORIA, CHE PREVEDA LA POSSIBILITA' DI CONSEGUIRE LA SANATORIA DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L. 47/85 ANCHE PER LE ZONE B1 E B2 ANCHE SE LIMITATA AD ABUSI DI ENTITA' MODESTA (30/40 MC.) E PURCHE' DOCUMENTATAMENTE ESEGUITI PRIMA DEL 01.10.83;

45. BOLOGNI ALESSANDRO 19.03.96 PROT. 3965 CONTENUTO NON SINTETIZZABILE - VEDI OSSERVAZIONE;

46. ROFI SILVANO PER CONTO DELLA SOC. IL GOLFO SRL 19.03.96 PROT. 3976 ZONA E;

- CHIEDE CHE IL TERRENO DI SUA PROPRIETA' (POD. MEZZASTRADA) VENGA INSERITO NELLE ZONE PREVISTE DAL PRG COME ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE;

47. ROFI SILVANO 19.03.96 PROT. 3977 ZONA E;

- CHIEDE CHE IL TERRENO DI SUA PROPRIETA' (POD. MEZZASTRADA) VENGA INSERITO NELLE ZONE PREVISTE DAL PRG COME ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE.

NOTA: Si dà atto che nell'osservazione n. 45 presentata dall'Arch. Alessandro Bologni, quale dirigente della funzione urbanistica, sono stati evidenziati anche alcuni errori materiali.

In merito si è espresso l'Arch. Massimo Gennari, professionista incaricato della progettazione esecutiva delle varianti, il quale ha motivato le scelte assunte così come segue:

1.  
NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non direttamente interessate dalla presente Variante. L'osservazione si riferisce alla fascia di rispetto del cimitero di S. Donato, in prossimità della frazione di Fiano, che non è stata interessata dalla Variante. La richiesta di riduzione del vincolo è comunque prevista all'art. 50, modificato nei limiti di quanto disposto al 4° comma. del medesimo articolo.

2.  
2.1

RESPINTA

in quanto il PRG ha individuato per le attività commerciali altre aree più idonee riservando al comparto industriale di Montebello la destinazione più specificatamente produttiva

2.2

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto funzionale e morfologico della zona.

2.3

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto funzionale e morfologico della zona.

2.4

PARZIALMENTE ACCOLTA

considerando la realizzazione di due dei tre percorsi che intersecano trasversalmente la zona già sufficiente a garantire i necessari collegamenti pedonali e ciclabili.

2.5

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto funzionale e morfologico della zona.

2.6

PARZIALMENTE ACCOLTA

riguardo al ripristino della previsione del PRG vigente che prevede la realizzazione di due alloggi per unità produttiva. Respinta la richiesta di modifica della superficie fondiaria in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto funzionale e di disegno del suolo della zona.

3.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

4.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

5.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

6.

ACCOLTA

in quanto la limitata modifica richiesta alla perimetrazione dell'area, in ragione delle esigenze produttive dell'azienda agricola, non influisce sull'assetto complessivo della zona.

7.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.



8.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
9.  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto funzionale e morfologico della zona.
10.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
11.  
ACCOLTA  
considerando la problematica corrente che riguarda soprattutto sostituzioni funzionali di modesta entità e comunque garantendo il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale delle modificazioni d'uso che implicano un aggravio del carico urbanistico per il quale rimane l'obbligo dello strumento attuativo.
12.  
NON PERTINENTE  
in quanto riferita a prescrizioni quantitative del vigente PRG non interessate e modificate dalla presente Variante.
13.  
PARZIALMENTE ACCOLTA  
in quanto riducendo l'occupazione della superficie di proprietà con lo spostamento a nord dell'asse viario, di cui si conferma l'importanza urbanistica ai fini della riorganizzazione della maglia viaria della zona.
14.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione riguardante progetto edilizio.
15.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
16.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
17.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non direttamente interessate dalla presente Variante.  
  
L'osservazione si riferisce all'Art. 72, mentre la richiesta di modifica riguarda il cambio di destinazione d'uso nelle zone B1 e B2 disciplinato dall'Art.12 modificato nei limiti di quanto disposto al 4° comma. del medesimo articolo.
18.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
19.  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.
20.  
NON PERTINENTE in quanto trattasi di osservazione a norme del PRG vigente (Art. non interessate dalla presente Variante.
21.  
NON PERTINENTE in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
22.  
NON PERTINENTE in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
23.  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.
24.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione relativa ad aree non interessate dalla presente Variante e comunque soggette al vincolo della LN 1497/39
25.  
PARZIALMENTE ACCOLTA  
consentendo una distribuzione diversa dei volumi che, fermi restando i parametri urbanistici e le quantità definite dal P.P.C. 6B2.10, favorisca una migliore organizzazione degli interventi nel rispetto della LR 230/94.
26.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
27.  
RESPINTA  
in quanto la previsione riguarda un complesso integrato di attività sportive e per il tempo libero per le quali necessita un ambito unitario di ampio respiro, costituito, oltre che da spazi attrezzati, anche da aree verdi, boschi, specchi d'acqua; il tutto inserito in una rete di percorsi integrata con la rete dei tracciati già esistenti (trekking, ippovie, ciclovie, ecc.).



28.  
PARZIALMENTE ACCOLTA  
in ragione degli interventi già attuati o in corso di attuazione.

29.  
ACCOLTA  
riguardo al ripristino della previsione del PRG vigente che prevede la realizzazione di due alloggi per unità produttiva, in considerazione della tipologia prevalente, fermo restando il vincolo della indivisibilità del bene in caso di vendita o locazione.

30.  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico delle zone agricole assunti dalla Variante.

31.  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico delle zone agricole assunti dalla Variante.

32.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

33.  
PARZIALMENTE ACCOLTA  
ferma restando la previsione del collegamento pedonale con l'area pubblica del parco.

34.  
RESPINTA  
in quanto la modifica richiesta altererebbe il dimensionamento abitativo contrastando di conseguenza con gli orientamenti generali assunti dal documento preliminare di programmazione ed indirizzo.

35.  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.

36.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

37.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

38.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

39.  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.

40.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

41.  
PARZIALMENTE ACCOLTA  
limitatamente ad una maggiore flessibilità dell'articolato normativo che consenta al Consiglio Comunale di introdurre modifiche ai Progetti Preliminari Convenzionati riguardo alla suddivisione, redistribuzione e rilocalizzazione funzionale dei sub-comparti.

42.  
RESPINTA  
per carenza di documentazione atta ad identificare l'area interessata.

43.1  
RESPINTA  
in quanto la modifica richiesta altererebbe il dimensionamento abitativo contrastando di conseguenza con gli orientamenti generali assunti dal documento preliminare di programmazione ed indirizzo.

43.2  
ACCOLTA  
in quanto conseguente a manifesto errore materiale.

43.3  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.

43.4  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.

44.  
RESPINTA



in quanto trattasi di osservazione in contrasto con l'art. 13 della LN 47/95, oltre che riguardante previsioni non interessate dalla presente Variante.

45.1

PARZIALMENTE ACCOLTA

limitatamente ad una maggiore flessibilità dell'articolato normativo che consenta al Consiglio Comunale di introdurre modifiche ai Progetti Preliminari Convenzionati riguardo alla suddivisione, ridistribuzione e rilocalizzazione funzionale dei sub-comparti.

45.2

ACCOLTA

consentendo anche la ristrutturazione fino alla categoria D1, trattandosi di una esigenza diffusa e non incidente sugli obiettivi della Variante

45.3

RESPINTA

in quanto la prescritta cessione gratuita delle aree nelle quantità fissate dalle schede costituisce orientamento sostanziale della Variante.

45.4

ACCOLTA

in quanto finalizzata alla maggiore funzionalità dell'Organo consultivo.

45.5

PARZIALMENTE ACCOLTA

considerando la problematica corrente che riguarda soprattutto le sostituzioni funzionali di modesta entità e comunque garantendo il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale delle modificazioni d'uso che implicano un aggravio del carico urbanistico per il quale rimane l'obbligo dello strumento attuativo.

45.6

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

45.7

ACCOLTA

in quanto finalizzata alla maggiore funzionalità degli Organi consultivi e allo snellimento delle pratiche edilizie.

45.8

PARZIALMENTE ACCOLTA

considerando la problematica corrente che riguarda soprattutto le sostituzioni funzionali di modesta entità e comunque garantendo il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale delle modificazioni d'uso che implicano un aggravio del carico urbanistico per il quale rimane l'obbligo dello strumento attuativo (Vedi Oss. 45.5.)

45.9

ACCOLTA

in quanto finalizzata alla maggiore funzionalità degli Organi consultivi e allo snellimento delle pratiche edilizie.

45.10

ACCOLTA

in quanto finalizzata alla maggiore funzionalità degli Organi consultivi e allo snellimento delle pratiche edilizie.

45.11

RESPINTA

in quanto occorre assicurare un controllo complessivo del disegno del suolo, controllo esercitato in prima istanza dal progetto infrastrutturale che, per tale ragione, deve conservare un carattere unitario.

45.12

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali del PRG vigente, riconfermati dalla Variante.

45.13

ACCOLTA

in quanto lo strumento di garanzia proposto fornisce adeguate assicurazioni.

45.14

PARZIALMENTE ACCOLTA

limitatamente alle possibilità di manutenzione ordinaria e straordinaria tenuto conto della casistica e delle esigenze più comuni.

45.15

ACCOLTA

per manifesto interesse pubblico.

45.16

PARZIALMENTE ACCOLTA

per quanto finalizzato ad una maggiore chiarezza della norma.

45.17

PARZIALMENTE ACCOLTA

per quanto finalizzato ad una maggiore chiarezza della norma e al suo carattere di indirizzo.

45.18

ACCOLTA

a riguardo della sostanziale analogia di finalità delle due attività economiche indicate al primo comma nonché della disparità di trattamento configurantesi nel disposto del secondo comma.

46.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

47.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.



Sulla base di quanto sopra ed in esecuzione a quanto previsto dall'art. 40, comma 12, della Legge Regionale 16.01.1995, n. 5 si propone al Consiglio Comunale di pronunciarsi definitivamente sulle varianti adottate con atto n. 119/CC del 19.12.1995 confermandole od apportando modifiche conseguenti alle osservazioni pervenute.

A tal fine si trasmettono i seguenti allegati:

- N. 1: controdeduzioni alle osservazioni (sei fogli);
- N. 2: quadro sinottico con i seguenti allegati:  
all. A - all. B - all. C - all. D - all. L - all. H1 - all. H2 -  
all. E1 - all. E2 - all. E3 - all. I - all. F - all. G1/G2 -  
all. G3 - all. G4 - all. G5 - all. G6 - all. G7 - all. G8 - all.  
G9 - all. G10 - all. G11 - all. G12 - all. G13  
per complessivi ventotto fogli;
- N. 3: errori materiali con i seguenti allegati:  
all. A - all. B - all. C - all. D1 - all. D2 - all. E - all. F1  
(in doppia copia) - all. F2 - all. F3 - all. F4 - all. F5 - all.  
F6 - all. G - all. H - all. I - all. L - all. M - all. N - all.  
O - all. P - all. Q - all. R - all. S - all. T - all. U - all. V  
- all. Z - all. X - all. Y - all. W - all. λ  
per complessivi trentacinque fogli.

Certaldo, 21.05.1996

IL DIRIGENTE LA FUNZ. URBANISTICA  
(Arch. Alessandro Bologni)".

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ed alla legittimità del presente atto, resi ai sensi dell'art. 53, comma 1, della legge 08.06.1990, n. 142;

#### DELIBERA

di pronunciarsi definitivamente sulle varianti adottate con proprio atto n. 119 del 19.12.95, ai sensi dell'art. 40, comma 12, della L.R. 16.01.95 n. 5, approvando, nel suo complesso ed in ogni sua parte, la relazione sopra riportata corredata degli elaborati puntualmente elencati nella stessa.

SEGUE la discussione con gli interventi dei sigg.ri:  
Presidente - Ass. Murratzu Alessandro - Masini Marcello - Bellucci David  
- Arch. Bologni Alessandro - Sindaco - Salvadori Edi:

" O M I S S I S "

A CONCLUSIONE della discussione la deliberazione viene approvata, nel testo proposto e sopra riportato, a seguito di votazione svoltasi per scrutinio palese, con il seguente risultato controllato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

PRESENTI.....n. 14  
VOTANTI.....n. 14  
VOTI FAVOREVOLI.....n. 14  
VOTI CONTRARI.....nessuno

---



1.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non direttamente interessate dalla presente Variante. L'osservazione si riferisce alla fascia di rispetto del cimitero di S. Donato, in prossimità della frazione di Fiano, che non è stata interessata dalla Variante. La richiesta di riduzione del vincolo è comunque prevista all'art. 50, modificato nei limiti di quanto disposto al 4° comma. del medesimo articolo.

2.

2.1

RESPINTA

in quanto il PRG ha individuato per le attività commerciali altre aree più idonee riservando al comparto industriale di Montebello la destinazione più specificatamente produttiva

2.2

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto funzionale e morfologico della zona.

2.3

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto funzionale e morfologico della zona.

2.4

PARZIALMENTE ACCOLTA

considerando la realizzazione di due dei tre percorsi che intersecano trasversalmente la zona già sufficiente a garantire i necessari collegamenti pedonali e ciclabili.

2.5

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto funzionale e morfologico della zona.

2.6

PARZIALMENTE ACCOLTA

riguardo al ripristino della previsione del PRG vigente che prevede la realizzazione di due alloggi per unità produttiva. Respinta la richiesta di modifica della superficie fondiaria in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto funzionale e di disegno del suolo della zona.

3.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

4.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

5.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

6.

ACCOLTA

in quanto la limitata modifica richiesta alla perimetrazione dell'area, in ragione delle esigenze produttive dell'azienda agricola, non influisce sull'assetto complessivo della zona.

7.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.



8.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
9.  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto funzionale e morfologico della zona.
10.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
11.  
ACCOLTA  
considerando la problematica corrente che riguarda soprattutto sostituzioni funzionali di modesta entità e comunque garantendo il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale delle modificazioni d'uso che implicano un aggravio del carico urbanistico per il quale rimane l'obbligo dello strumento attuativo.
12.  
NON PERTINENTE  
in quanto riferita a prescrizioni quantitative del vigente PRG non interessate e modificate dalla presente Variante.
13.  
PARZIALMENTE ACCOLTA  
in quanto riducendo l'occupazione della superficie di proprietà con lo spostamento a nord dell'asse viario, di cui si conferma l'importanza urbanistica ai fini della riorganizzazione della maglia viaria della zona.
14.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione riguardante progetto edilizio.
15.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
16.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
17.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non direttamente interessate dalla presente Variante.
- L'osservazione si riferisce all'Art. 72 , mentre la richiesta di modifica riguarda il cambio di destinazione d'uso nelle zone B1 e B2 disciplinato dall'Art.12 modificato nei limiti di quanto disposto al 4° comma. del medesimo articolo.
18.  
NON PERTINENTE  
in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.
19.  
RESPINTA  
in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.
20.  
NON PERTINENTE in quanto trattasi di osservazione a norme del PRG vigente (Art. non interessate dalla presente Variante.
- 21.



NON PERTINENTE in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

22.

NON PERTINENTE in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

23.

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.

24.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione relativa ad aree non interessate dalla presente Variante e comunque soggette al vincolo della LN 1497/39

25.

PARZIALMENTE ACCOLTA

consentendo una distribuzione diversa dei volumi che, fermi restando i parametri urbanistici e le quantità definite dal P.P.C. 6B2.10, favorisca una migliore organizzazione degli interventi nel rispetto della LR 230/94.

26.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

27.

RESPINTA

in quanto la previsione riguarda un complesso integrato di attività sportive e per il tempo libero per le quali necessita un ambito unitario di ampio respiro, costituito, oltre che da spazi attrezzati, anche da aree verdi, boschi, specchi d'acqua; il tutto inserito in una rete di percorsi integrata con la rete dei tracciati già esistenti (trekking, ippovie, ciclovie, ecc.).

28.

PARZIALMENTE ACCOLTA

in ragione degli interventi già attuati o in corso di attuazione.

29.

ACCOLTA

riguardo al ripristino della previsione del PRG vigente che prevede la realizzazione di due alloggi per unità produttiva, in considerazione della tipologia prevalente, fermo restando il vincolo della indivisibilità del bene in caso di vendita o locazione.

30.

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico delle zone agricole assunti dalla Variante.

31.

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico delle zone agricole assunti dalla Variante.

32.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

33.

PARZIALMENTE ACCOLTA

ferma restando la previsione del collegamento pedonale con l'area pubblica del parco.



34.

RESPINTA

in quanto la modifica richiesta altererebbe il dimensionamento abitativo contrastando di conseguenza con gli orientamenti generali assunti dal documento preliminare di programmazione ed indirizzo.

35.

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.

36.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

37.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

38.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

39.

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.

40.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

41.

PARZIALMENTE ACCOLTA

limitatamente ad una maggiore flessibilità dell' articolato normativo che consenta al Consiglio Comunale di introdurre modifiche ai Progetti Preliminari Convenzionati riguardo alla suddivisione, redistribuzione e rilocalizzazione funzionale dei sub-comparti.

42.

RESPINTA

per carenza di documentazione atta ad identificare l'area interessata.

43.1

RESPINTA

in quanto la modifica richiesta altererebbe il dimensionamento abitativo contrastando di conseguenza con gli orientamenti generali assunti dal documento preliminare di programmazione ed indirizzo.

43.2

ACCOLTA

in quanto conseguente a manifesto errore materiale.

43.3

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.

43.4

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali di assetto urbanistico assunti dalla Variante.

44.

RESPINTA



in quanto trattasi di osservazione in contrasto con l'art. 13 della LN 47/95. oltre che riguardante previsioni non interessate dalla presente Variante.

45.1

PARZIALMENTE ACCOLTA

limitatamente ad una maggiore flessibilità dell'articolato normativo che consenta al Consiglio Comunale di introdurre modifiche ai Progetti Preliminari Convenzionati riguardo alla suddivisione, redistribuzione e rilocalizzazione funzionale dei sub-comparti.

45.2

ACCOLTA

consentendo anche la ristrutturazione fino alla categoria D1, trattandosi di una esigenza diffusa e non incidente sugli obiettivi della Variante

45.3

RESPINTA

in quanto la prescritta cessione gratuita delle aree nelle quantità fissate dalle schede costituisce orientamento sostanziale della Variante.

45.4

ACCOLTA

in quanto finalizzata alla maggiore funzionalità dell'Organo consultivo.

45.5

PARZIALMENTE ACCOLTA

considerando la problematica corrente che riguarda soprattutto le sostituzioni funzionali di modesta entità e comunque garantendo il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale delle modificazioni d'uso che implicano un aggravio del carico urbanistico per il quale rimane l'obbligo dello strumento attuativo.

45.6

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

45.7

ACCOLTA

in quanto finalizzata alla maggiore funzionalità degli Organi consultivi e allo snellimento delle pratiche edilizie.

45.8

PARZIALMENTE ACCOLTA

considerando la problematica corrente che riguarda soprattutto le sostituzioni funzionali di modesta entità e comunque garantendo il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale delle modificazioni d'uso che implicano un aggravio del carico urbanistico per il quale rimane l'obbligo dello strumento attuativo (Vedi Oss. 45.5.)

45.9

ACCOLTA

in quanto finalizzata alla maggiore funzionalità degli Organi consultivi e allo snellimento delle pratiche edilizie.

45.10

ACCOLTA

in quanto finalizzata alla maggiore funzionalità degli Organi consultivi e allo snellimento delle pratiche edilizie.

45.11

RESPINTA

in quanto occorre assicurare un controllo complessivo del disegno del suolo, controllo esercitato in prima istanza dal progetto infrastrutturale che, per tale ragione, deve conservare un carattere unitario.

45.12

RESPINTA

in quanto contraria agli orientamenti generali del PRG vigente, riconfermati dalla Variante.



45.13

ACCOLTA

in quanto lo strumento di garanzia proposto fornisce adeguate assicurazioni.

15.14

PARZIALMENTE ACCOLTA

limitatamente alle possibilità di manutenzione ordinaria e straordinaria tenuto conto della casistica e delle esigenze più comuni.

45.15

ACCOLTA

per manifesto interesse pubblico.

45.16

PARZIALMENTE ACCOLTA

per quanto finalizzato ad una maggiore chiarezza della norma.

45.17

PARZIALMENTE ACCOLTA

per quanto finalizzato ad una maggiore chiarezza della norma e al suo carattere di indirizzo.

45.18

ACCOLTA

a riguardo della sostanziale analogia di finalità delle due attività economiche indicate al primo comma nonché della disparità di trattamento configurantesi nel disposto del secondo comma.

46.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.

47.

NON PERTINENTE

in quanto trattasi di osservazione a previsioni del PRG vigente non interessate dalla presente Variante.



QUADRO SINOTTICO CON ALLEGATI

QUADRO SINOTTICO

N°	DATA	PROT.	INTESTATARIO	LOCALITA'	ZONA	TAV	NTA	SCHEDA	CONTRODEDUZIONE	ALL.
1	07.02	1679	BALDINI Roberto	S.DONATO	E2	74/10.000	ART.50		NON PERTINENTE	
2	09.02	1793	CIAMPALINI F.& Altri	FRAILLE						
2.1										
2.2					2D32	23/ 2.000			RESPINTA	
2.3							ART. 21		RESPINTA	
2.4					L1/104	23/ 2.000			RESPINTA	
2.5					2D32	23/ 2.000			PARZIALMENTE ACCOLTA	A
2.6							ART. 70 ART. 17		RESPINTA PARZIALMENTE ACCOLTA	B
3	10.02	1862	GALGANI S. & ALTRI	LA CASETTA	M 2.9	39/ 2.000			NON PERTINENTE	
4	13.02	1997	GALGANI CORRADA	LA CASETTA	M 2.9 M 3.6.15	39/ 2.000			NON PERTINENTE	
5	23.02	2538	SGUERRI D. & DONA' M	VIA PERTICI	OM1.1	39/ 2.000			NON PERTINENTE	
6	07.03	3145	GUARNIERI M. & SANTORO M.	TORRIONE	E2	32/ 2.000			ACCOLTA	C
7	08.03	3258	BROGI N. & Altri	POD. LA BUCA	F1	45/ 2.000			NON PERTINENTE	
8	11.03	3418	DITTA OMAER	I BASSETTI	E1	46/ 2.000			NON PERTINENTE	
9	11.03	3419	DITTA STOC	MONTEBELLO	D1	22/ 2.000 23/ 2.000			RESPINTA	
10	11.03	3420	GAMBERUCCI RENZO	VIA LAMA	4B2.11	38/2000	ART. 14		NON PERTINENTE	
11	12.03	3482	CORSI GIULIANA				ART.12/ 3° C.		ACCOLTA	D
12	12.03	3494	CIAMPALINI FRANCO c/o CI.FRA	VIA LAMA	6B2.10	38/ 2.000	ART. 14		NON PERTINENTE	
13	14/03	3618	PUCCI A. c/o DITTA ANDERS	VIA L. DA VINCI	4B2.16	38/ 2.000			PARZIALMENTE ACCOLTA	L

14	14/03	3620	TROSTER R. & FORNAI C.	V.LE MATTEOTTI	B2	39/ 2000			NON PERTINENTE	
15	15/03	3678	ASS. TARTUFAI						NON PERTINENTE	
16	15/03	3694	CANOCCHI G. & G.	FIANO		11/2000	TAB 1.B		NON PERTINENTE	
17	15/03	3695	CIANTI LUANA		B1 B2		ART.72		NON PERTINENTE	
18	16/03	3768	BIOTTI ROSANNA	VIA FIORENTINA	L5	39/ 2000			NON PERTINENTE	
19	16/03	3769	DOLFI C. c/o ITAFI SRL	VIA TOSCANA	5L1 5M1.1 5M3.6	31/ 2000			RESPINTA	
20	16/03	3773	BALDUCCI R. & ALTRI	V.LE MATTEOTTI	5F2.1 5M1.1 5L1.1	31/ 2000	ART.31		NON PERTINENTE	
21	16/03	3775	MEZZETTI M.L.	VIA LAMA		31/ 2000			NON PERTINENTE	
22	16/03	3777	LUPI A.& A.	VIA ROMANA	4B2	39/ 2000			NON PERTINENTE	
23	16/03	3778	DAINELLI ALBERTO	VIA FIORENTINA	E3	39/ 2000			RESPINTA	
24	16/03	3779	DAINELLI ALBERTO	VIA FIORENTINA	E3	39/ 2000			NON PERTINENTE	
25	16/03	3790	FERTILIZZANTI SPA	VIA LAMA	6B2.10	38/ 2000	ART. 5	PPC 6B210	PARZIALMENTE ACCOLTA	H (H1 e H2)
26	18/03	3874	BETTARINI LUIGI	VIA TOSCANA	D1	23/ 2000			NON PERTINENTE	
27	18/03	3875	NENCIONI L. & PEPE A.	S. CRISTINA	PPC			PPC S. CRISTINA	RESPINTA	
28	18/03	3881	ZANZOTTO GIACOMO	MARCIALLA	6G3	MARCIAL.		PPC 6G3	PARZIALMENTE ACCOLTA	E (E1-E2-E3)
29	18/03	3882	PARRI M. c/o 2PM	AVANELLA			ART.17		ACCOLTA	D
30	18/03	3883	JO ANN NANATTE PETRUCIONE				ART. 72		RESPINTA	



31	18/03	3884	LEISTNER G. WILHELM			23/2000	ART. 72		RESPINTA	
32	18/03	3875	PETRONI M. & ALTRI	FRAILLE	D1				NON PERTINENTE	
33	18/03	3886	SIGNORINI F. & ALTRI	COSTA ALBERTI	M1.1.25	39/2000			PARZIALMENTE ACCOLTA	I
34	18/03	3894	CANTINI G. & ALTRI	V.LE MATTEOTTI	53CF	31/2000	TAB.1B	PG CANONICA	RESPINTA	
35	18/03	3895	BORGHINI G. &ALTRI	MONTEBELLO	5D3	22-23/2000	ART.5	PG 5D3	RESPINTA	
36	18/03	3898	MANCINI O. & ALTRI	VIA PACINOTTI	B2	39/2000			NON PERTINENTE	
37	18/03	3899	MANCINI O. & ALTRI	VIA PACINOTTI	L1.52	39/2000			NON PERTINENTE	
38	18/03	3901	ORSI L. & ALTRI	AVANELLA	L1	46/2000			NON PERTINENTE	
39	19/03	3920	BALLERINI P. LUIGI	MONTEBELLO	1D3	22-23/2000			RESPINTA	
40	19/03	3925	BACCIOTTINI R.	SCIANO	L1, M3.6	40/2000			NON PERTINENTE	
41	19/03	3933	BARSOTTINI A. & ALTRI	VIA DONIZZETTI	6CD3	38/2000		PPC 6CD3	PARZIALMENTE ACCOLTA	F
42	19/03	3934	CORTI A. & ALTRI	BORGO GARIBALDI					RESPINTA	
43	19/03	3935	CIARDI E. & ALTRI	VIA DONIZZETTI	6CD3	38/2000				
43.1								TAB.1B	RESPINTA	
43.2								PPC 6CD3	ACCOLTA	F
43.3								PPC 6CD3	RESPINTA	
42.4								PPC 6CD3	RESPINTA	
44	19/03	3947	BONARI GIANNI						RESPINTA	
45	19/03	3965	UFFICIO							
45.1							ART.05		PARZIALMENTE ACCOLTA	G1
45.2							ART.05		ACCOLTA	G2
45.3							ART.05		RESPINTA	
45.4							ART.06		ACCOLTA	G3
45.5							ART.07		PARZIALMENTE ACCOLTA	G4
45.6							ART.10		NON PERTINENTE	
45.7							ART.10		ACCOLTA	G5

} Foglio UNICO

45.8					ART.12	PARZIALMENTE ACCOLTA	D
45.9					ART.14	ACCOLTA	G6
45.10					ART.17	ACCOLTA	G7
45.11					ART.21	RESPINTA	
45.12					ART.30	RESPINTA	
45.13					ART.30		G8
45.14					ART.50	ACCOLTA	G9
45.15					ART.50	PARZIALMENTE ACCOLTA	G9
45.16					ART.63	ACCOLTA	G10
45.17					ART.66	PARZIALMENTE ACCOLTA	G11
45.18					ART.66	PARZIALMENTE ACCOLTA	G12
					ART.72	ACCOLTA	G13

---

46	19/03	3976	ROFI SILVANO IL GOLFO SRL	POD. MEZZASTRADA	82/10000	NON PERTINENTE
----	-------	------	------------------------------	------------------	----------	----------------

---

47	19/03	3977	ROFI SILVANO	POD. MEZZASTRADA	82/10000	NON PERTINENTE
----	-------	------	--------------	------------------	----------	----------------

---







In queste zone sono consentiti insediamenti residenziali, comprensivi di locali ed esercizi pubblici, negozi ed uffici, da attuarsi sulla base degli strumenti urbanistici preventivi prescritti per ciascuna area i cui perimetri sono determinati nella tavola n.2 ed i cui parametri urbanistici sono stabiliti nella tabella 1.b.

Gli edifici previsti in territorio collinare dovranno adattarsi all'andamento naturale del terreno, riducendo al minimo le opere di sbancamento e di rinterro, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

I corpi di fabbrica non potranno comunque superare la profondità massima di metri 12,50. E' consentita la costruzione di cantine e autorimesse così come disposto al precedente art. 15. Tuttavia, nel caso di autorimesse completamente interrata, è consentita l'occupazione della superficie eccedente la sagoma fuori terra dell'edificio fino ad un massimo del 30%, fermo restando l'obbligo di sistemare la copertura dei locali interrati a giardino pensile. In quest'ultimo caso detto volume deve essere computato analogamente a quello fuori terra.

Le aperture di accesso alle autorimesse non dovranno essere visibili dalle strade pubbliche. Le autorimesse al piano terra dovranno perciò aprirsi sul lato delle strade condominiali interne alle zone, sul retro o essere schermate quando, le strade condominiali siano interposte tra le strade pubbliche e gli edifici.

E' vietato asfaltare lo spazio scoperto di pertinenza degli edifici al di fuori di quello strettamente necessario all'accesso ed alla manovra dei veicoli. Lo spazio ineditato residuo dovrà essere sistemato con **pavimentazioni permeabili in cls o in pietra o a verde.**

Le zone C comprendono le seguenti sottozone:

- C1 sottoposte a piani particolareggiati di iniziativa privata;
- C2 sottoposte a piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

#### ART. 17 - NORME COMUNI PER LE ZONE D

Le zone D sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'industria manifatturiera, per quella delle costruzioni, ivi compresi l'artigianato di produzione e di servizio.

Non sono ammesse le industrie e le attività artigianali insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie del 1934 e dei DD.MM. 23.12.76 e 29.3.77.

Tutte le industrie e le attività artigianali che si insediano sono tenute ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro fissate dal DPR 19.3.56 n.303 nonché le norme della L. 10.5.76 n.319 e successive modificazioni.

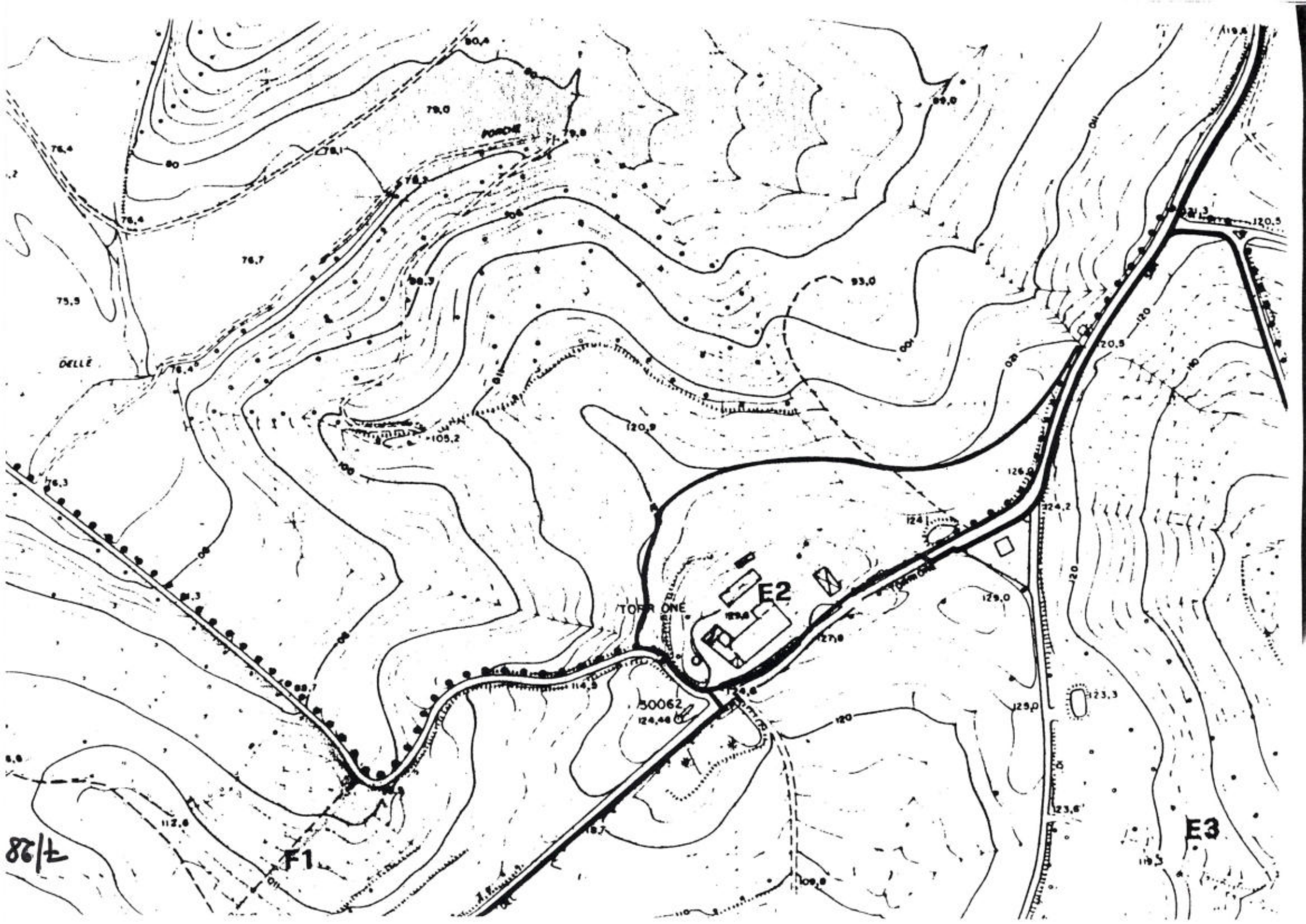
**Gli interventi su edifici esistenti di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, per quanto ammessi dagli strumenti di piano, sono comunque subordinati al rispetto della Classificazione delle attività insalubri e del Regolamento per l'applicazione dei limiti massimi di esposizione al rumore stabiliti dal Progetto finalizzato 326 dell'A.C.**

Sono consentiti, inoltre, solo se connessi direttamente alla produzione industriale, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici, mostre e servizi vari, edifici attrezzature e servizi per gli addetti agli impianti, nonché abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza, per il direttore dell'azienda o per i proprietari, in misura non superiore a due alloggi per impianto (unità locale) con superficie utile di calpestio dei locali destinati alla produzione non inferiore a mq. 500. Ogni alloggio non potrà comunque avere la superficie netta abitabile (calcolata come all'art. 3 del D.M. 10.5.77 n.801) superiore a mq. 110. La loro realizzazione è inoltre condizionata alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato da parte del concessionario che impedisca la vendita o l'affitto degli stessi separatamente dall'unità produttiva.

I volumi di cui al comma precedente dovranno, inoltre, tendere ad essere indipendenti dai fabbricati destinati alla produzione e a costituire un sistema unitario nell'ambito di aree organiche (isolati, comparti o aree soggette a piano di recupero).

Le zone D comprendono le seguenti sottozone:





## ART. 11 - NORME COMUNI PER LE ZONE B

Nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni d'uso degli edifici: residenza, uffici, servizi pubblici e privati, negozi, bar, ristoranti e locali di ristoro, laboratori artigiani di modeste dimensioni e comunque con superficie complessiva non superiore a mq. 150, purchè compatibili con la destinazione d'uso prevalentemente residenziale secondo quanto stabilito nell'allegata tabella 1.a.

Sono vietate tutte le attività che possono dar luogo a volumi di traffico incompatibili con l'assetto della rete viaria e dei parcheggi, nonchè quelle attività che implicano l'uso di sostanze tossiche o inquinanti.

E' vietata l'installazione di depositi all'aperto di ogni tipo.

Le zone B comprendono le seguenti sottozone:

B1 sottozona di salvaguardia dell'impianto tipologico e ambientale;

B2 sottozona di ristrutturazione o di recupero;

B3 sottozona di completamento.

## ART. 12 - NORME COMUNI PER LE SOTTOZONE B1 e B2

Nelle sottozone B1 e B2 è vietata la costruzione di nuovi edifici al di fuori delle aree di ristrutturazione urbanistica assoggettate a piano di recupero.

Si intende per mutamento di destinazione d'uso la variazione di categoria determinata ai sensi dell'art.4 della LR 39/94.

~~Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici che comporti aumento del carico urbanistico, o comunque modificazione ai sensi dell'art. 4, comma 3 della LR 39/94, è ammesso nell'ambito dei piani di recupero e nel rispetto della tabella 1.a.~~

L'A.C predisporrà entro il ....., su proposta dell'Ufficio Tecnico e su parere conforme dell'Ufficio per le Attività economiche e produttive, un elenco dettagliato delle variazioni di destinazione d'uso che comportano aumento del carico urbanistico. Fino a tale data ogni determinazione sarà subordinata a parere favorevole motivato dell'Ufficio Tecnico.

~~Il cambiamento di destinazione d'uso tra residenza e uffici destinati a studi professionali è comunque ammesso previa valutazione tecnica favorevole della C.U. sul carico urbanistico.~~

Sempre nel rispetto della tabella 1.a. e purchè non aumenti il carico urbanistico, è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari.

In assenza dei piani di recupero, sono consentiti interventi di sistemazione degli spazi di verde condominiale e privato estesi all'intero isolato o ad aree organiche.

Tali progetti potranno prevedere la sostituzione dei volumi precari con autorimesse e depositi di servizio alle abitazioni secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio, la sistemazione delle aree verdi alberate e la possibilità di installare attrezzature sportive e giochi all'aperto per bambini.

Ai sensi del 2º comma della lettera "D - Ristrutturazione edilizia -" dell'allegato alla L.R. 21-05-80 n° 59, è consentita la realizzazione di servizi igienici in ampliamento ad abitazioni ricomprese in edifici esistenti, entro il limite massimo di mq. 6,00 di superficie utile e di altezza pari a quella dell'alloggio da ampliare, a condizione che si dimostri la impossibilità di ricavarli entro la volumetria esistente.

## ART. 13 - SOTTOZONE B1 DI SALVAGUARDIA DELL'IMPIANTO TIPOLOGICO E AMBIENTALE

Gli interventi in queste sottozone dovranno tendere al mantenimento della popolazione residente, alla conservazione delle caratteristiche ambientali e dell'impianto tipologico degli edifici.

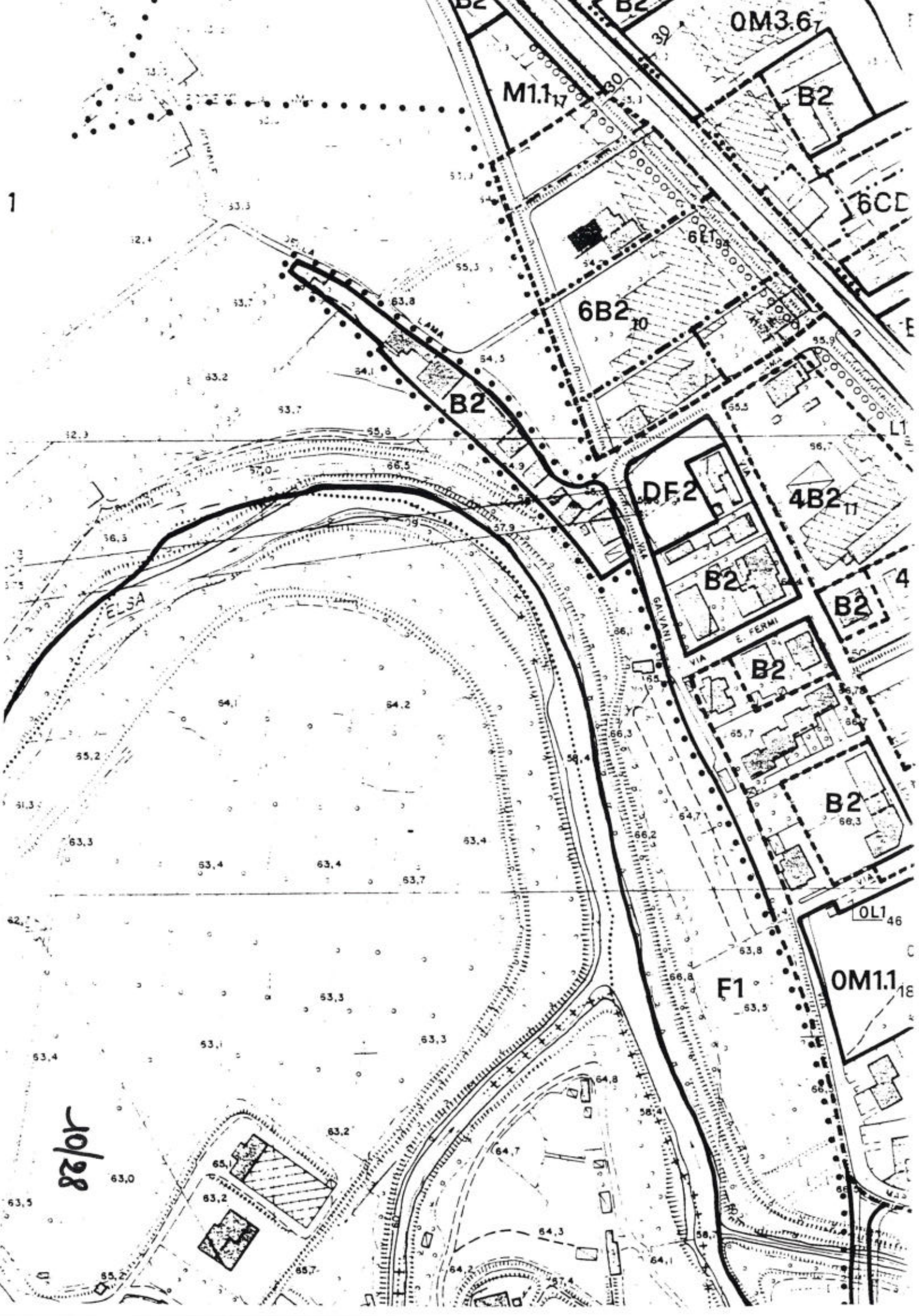
Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione fino al tipo D2 di cui alla L.R. 21.5.80 n. 59. con divieto però di ampliamento della volumetria esistente e di rialzamento dell'ultimo piano.







1

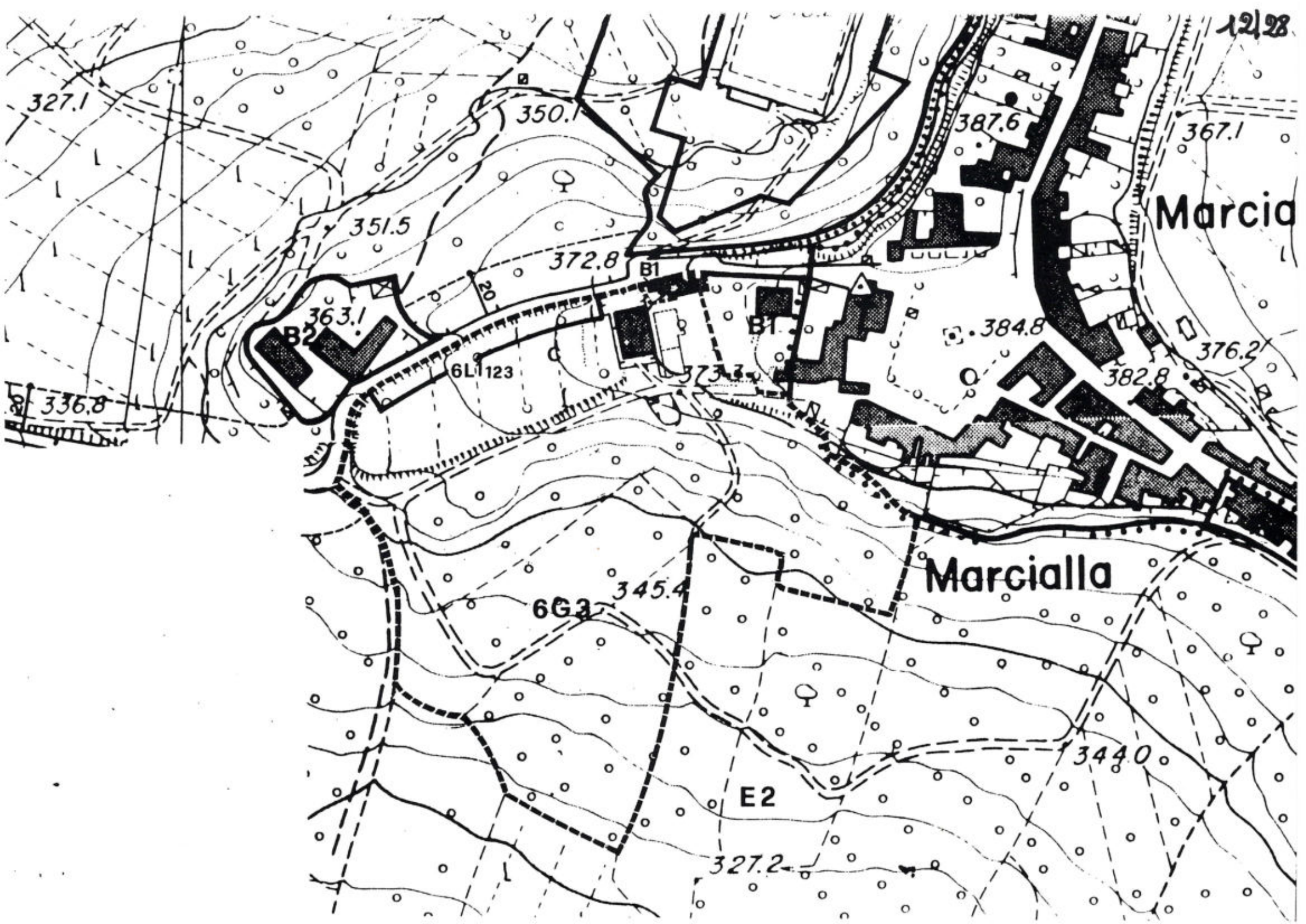


10/28

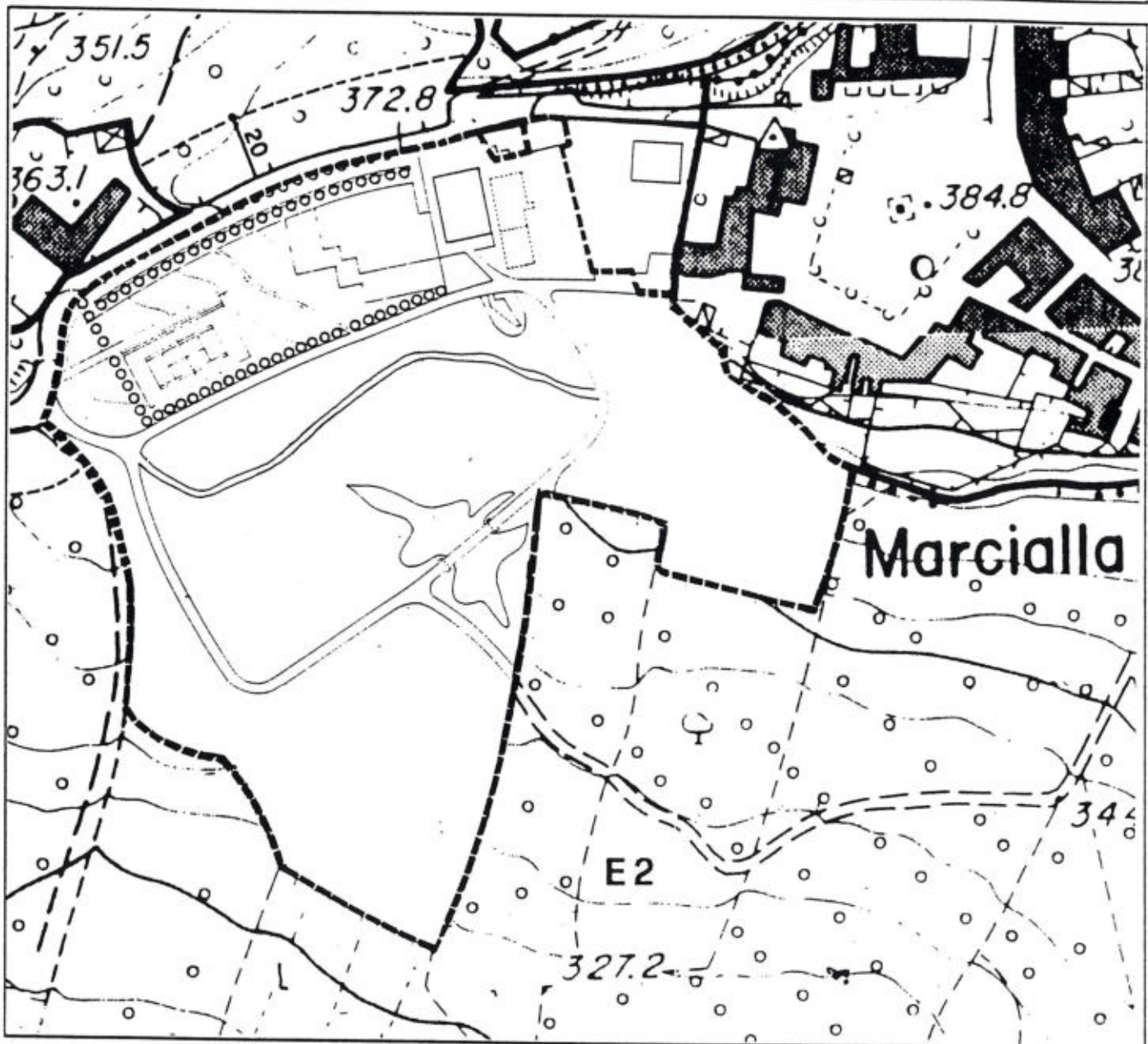






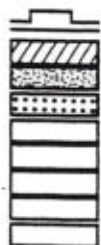






## LEGENDA

--- PERIMETRO DEL PPC  
 - - - - - AMBITO DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (P.P.)



VIABILITA' E PARCHEGGI  
 AREA EDIFICABILE  
 VERDE PRIVATO  
 PARCO PRIVATO AD USO PUBBLICO

▽▽▽▽ ALLINEAMENTI  
 ○○○○○ FILARI ALBERATI  
 ●●●●● PERCORSI PEDONALI  
 ■■■■■ PISTE CICLABILI  
 ■■■■■ PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI

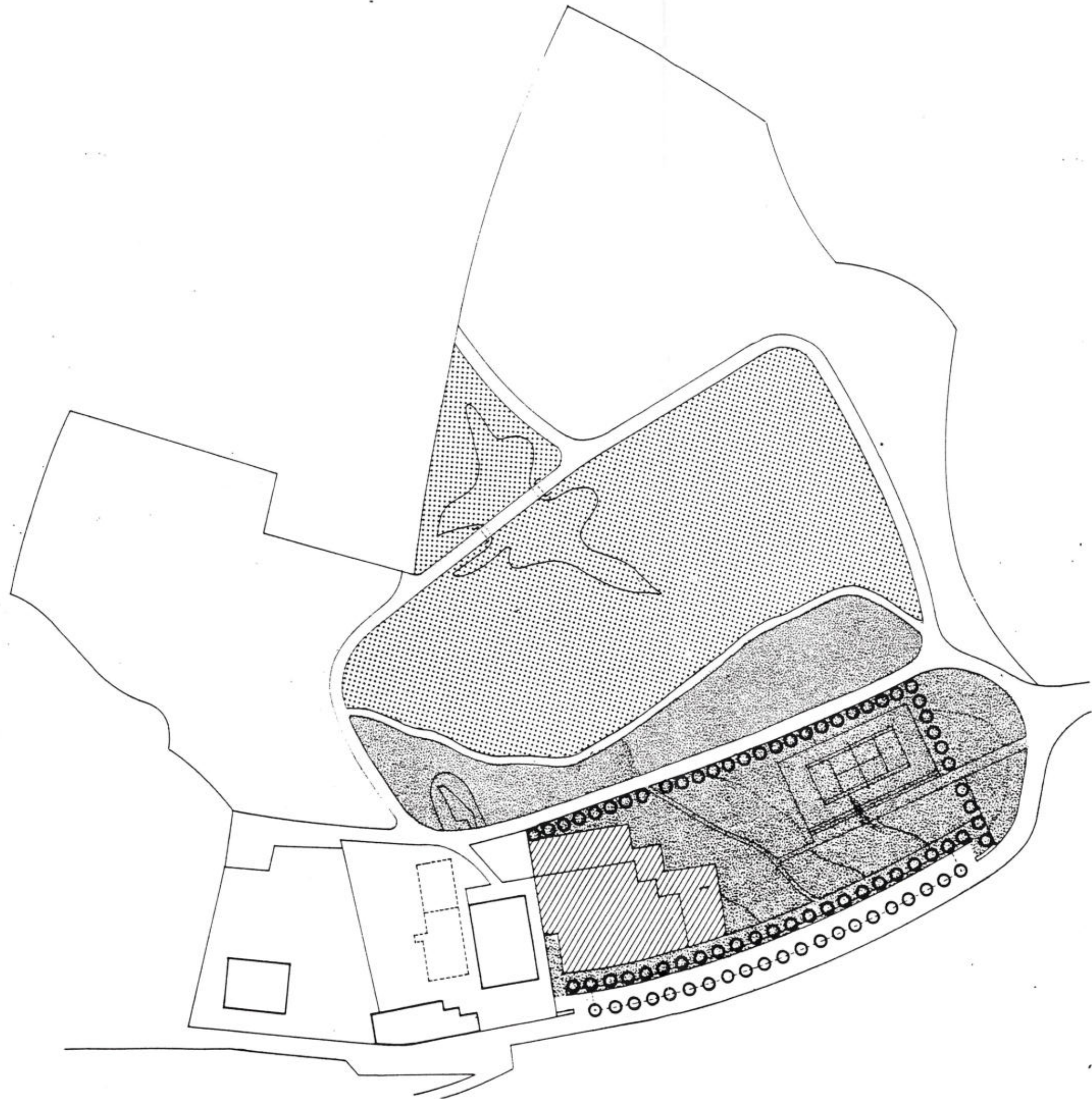
## PARAMETRI URBANISTICI

RCMAX	MQ/MQ	
H MAX	ML	3,50
IFMAX	MC/MQ	

SUPERFICIE UTILE LORDA AGGIUNTIVA SU MQ	3.000
---	-------

## PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Le unità abitative dovranno essere incassate nel profilo del terreno esistente e sistemate con copertura a giardino pensile  
 Nell'area a verde privato attrezzato è ammessa la realizzazione di un piccolo campo da gioco polivalente



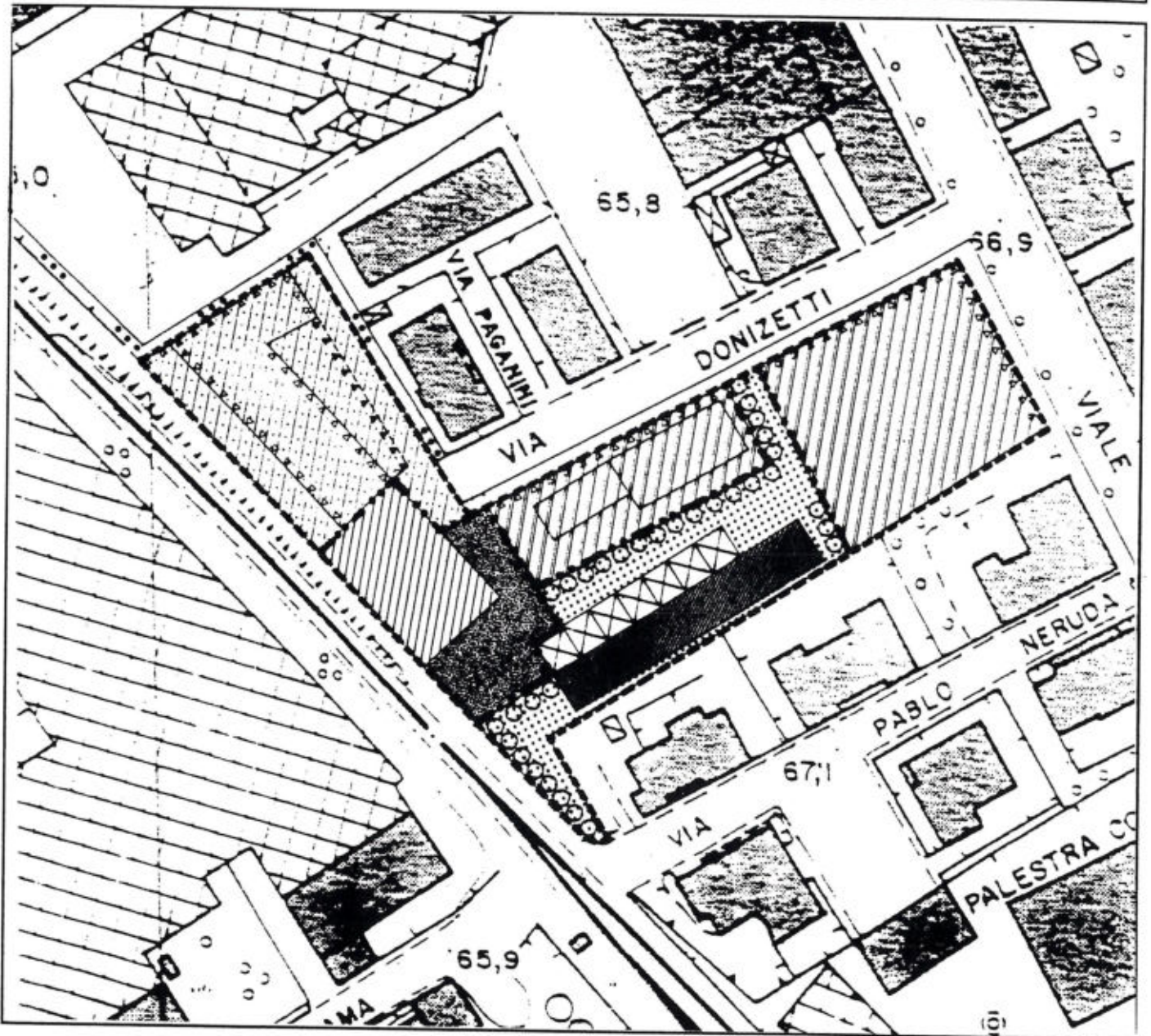


















ZONA  
6 CD3

LOCALITA'  
ISOLATO DI VIA DONIZZETTI



LEGENDA

- PERIMETRO DEL PPC
- - - - - AMBITO DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (P.P.)
-  VIABILITA' E PARCHEGGI
-  SPAZI PUBBLICI (PIAZZE, VERDE ATTEZZATO ECC)
-  ATTREZZATURE COLLETTIVE
-  VERDE PERTINENZIALE
-  AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE
-  AREA EDIFICABILE MISTA (RESIDENZA, ARTIGIANALE, DIREZIONALE)
-  AREA EDIFICABILE MISTA (RESIDENZA, COMMERCIALE, DIREZIONALE)
-  ALLINEAMENTI
-  FILARI ALBERATI
-  PERCORSI PEDONALI
-  PISTE CICLABILI
-  PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI

PARAMETRI URBANISTICI

RCMAX	MQ/MQ	—
HMAX	ML	10,50
IFMAX	MC/MQ	—
SUPERFICIE TOTALE DELL'AREA ST		MQ 4.816
VOLUME TOTALE VT		MC 15.950
SUPERFICIE DA CEDERE SS:		MQ 1.200
DI CUI PER:		
VIABILITA' E PARCHEGGI		MQ —
PIAZZE, VERDE ATTEZZATO ECC		MQ 860
ATTREZZATURE		MQ 340



I Piani Guida dell'area industriale di Montebello, dell'area 5.2CD1 (Zona artigianale Canonica Est) e dell'area centrale di Canonica costituiscono parte integrante della presente Variante.

Il Piano Guida deve, di norma, contenere:

- la definizione dello spazio pubblico di relazione (strade e piazze) e degli allineamenti prescritti;
- l'indicazione delle aree riservate alla edificabilità privata;
- l'indicazione delle reti tecnologiche;
- la localizzazione degli spazi verdi;
- la localizzazione dei servizi, delle infrastrutture pubbliche, dei parcheggi;
- la perimetrazione degli ambiti di pianificazione esecutiva (P.P.) e di progettazione unitaria.

Può essere ammesso il diretto rilascio della concessione edilizia nei casi in cui il Piano Guida contenga tutte le indicazioni e prescrizioni proprie degli strumenti di pianificazione esecutiva di cui al terzo comma del presente articolo. In tal caso la concessione edilizia deve essere accompagnata da apposita convenzione-quadro, che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, con la quale ogni concessionario interessato si obbliga a realizzare le opere previste dal Piano Guida stesso per la aliquota di propria competenza.

Il Consiglio Comunale può approvare appositi Piani Guida per orientare gli interventi pubblici di attrezzatura del territorio e di uso delle risorse naturali.

Le quantità relative alle aree d'uso pubblico appositamente delimitate nei Piani Guida delle zone 5.D3 (Zona industriale di Montebello) 5.CD1 (Zona artigianale Canonica Est) sono ricomprese nel computo generale degli standards urbanistici comunali.

#### PROGETTI PRELIMINARI CONVENZIONATI (PPC)

Nelle zone appositamente perimetrate dalla Variante '95 sono ammessi interventi diretti sulla base dei rispettivi PPC allegati alle presenti norme e previa sottoscrizione di apposita convenzione-quadro approvata dal Consiglio Comunale.

I PPC stabiliscono di norma:

- l'assetto infrastrutturale della zona;
- le aree destinate all'edificazione pubblica e all'edificazione privata;
- le aree destinate a verde;
- le aree destinate agli spazi pubblici per strade, piazze e parcheggi;
- la massima volumetria VT pubblica e privata;
- la massima superficie utile SU pubblica e privata;
- il numero dei piani fuori terra o la massima altezza ammissibile;
- le funzioni e le attrezzature previste;
- la superficie minima delle aree da cedere gratuitamente all'A.C. per strade, piazze, parcheggi, verde e attrezzature pubbliche;
- la quota percentuale massima in volume e in superficie utile destinate a residenza;
- la eventuale suddivisione in sub-comparti e le relative fasi di attuazione.

Prima dell'approvazione dei PPC negli edifici esistenti all'interno delle zone da questi interessate sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D1. E' altresì ammessa la realizzazione di opere pubbliche previa approvazione dei progetti esecutivi da parte dell'A.C.

Il Consiglio Comunale può approvare ulteriori PPC che si rendano necessari per orientare gli interventi privati e per incrementare la dotazione di spazi e di attrezzature pubbliche.

Con le stesse finalità il Consiglio Comunale, sentito il parere della C.U., può introdurre modifiche a quelli esistenti riguardo alla suddivisione e alla distribuzione dei sub-comparti e alla localizzazione delle funzioni previste.

#### CONVENZIONI

In tutti i casi previsti dalla presenti NTA in cui è fatto obbligo di stipulare, da parte dei privati, mediante atto registrato e sottoscritto, apposita Convenzione con l'A.C., fatto salvo quanto prescritto all'art. 2.2.4 del vigente Regolamento Edilizio comunale, essa dovrà prevedere:



- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dalle presenti NTA e dagli elaborati grafici che ne fanno parte integrante;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'assunzione, a carico del proprietario, delle quote di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le tabelle parametriche regionali, e della quota di oneri relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- le fasi di realizzazione degli interventi ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti dalla Convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla Convenzione

Le Convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una Convenzione-Quadro deliberata dal Consiglio Comunale ~~nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 32, ultimo comma della LN 457/78~~

#### ART.6 - COMMISSIONE URBANISTICA PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

E' istituita la Commissione Urbanistica per la tutela dell'ambiente col compito di verificare la compatibilità dei principali interventi di attuazione del PRG con gli obiettivi indicati dal precedente articolo 1 e specificati nella relazione e negli altri elaborati del presente PRG.

La Commissione Urbanistica per la tutela dell'ambiente è un organo consultivo formato da:

- il Sindaco, o un suo delegato, che la presiede;
- l'Assessore all'Urbanistica o un suo delegato;
- il Dirigente Area Assetto del Territorio-Lavori pubblici e Patrimonio o un suo delegato;
- il Dirigente Area Assetto del Territorio-Urbanistica o un suo delegato;
- il Segretario comunale o suo delegato;
- un rappresentante della maggioranza consiliare;
- un rappresentante della minoranza consiliare;
- tre esperti, di cui uno in recupero edilizio ed urbanistico, uno in progettazione edilizia e urbanistica ed uno in progettazione ambientale, nominati dal Sindaco su terne proposte dall'Ordine degli Architetti di Firenze;

La Commissione dura in carica due anni e può essere riconfermata in tutto o in parte per il successivo biennio, ferma restando il rinnovo totale all'insediamento del nuovo Consiglio Comunale.

Il Sindaco potrà invitare a far parte della Commissione, senza diritto di voto, per l'esame di particolari problemi, altri esperti (ad esempio in diritto urbanistico, in ecologia, in problemi del traffico, in progettazione di edifici specialistici, ecc.;

La Commissione Urbanistica esprime un parere preventivo rispetto a quello della Commissione Edilizia su:

- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- Piani di Recupero di edifici di particolare importanza o dimensioni o di interi comparti;
- Varianti al PRG
- Progetti di infrastrutture pubbliche (grande viabilità, ferrovie, discariche, ecc.);



- L'inserimento di qualsiasi opera, anche non edilizia, che comunque possa modificare in maniera considerevole l'ambiente, su richiesta dell'Ufficio Tecnico.

#### ART.7 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Si intende per mutamento di destinazione d'uso la variazione di categoria determinata ai sensi dell'art.4 della LR 39/94.

Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici che comporti aumento del carico urbanistico, ~~o comunque modificazione ai sensi dell'art. 4, comma 3 della LR 39/94~~, è ammesso nell'ambito dei piani di recupero e nel rispetto della tabella 1.a.

L'A.C predisporrà entro il ....., su proposta dell'Ufficio Tecnico e su parere conforme dell'Ufficio per le Attività economiche e produttive, un elenco dettagliato delle variazioni di destinazione d'uso che comportano aumento del carico urbanistico. Fino a tale data ogni determinazione sarà subordinata al parere favorevole motivato dell'Ufficio Tecnico.

~~Il cambiamento di destinazione d'uso tra residenza e uffici destinati a studi professionali è comunque ammesso previa valutazione tecnica favorevole della C.U. sul carico urbanistico.~~

Ogni variazione della destinazione d'uso degli edifici esistenti e delle aree che comporti modifica delle relazioni urbanistiche della zona in termini di aumento del numero degli abitanti, del traffico e quindi del fabbisogno di servizi, di attrezzature e di opere di urbanizzazione primaria è sottoposta ad autorizzazione o concessione da parte del Sindaco, anche se non comporta esecuzione di opere edilizie.

In particolare, fatte salve prescrizioni diverse dettate per le singole zone, sono sottoposte a concessione le seguenti variazioni:

- da residenza ad attività produttive o deposito merci, sentita la Commissione Edilizia
- da attività produttive o deposito merci e da attività terziarie a residenza;
- da residenza ad attività terziarie con numero di addetti superiore a cinque;
- da attività che generano rifiuti solidi urbani ad attività produttive che generano rifiuti speciali ai sensi dell'art. 2, IV comma, del DPR 10.9.82 n. 915;
- da attività terziarie ad attività produttive non artigianali comportanti l'uso di macchinari.

E' inoltre sottoposta ad autorizzazione ogni variazione quantitativa o qualitativa delle emissioni gassose o degli scarichi liquidi ai sensi delle leggi 13.7.66 n. 615 e 10.5.76 n. 319 e successive modificazioni, anche se non accompagnata da variazione della destinazione d'uso.

E' obbligo e cura del richiedente l'autorizzazione o la concessione, dimostrare la destinazione degli edifici e delle aree in atto al momento dell'adozione del presente PRG ed illustrare esaurientemente la nuova utilizzazione proposta.

Il Sindaco, tramite gli uffici competenti, provvede a verificare che il cambiamento di destinazione d'uso sia compatibile con la situazione urbanistica della zona interessata e di quelle circostanti.

La deruralizzazione degli edifici e degli annessi rurali è regolata, salvo disposizioni diverse contenute nell'Elenco e relative norme di cui alle leggi regionali 19.2.79 n. 10 e 21.5.80 n. 59, dalla legge regionale 19.2.79 n. 10 e successive modificazioni.

Le attività indicate nella Tab. 1.a allegata alle presenti norme devono ritenersi esemplificative dell'insieme delle attività commerciali presenti nel territorio comunale. Pertanto ogni attività non espressamente citata deve essere ricompresa nella tabella 1.a per analogia.

#### ART.8 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E AREA DI PERTINENZA

Gli strumenti di attuazione del PRG devono prevedere la sistemazione completa dell'intera area cui si riferiscono.



ART. 9 - NORME COMUNI PER LE ZONE A

Le zone A sono destinate alla residenza ed alle attività commerciali e artigianali di modesta entità purchè compatibili con la residenza secondo quanto stabilito nella tabella allegata l.a.

Eventuali attività incompatibili con il carattere della zona non potranno in alcun modo subire ampliamenti.

Ogni intervento in queste zone ed in particolare i piani di recupero dovranno tendere a:

- recuperare gli edifici esistenti per usi abitativi;
- recuperare e riqualificare le aree inedificate, a verde, i giardini pubblici e privati e le opere di urbanizzazione (in particolare le strade, le piazze e i servizi pubblici);
- allontanare le attività nocive o comunque incompatibili con il restauro e il risanamento dei tessuti urbani residenziali;
- recuperare volumi inutilizzati o malamente utilizzati, destinando ad usi collettivi ed attrezzature sociali, e solo secondariamente ad attività commerciali, artigianali o ad annessi della residenza (ripostigli, cantine, depositi, ecc.) i piani terra degli edifici e a residenza i piani superiori.

ART. 10 - INTERVENTI NELLE ZONE A

Nelle zone A non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica salvo la demolizione nei casi contemplati nei commi successivi.

Le zone OA sono soggette alle norme di attuazione allegate all'Elenco degli immobili in zona A e F redatto ai sensi dell'art. 7 della L.R. 21.5.80 n. 59.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti solo nell'ambito di piani di recupero, salvo quanto ammesso per le zone A2 nel penultimo comma.

Nelle zone A1 e A2 i piani di recupero possono prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo D2, con divieto però di rialzamento dell'ultimo piano e di ampliamento della volumetria esistente, e di tipo D3 per le parti di cui sia stata accertata la costruzione dopo il 1943 e giudicate coerenti con il tessuto edilizio circostante.

Nel caso in cui dagli elaborati di rilievo e dalla documentazione storica prescritta nel Regolamento Edilizio la configurazione originaria dell'edificio risulti totalmente o parzialmente alterata da interventi successivi al 1943, i progetti di intervento dovranno tendere in primo luogo al ripristino delle condizioni antecedenti le alterazioni.

Solo nel caso in cui la configurazione storica risulti irrimediabilmente snaturata o totalmente irricognoscibile, sono consentiti interventi di tipo D3.

Per gli edifici o le parti di edificio costruiti dopo il 1943 che interrompono percorsi pubblici, che utilizzano parti di edifici monumentali come strutture portanti, o che risultano di intralcio alla formazione o all'allargamento di piazze, strade e belvedere, il piano di recupero dovrà prevedere la demolizione senza ricostruzione.

In attesa dei piani di recupero nelle zone A1 e A2 sono ammessi gli interventi di cui alle Norme Tecniche di Attuazione degli Elenchi degli Immobili ex L.R. 59/80

In ogni caso la demolizione parziale o totale degli edifici costruiti dopo il 1943, di cui al presente articolo, è subordinata al parere favorevole della Commissione Edilizia.

#### ART. 14 - SOTTOZONE B2 DI RISTRUTTURAZIONE O DI RECUPERO

In queste sottozone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di cui alla L.R. 21.5.80 n. 59.

E' consentita la ricostruzione di un volume pari a quello esistente solo nell'ambito di un piano di recupero.

Al di fuori delle aree di ristrutturazione urbanistica, è vietata la costruzione di nuovi edifici.

La ristrutturazione urbanistica è consentita solo nell'ambito dei piani di recupero individuati negli elaborati grafici del PRG o estesi ad un intero isolato, o, ove manchi il tessuto ad isolati, ad aree organiche.

Le aree indicate con la sigla 4.B2 sono assimilate a zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.78 n.457.

In tali aree è prescritto un piano di recupero che preveda una migliore sistemazione dei volumi esistenti, l'adeguamento della viabilità e delle opere di urbanizzazione primaria, lo spostamento di eventuali attività incompatibili con la destinazione prevalentemente residenziale secondo quanto stabilito dall'allegata tabella 1.a.

In tali aree, in attesa dei piani di recupero, sono consentiti sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione edilizia D2 di cui alla L.R. 21.5.80 n.59. Il rialzamento dell'ultimo piano, qualora abitato, è ammesso nei seguenti limiti:

- non devono costituirsi nuove unità immobiliari;
- negli edifici in linea con copertura a tetto a gronda costante il rialzamento di quest'ultima, previo parere conforme della Commissione Edilizia, è ammesso soltanto sul fronte posteriore nel rispetto della pendenza della falda.

Per edifici di abitazione costituiti da un solo piano fuori terra e per comprovate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, è consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza massima di metri 8,00 alle seguenti condizioni:

- la superficie coperta dell'edificio non deve aumentare
- la superficie netta abitabile, calcolata come all'art. 3 del D.M. 10.5.77 n.801, può essere aumentata fino ad un massimo complessivo di mq. 160, compresa quella esistente
- l'edificazione dovrà avvenire preferibilmente sul fronte strada per ricostituire prospetti omogenei con l'ambiente circostante.

#### ART. 15 - SOTTOZONE B3 DI COMPLETAMENTO

In queste sottozone è consentita la costruzione di nuovi edifici da adibire esclusivamente a residenza e a servizi della residenza, di cui alla tabella 1.a., da realizzare mediante singole concessioni.

I nuovi edifici dovranno rispettare l'allineamento sul fronte stradale con gli edifici esistenti, nonchè gli indici urbanistici stabiliti nella tabella 1.b.

E' consentita la costruzione di cantine e autorimesse interrati o seminterrati purchè contenuti all'interno della sagoma fuori terra e con un'altezza massima netta di metri 2,50.

Il volume interrato o seminterrato concorre alla determinazione del volume massimo con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio.

#### ART. 16 - ZONE C



- D0 attività produttive in zone di tutela storica o ambientale
- D1 sottozona di ristrutturazione o di recupero
- D2 sottozona di completamento
- D3 sottozona di espansione artigianale e industriale
- D4 sottozona di espansione produttivo-commerciale
- D5 attività produttive in zona agricola.
- D6 aree di pertinenza di attività produttive.

E' consentita la realizzazione di locali interrati o seminterrati per deposito o autorimessa al servizio esclusivo dell'abitazione nei limiti di cui al 2° e 3° comma del precedente Art. 15.

Ai fini del calcolo del volume costruibile, in ragione degli adeguamenti tecnologici e impiantistici necessari alla produzione, l'altezza degli edifici per i quali il progetto di nuovo impianto prevede l'installazione di carri ponte o comunque di dispositivi di sollevamento elettromeccanico, è misurata all'estradosso della trave di sostegno del binario di corsa.

Allo stesso modo sono escluse dal computo dei volumi edificabili le attrezzature impiantistiche che, su parere conforme della Commissione Edilizia, si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo, quali:

- silos, cisterne e serbatoi di stoccaggio di materie prime, con esclusione di lavorati o semilavorati prodotti direttamente dall'azienda;
- condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;
- impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;
- impianti di produzione del vapore e similari.

Per gli edifici esistenti l'incremento di superficie coperta, nella aree ricomprese in ambito B di cui alla D.R. 21.06.1994 N° 230, è consentito fino al limite massimo di mq. 200 fermo restando che nelle aree a pericolosità elevata (classe 4) e comunque ricomprese in ambito A1 di cui alle predetta Delibera è fatto divieto di ampliamenti volumetrici, e di aumenti di superficie di qualunque genere.

#### ART. 18 - SOTTOZONE D0 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA DI TUTELA STORICA O AMBIENTALE

Per gli edifici a destinazione produttiva ricadenti in zone a carattere storico o di interesse ambientale, in considerazione degli obiettivi generali di tutela delle aree circostanti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia D2 di cui alla L.R. 21.5.80 n.59, con divieto però di ampliamenti di ogni genere della volumetria esistente.

L'area di proprietà dovrà inoltre essere delimitata e protetta da alberature di alto fusto in essenze locali e comunque congruenti con le caratteristiche ambientali dell'intorno.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso con interventi di ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante piano di recupero.

#### ART. 19 - SOTTOZONE D1 DI RISTRUTTURAZIONE

In queste sottozone sono consentiti interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica alle seguenti condizioni:

- nei casi di ampliamento e ristrutturazione edilizia sono ammesse integrazioni volumetriche fino al raggiungimento dei seguenti parametri urbanistici:

If max 2,5 mc/mq

Rc max 50%

H max 7,00 ml

- Altezze superiori sono consentite esclusivamente per comprovate esigenze di installazione di macchinari che necessino di maggior sviluppo verticale. Fanno comunque eccezione i volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

- Per gli edifici che alla data di adozione del presente PRG eccedono i parametri urbanistici di cui al presente articolo sono consentiti interventi di ristrutturazione fino al tipo D3 di cui alla L.R. 21.5.80 n.59.

- La ristrutturazione urbanistica è consentita esclusivamente nell'ambito dei piani di recupero individuati dal Piano o comunque in ambiti unitari appositamente approvati dal Consiglio Comunale. In tal caso sono ammessi i seguenti parametri:

ART. 30.- SOTTOZONE F1 (PARCHI TERRITORIALI)

In queste sottozone la realizzazione delle attrezzature previste dal PRG è subordinata all'approvazione di appositi Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica comprendenti ambiti territoriali significativi.

Qualsiasi intervento diverso dalle attrezzature previste dal PRG deve essere finalizzato alla riqualificazione ambientale e al miglioramento dell'accessibilità e dell'uso pubblico dei luoghi.

In assenza di Piano Particolareggiato può essere consentita, sulla base di progetti concordati con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di piccole attrezzature per attività ricreative e di posti per la sosta e il ristoro così come indicato negli elaborati grafici del P.R.G. A tal fine potrà consentirsi la riutilizzazione degli edifici e dei manufatti esistenti esclusivamente attraverso interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fino alla categoria D1, compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti Norme ferma restando la rinuncia da parte dei privati, in caso di esproprio, al plusvalore derivante dalla realizzazione degli interventi autorizzati.

Le modalità per garantire l'uso pubblico delle aree e dei percorsi saranno precisate in apposite convenzioni.

Le previsioni delle tav. n.1 e n.2 relative alle infrastrutture e alle attrezzature d'uso pubblico interne ai parchi territoriali hanno carattere orientativo; i Piani Particolareggiati potranno motivatamente modificarle nel rispetto delle esigenze di cui al 2º comma del presente articolo.

Le modificazioni di destinazione d'uso del suolo e degli edifici esistenti non sono pertanto ammissibili se non congruenti con le attività previste in tali sottozone, fermo restando che fino all'approvazione dei predetti Piani Particolareggiati valgono le destinazioni urbanistiche congruenti con gli usi attuali nel rispetto delle disposizioni sulla residenza della L.R. 10/79, per quanto non in contrasto con la LR 64/95

Gli edifici esistenti che il PRG non destina ad uso pubblico e che non fanno parte degli Elenchi di cui al comma 5º dell'art. 1 della L.R. N° 10/79, in assenza dei Piani Particolareggiati, sono soggetti alla ristrutturazione edilizia D3 senza aumento di volume.

**La concessione per tali interventi è comunque subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari a cura del Comune e a spese dei richiedenti, in cui il titolare della concessione rinuncia per se e per i suoi aventi causa, nel caso di esproprio, all'incremento di valore conseguente all'esecuzione dei lavori oggetto della concessione.**

ART. 31.- SOTTOZONE F2.1 MERCATO CON STRUTTURE FISSE F2.2 MERCATO E FIERE PERIODICHE

La sottozona F2.1 è destinata a mercato giornaliero con strutture fisse. L'Amministrazione Comunale predisporrà un progetto esecutivo dell'intera area da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale indicando le superfici che dovranno essere destinate agli spazi di vendita e di commercio al minuto, i percorsi e gli spazi pedonali, la geometria e le caratteristiche tecniche delle strutture fisse consentite, le superfici coperte, gli impianti tecnologici, i criteri da adottare per concedere e regolamentarne l'uso.

La morfologia di cui alla TAV. 2 ha carattere orientativo. Tuttavia dovranno essere previste esclusivamente pensiline e chioschi aperti con altezze non superiori a ML. 4,00.

La sottozona F2.2 (strada mercato) è destinata allo svolgimento periodico di attività commerciali e fieristiche di tipo ambulante.

L'Amministrazione Comunale predisporrà un progetto esecutivo dell'intera area, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, indicando le superfici da utilizzarsi per gli spazi di vendita, i percorsi pedonali, i parcheggi, le sistemazioni a verde, la tipologia delle strutture mobili e provvisorie



Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, ferme restando le ulteriori prescrizioni stabilite dalle presenti Norme, si applicano i disposti di cui alla L. 1497/39 e successive modificazioni e alla L.R. 52/82 e successive modificazioni.

#### ART. 50 - AREE E FASCE DI RISPETTO

Le TAV 1 e 2 individuano le aree e le fasce sottoposte a vincoli speciali di rispetto, sovrapposti alle prescrizioni di zona. Essi sono:

- le aree di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art.338 del R.D. 1264/1934 e dell'art. 21 della L. 983/1957, nonché del D.P.R. 21.10.1975 n. 803;
- le fasce di rispetto stradale ai sensi del D.M. 1444/1968;
- le fasce di rispetto degli impianti ferroviari ai sensi del D.M. 3.8.1981;
- le fasce di rispetto degli impianti tecnologici di alimentazione (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, cavidotti telefonici e telematici), di emissione e captazione segnali e onde elettromagnetiche (ponti radio e TV, telecomunicazioni in genere, ecc.)
- le fasce di rispetto degli impianti tecnologici di smaltimento, trattamento e scarico (fognature domestiche e industriali, impianti e centraline di depurazione, ecc) ai sensi del DM LLPP 4/2/77;

In tali aree è vietata ai sensi delle vigenti leggi, la costruzione di edifici di ogni genere nonché l'installazione di depositi all'aperto.

Per gli interventi edilizi su edifici esistenti nelle aree di rispetto stradale e ferroviario vale la norma della zona e sottozona di appartenenza nei seguenti limiti:

- gli ampliamenti non debbono comunque comportare l'avanzamento del costruito verso il fronte stradale e/o ferroviario;
- ogni intervento deve comunque riportare il preventivo nulla-osta dell'Ente gestore del vincolo.

Interventi su edifici esistenti ricadenti all'intero delle aree a vincolo cimiteriale sono consentiti subordinatamente alla riduzione del vincolo secondo quanto disposto dal Testo Unico 1775/34, su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario. In assenza della riduzione di cui sopra sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La concessione per tali interventi è comunque subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari a cura del Comune e a spese dei richiedenti, in cui il titolare della concessione rinuncia per se e per i suoi aventi causa, nel caso di esproprio, all'incremento di valore conseguente all'esecuzione dei lavori oggetto della concessione.

Sono altresì individuate le fasce di rispetto delle linee elettriche con potenza superiore a 15.000 Volts. Le concessioni edilizie riguardanti gli edifici esistenti compresi in tutto o in parte in dette fasce sono soggette al preventivo parere del competente ufficio ENEL, o dell'ente proprietario della linea, a cura e spese del richiedente, fatti salvi gli interventi di recupero ai sensi della L.R. 59/80.

Sono infine individuate le aree di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ai sensi della L. 431/85 nonché della Deliberazione Regionale 11.3.86 n. 95, così come riportate negli elaborati grafici del PRG.

Gli interventi edilizi su edifici compresi in tutto o in parte all'interno di dette fasce sono soggetti alla disposizioni della predetta L. 431/85.

Entro un raggio di 100 ML dalle aree indicate come aree per acquedotto ogni richiesta di nuova costruzione, ove ammessa dalle altre norme del PRG, dovrà essere sottoposta al parere dell'ufficio Acquedotto del Comune.

Le aree e le fasce di rispetto possono essere utilizzate nel calcolo dei parametri urbanistici di zona ove espressamente ammesso dagli elaborati grafici di PRG.

#### ART. 51 - AREA DE.1 DISCARICA DI SAN MARTINO A MAIANO

Tale area è destinata allo smaltimento e al trattamento dei rifiuti solidi urbani e assimilabili, ai sensi del DPR n. 915/1982 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 61 - AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DI MARCIALLA

L'area contrassegnata con la sigla 3C27 nella tavola n.2-Marcialla nel PRG di Certaldo e con la sigla C4 nella tavola n. 18 del PRG di Barberino Val d'Elsa, pur ricadendo nel territorio dei due suddetti comuni, costituisce un unico comparto di intervento.

I proprietari delle aree interessate dovranno pertanto redigere un unico piano particolareggiato, esteso all'intera area individuata negli elaborati grafici di cui sopra, da sottoporre all'approvazione delle due Amministrazioni Comunali.

Le richieste di concessione relative agli edifici andranno indirizzate al Sindaco del comune nel quale l'edificio ricade.

ART. 62 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER RESIDENZA E SERVIZI 4BM1, 4BM2, 4BM3

Nelle aree indicate sulla Tav 2 della Cartografia 1/2.000 gli interventi edilizi sono ammessi a seguito di piani di recupero convenzionati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

è consentita la ristrutturazione urbanistica a pari volume degli edifici esistenti alla data di adozione del PRG;

la convenzione dovrà prevedere la quota parte di superfici o volumi da cedere all'Amministrazione Comunale al fine di una loro utilizzazione per servizi e attrezzature di interesse pubblico che comunque non dovranno essere inferiori al 25% dell'esistente.

Per quanto non in contrasto con la presente Norma valgono le prescrizioni di cui ai precedenti art. 12 e 14.

ART. 63 - PALAZZO STIOZZI RIDOLFI DE' PEVERELLI

Gli interventi ammessi, conseguenti ad un progetto unitario riguardante l'intero complesso architettonico, debbono essere finalizzati al recupero dell'edificio e degli spazi interni scoperti per **usi abitativi e culturali** del complesso stesso.

**Limitate attività commerciali sono ammissibili compatibilmente con gli usi di cui al comma precedente.**

La concessione edilizia è subordinata alla stipula di un atto con l'A.C. in cui dovrà essere assicurato, ad integrazione di quanto già sottoscritto nella convenzione vigente, :

- il collegamento pedonale ad uso pubblico, lungo il fronte occidentale, tra Via della Rena e Via delle Mura ;
- il collegamento ad uso pubblico tra le corti interne e tra queste e la viabilità esterna;
- la cessione all'A.C. della corte di settentrione;
- la cessione all'A.C. di una superficie utile (SU) netta non inferiore a mq. 150.

Gli interventi dovranno comprendere, oltre le opere edilizie di cui alle categorie C, D1 e D2, ma senza aumento di superficie e di volume, della L.R. 52/1980, anche quelle rivolte al recupero funzionale delle superfici sottotetto già utilizzate e finestrate, fermo restando il rispetto delle norme igienico-funzionali e di sicurezza vigenti.

ART. 64 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE IN ZONA AGRICOLA DISMESSE

Sugli immobili e sulle aree di pertinenza individuate nella TAV. 1 della Cartografia 1/10.000 sono consentiti interventi di trasformazione edilizia e di destinazione d'uso che permettano il recupero degli



stessi in conformità con gli obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio rurale del territorio comunale.

A tale scopo si ammette l'uso residenziale o a servizi (ristoranti, bar, locali privati d'uso collettivo) con esclusione di attività produttive e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

sono consentite opere edilizie di ristrutturazione fino alla Categoria D3 con esclusione di qualsiasi aumento planovolumetrico;

è fatto divieto di suddividere gli immobili in più di due unità abitative;

gli interventi debbono comprendere l'intera area di proprietà e comportare la sistemazione delle aree esterne;

nel caso di installazione di servizi di interesse pubblico o collettivo a carattere commerciale (ristoranti, bar, ecc.) le intestazioni pubblicitarie, di qualsiasi genere, debbono essere sottoposte a preventiva autorizzazione comunale.

#### ART. 65 - DEPOSITO MATERIALI E MEZZI EDILI DL

Nell'area indicata sulla TAV. 1 della Cartografia 1/10.000 l'uso a deposito materiali e mezzi edili è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

è vietata qualsiasi costruzione o installazione permanente;

è ammessa soltanto l'installazione di un manufatto prefabbricato rimovibile per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi e accessori nei limiti di 50 MC e sulla base di un progetto attuativo esteso a tutta l'area;

il progetto di cui sopra deve prevedere inoltre la sistemazione delle superfici utilizzate a parcheggio dei mezzi e di quelle per il deposito dei materiali nonché la schermatura con alberi di alto fusto e la recinzione con siepi dell'altezza non inferiore a ML 2.00.

#### ART. 65 - DEPOSITO MATERIALI E MEZZI EDILI DL

Nell'area indicata sulla TAV. 1 della Cartografia 1/10.000 l'uso a deposito materiali e mezzi edili è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è vietata qualsiasi costruzione o installazione permanente;  
- è ammessa l'installazione di un manufatto prefabbricato rimovibile per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi e accessori nei limiti di 50 MC e di **tettoie pensili per il ricovero di mezzi e attrezzature nei limiti di 100 MQ**, sulla base di un progetto attuativo esteso a tutta l'area.

Il progetto di cui sopra deve prevedere inoltre la sistemazione delle superfici utilizzate a parcheggio dei mezzi e di quelle per il deposito dei materiali nonché la schermatura con alberi di alto fusto e la recinzione con siepi dell'altezza non inferiore a ML 2.00.

#### ART. 66 - TRACCIATI ORDINATORI E PROGETTI PILOTA

Le aree destinate all'edificazione, i percorsi e gli spazi d'uso collettivo e pubblico, i filari alberati, ove appositamente indicati, costituiscono i tracciati ordinatori di riferimento per la redazione degli strumenti attuativi ~~ove previsti~~. Gli edifici dovranno essere contenuti all'interno di tali aree e dovranno preferibilmente essere costruiti in aderenza o in comunione.

Le sagome degli edifici, ove rappresentate, costituiscono indicazione progettuale di orientamento dell'assetto complessivo dell'area.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere orientati conformemente alle seguenti norme che incidono direttamente sulla qualità degli spazi pubblici :

1) Opere di urbanizzazione -

Per ogni area oggetto di strumento attuativo l'Amministrazione Comunale dovrà approvare prima del rilascio delle concessioni il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria necessarie.

Il progetto dovrà precisare le caratteristiche esecutive :

- della rete stradale, dei percorsi pedonali, delle eventuali piste ciclabili, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi;

- della rete fognante, dei sistemi di smaltimento, delle reti idrica, elettrica e telefonica principali;

- delle zone a verde pubblico (localizzazione e tipi di alberature, siepi e piantumazioni in genere, organizzazione degli spazi per il gioco dei ragazzi, sistemazione dei campi sportivi);

- dell'arredo urbano (impianto di illuminazione, posizione e tipi di panchine, spazi per l'affissione, cabine telefoniche, prese per l'acqua, chioschi, insegne pubblicitarie, recinzioni, cassette postali, contenitori per i rifiuti, etc.).

In particolare per le zone C valgono le seguenti norme :

2) Prospetti.

I paramenti esterni dovranno essere in laterizio a vista o ad intonaco fine; sono esclusi quindi i paramenti ad intonaco frattazzato o stollato o similari, così come sono vietati i rivestimenti in klincker, ceramica, marmo o pietra segata, nonché i materiali artificiali in genere.

Il colore delle facciate di ciascun edificio deve essere simile a quello degli edifici adiacenti e concordato con l'Ufficio Tecnico Com.le. Tutti i prospetti di ogni edificio dovranno essere tinteggiati in modo omogeneo senza marcare con campiture diverse i telai delle strutture di cemento armato, i parapetti delle logge e delle aperture, gli imbotti delle finestre e delle porte. E' consentito l'uso di colori diversi da quelli adottati nelle facciate soltanto sui lati interni delle logge.

3) Coperture.

Le coperture dovranno essere del tipo piano o a falda con gronda costante a manto a coppi e tegoli. Sono vietate le gronde con passafuori in c.a. prefabbricato e tavelloni.

Sono vietati altresì gli abbaini.

4) Gronde e canalizzazioni.

I tratti orizzontali delle gronde correranno dietro le facciate, le calate verticali saranno alloggiate in apposite sedi ricavate nella muratura. Idonei alloggiamenti adeguatamente schermati alla vista dovranno essere realizzati per le tubazioni che le normative vigenti prescrivono all'esterno degli edifici.

5) Terrazze e logge.

E' vietata la costruzione di terrazze a sbalzo; sono consentite le logge.

6) Infissi.

Sono esclusi gli infissi in alluminio anodizzato. Sono consentiti gli infissi in legno o metallo verniciato e i rotolanti in legno o plastica. I portoni di ingresso possono essere realizzati in metallo verniciato e vetro o in legno. La scelta del tipo di infisso esterno ed il relativo colore, così come il colore dei portoni, dovrà essere unificata almeno a livello di lotto.

7) Pannelli solari.

In caso di installazione di pannelli per l'utilizzazione dell'energia solare essi dovranno essere integrati nel manto di copertura e nel caso siano collocati a terra dovranno essere adeguatamente schermati.

I progetti speciali allegati alla relazione forniscono le indicazioni morfologiche e tipologiche verso cui dovranno orientarsi gli interventi edilizi previsti, in particolare quelli riguardanti gli spazi e gli ambiti pubblici, ferme restando le prescrizioni di cui sopra.

## ART. 67 - AREE DI RISULTA

Le aree che nelle tavole n.1 e n.2 non sono sottoposte a norme di zona, o non sono occupate da strade, ferrovie, canali o fiumi, sono aree di risulta.

Tali aree sono destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed alla difesa idrogeologica e possono essere attrezzate con alberature e opere d'uso pubblico, anche private.

Su tali aree è consentita l'edificazione di piccole attrezzature nella misura massima di 10 mc/ha.



#### ART. 68 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

In tutto il territorio comunale in caso di rinvenimento o di individuazione attraverso studi specifici di materiale di interesse archeologico, l'Amministrazione Comunale è tenuta a sottoporre ogni attività comportante trasformazione del suolo o del sottosuolo alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica della Toscana.

Nel caso che il rinvenimento avvenga nel corso di lavori già autorizzati, il titolare dell'autorizzazione o della concessione è tenuto a sospendere i lavori e a darne immediata comunicazione, pena la revoca dell'autorizzazione o concessione medesima e fatte salve le altre sanzioni di legge.

#### ART. 69 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Per le zone di PRG precedentemente assoggettate a strumenti urbanistici attuativi approvati e in fase di completamento, per il periodo di efficacia degli stessi a norma di legge sono fatte salve le prescrizioni e le disposizioni contenute negli elaborati progettuali e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

#### ART. 70 - DISPOSIZIONI AGGIUNTIVE

##### DISTANZE DEGLI EDIFICI DAI CONFINI E DALLE COSTRUZIONI IN GENERE

Fermo restando quanto prescritto dalla Legge 2.2.1974 n. 64 e successive modificazioni, le distanze minime nelle diverse zone omogenee previste dal Piano, tra fabbricati che possono essere uniti o aderenti, sono disciplinate dall'art. 9 del D.M. 2.4.1968.

Qualora gli edifici non possano essere costruiti sul confine dovranno distare da quest'ultimo almeno ML 5.00

#### ART. 71 - DISPOSIZIONI AGGIUNTIVE

##### SOTTOZONA B6 - ATTREZZATURE SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO

In questa sottozona indicata nella TAV. 1 (1/10.000) è consentita sulla base di un Piano di Recupero esteso a tutta l'area e di una convenzione con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di attrezzature turistico-ricettive a sostegno di attività sportive e per il tempo libero (venatorie, equestri, ecc.) nell'ambito della volumetria esistente.

Gli interventi di ristrutturazione sugli edifici ricadenti nell'area per i quali è autorizzato il cambio di destinazione d'uso in rapporto alle funzioni assegnate, sono ammessi fino alla categoria D2 senza aumenti di volume e di superficie coperta.

La destinazione residenziale è ammessa soltanto in funzione delle attività previste.

#### ART.72 - NORME COMUNI PER LA REALIZZAZIONE DI PICCOLI IMPIANTI PRIVATI PER LO SPORT E PER IL TEMPO LIBERO

Nelle zone B C D e nelle sottozone E1 ed E2, limitatamente alle aree in cui si svolgono attività agrituristiche e/o turistico-ricettive autorizzate ai sensi della vigente legislazione regionale, è ammessa la realizzazione di piccoli impianti sportivi privati.

Ogni impianto non potrà disporre più di una piscina, un campo da tennis o di palla a volo, nonché un eventuale campo di bocce.

La piscina non potrà superare la superficie massima di mq. 162.

I progetti dovranno essere provvisti di apposito studio di impatto ambientale, comprensivo di rilievi quotati dell'area e di documentazione aero-fotografica, che dimostri la compatibilità dell'impianto con

# ALLEGATO N. 3 : ERRORI MATERIALI CON ALLEGATI

1/35

<u>ERRORI MATERIALI</u>	<u>SPECIFICAZIONE</u>
1 ART.3	<u>6 FOGLI</u>
2 ART.5	<u>3° COMMA</u>
3 ART.5	<u>2.2.4</u>
4 PPC6CD3	VERIFICATE E CORRETTE LE QUANTITA' PRESCRITTE
5 PPCS.CRISTINA	VERIFICATE E CORRETTE LE QUANTITA' PRESCRITTE
6 ART.10	<u>PENULTIMO</u>
7 TAB.1B	AGGIUNTE ZONA <u>2D4</u> ED ALCUNE SPECIFICAZIONI QUANTITATIVE RISALENTI ALLE TABELLE DEL PRG VIGENTE
8 TAB.1C	INSERITA QUESTA TABELLA CHE RISULTAVA MANCANTE
9 ART.36	<u>F6</u> NON RISULTAVA, INSERITO ANCHE NEL FOGLIO 81/10000 E NELLA SCHEDA DI PPC
10 ART.55	<u>6CD3</u>
11 ART.55	<u>ESSERE</u>
12 ART.57	<u>L.122</u>
13 ART.74	ELIMINATO
14 TAV 81/10.000	INSERITA LA DESTINAZIONE MANCANTE AD <u>E2</u> DI DUE ZONZE
15 TAV 81/10.000	ELIMINATA ZONA <u>CP</u>
16 23-34/2000	COMPLETATA LA DEFINIZIONE DELLA ZONA <u>1C21</u>
17 23-31/2000	COMPLETATA LA DEFINIZIONE DELLE ZONE <u>D1</u> E <u>B2</u>
18 38/2000	INSERITO IL RETINO MANCANTE PER INDICARE LA VIABILITA' DI PROGETTO
19 23/2000	INSERITO IL RETINO MANCANTE PER INDICARE LA VIABILITA' DI PROGETTO
20 31/2000	INSERITA LA DESTINAZIONE AD <u>F2.2</u> , STRADA MECATO, SULLA PARTE DI STRADA INTERESSATA
21 31/2000	INSERITO IL RETINO MANCANTE PER INDICARE LA VIABILITA' DI PROGETTO

A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
I  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U

(D1 - D2)

(DA F1 A F6)

} UNICO  
FOGLIO

<u>ERRORI MATERIALI</u>	<u>PREESISTENTI</u>	<u>SPECIFICAZIONE</u>
22 46/2000		AGGIUNTO L' <u>ASTERISCO</u> PER ZONA <u>D6</u> IN RIFERIMENTO ART.23 BIS
23 81/10000		CAMBIATO IL PERIMETRO DI <u>F1</u> LUNGO IL BORRO DEL VICARIATO
24 81/10000		CORRETTA L' <u>INCONGRUENZA NEL PERIMETRO</u> DELLA ZONA F1 (ZONA POD. CASARSA) TRA IL <u>10000</u> ED IL <u>2000</u>
25 40/2000		TOLTO UN <u>SEGNO</u> CHE SI RIFERIVA ALL'ULTIMA VARIANTE
26 81/10000		<u>RETTIFICATO PERIMETRO ZONA F1</u>
27 81/10000		INSERITA, COME ZONA <u>B2</u> , ALL'INTERNO DEL COMUNE DI CERTALDO UNA ZONA CHE NE RIMANEVA ESCLUSA

V  
Z  
X  
Y  
W  
λ



ERRORI MATERIALI						
N°	ZONA	TAV	NTA	SCHEDA	CONTRODEDUZIONE	ALL.
1			ART.3		ERRORE MATERIALE	A
2			ART.5		ERRORE MATERIALE	B
3			ART.5		ERRORE MATERIALE	B
4				PPC 6CD3	ERRORE MATERIALE	C
5				PPC S. CRISTINA	ERRORE MATERIALE	D
6			ART.10		ERRORE MATERIALE	E
7			TAB.1B		ERRORE MATERIALE	F
8			TAB. 1C		ERRORE MATERIALE	G
9		81/2000	ART. 36	PPC S. CRISTINA	ERRORE MATERIALE	H
10			ART.55		ERRORE MATERIALE	I
11			ART.55		ERRORE MATERIALE	I
12			ART.57	L122	ERRORE MATERIALE	L
13			ART.74		ERRORE MATERIALE	M
14	PECILJE	81/2000			ERRORE MATERIALE	N
15	IL CASALE	81/2000			ERRORE MATERIALE	O
16	IC21 CANONICA E.	23-24/2000			ERRORE MATERIALE	P
17	MONTEBELLO	23-31/2000			ERRORE MATERIALE	Q
18	VIA M. POLO	38/2000			ERRORE MATERIALE	R
19	MONTEBELLO	23/2000			ERRORE MATERIALE	S
20	CANONICA	31/2000			ERRORE MATERIALE	T
21	PIAN DI SOTTO	31/2000			ERRORE MATERIALE	U

## ERRORI MATERIALI PREESISTENTI

N°	ZONA	TAV	NTA	SCHEDA	CONTRODEDUZIONE	ALL.
22	I BASSETTI	46/2000		ART. 23 BIS	ERRORE MAT. PRRESISTENTE	V
23	CANONICA	81/10000			ERRORE MAT. PRRESISTENTE	Z
24	CANONICA	81/10000			ERRORE MAT. PRRESISTENTE	X
25	CASE DI SCIANO	40/2000			ERRORE MAT. PRRESISTENTE	Y
26	CANONICA	81/10000			ERRORE MAT. PRRESISTENTE	W
27	VIGLIANO	82/10000			ERRORE MAT. PRRESISTENTE	λ



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, il Piano Regolatore Generale del Comune di Certaldo intende promuovere la tutela e la migliore organizzazione spaziale e funzionale dell'ambiente, sia nelle sue forme naturali che in quelle interessate dallo sviluppo edilizio o dalle trasformazioni urbanistiche.

A tale fine dovranno essere orientati tutti gli interventi di attuazione.

### ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PRG

Il presente Piano Regolatore Generale, in sostituzione del PRG approvato con delibera della GRT n. 3843 del 10.7.73 e successive varianti, concerne l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree di cui ai commi successivi per le quali resta in vigore la relativa disciplina attualmente vigente.

La tavola n. 2 individua con le sigle precedute da 01, 02, 03, 04, 05, rispettivamente:

- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica,;
- i piani particolareggiati di iniziativa privata;
- i piani di edilizia economica e popolare vigenti alla data di adozione del presente PRG e non ancora realizzati o completati che si intendono confermati;
- i piani di utilizzazione edilizia;
- i piani di lottizzazione o di utilizzo per i quali si rendono necessarie modifiche nelle parti non ancora attuate;

In particolare il presente PRG conferma

- 1 il PEEP di Canonica 1 e 2 e di Fiano approvati con delibera della GRT n. 7697 del 18.9.78 e successive varianti;
- 2 l'Elenco delle costruzioni esistenti nelle zone agricole di particolare valore culturale e ambientale e relative norme di attuazione, redatto ai sensi dell'articolo 1, V comma, della L.R. 19.2.79 n. 10 e dell'articolo 7, punto 2, della L.R. 21.5.80 n. 59, approvato dalla GRT con delibera n. 12748 del 22.11.1982, ad eccezione degli edifici del complesso di Canonica per i quali dovrà essere redatto apposito piano di recupero;
- 3 l'Elenco degli immobili e delle aree di rilevante valore storico, artistico, ambientale e relative norme di attuazione, redatto ai sensi della L.R. 21.5.80 n. 59 approvato dalla GRT con delibera n. 13637 del 10.12.84, ad eccezione del palazzo Stiozzi Ridolfi in Certaldo Alto per il quale valgono le prescrizioni di cui al successivo art. 63 delle presenti norme.

Nelle aree e sugli edifici di cui al comma precedente ogni intervento è vincolato alle prescrizioni stabilite dalla convenzione e/o dagli elaborati approvati.

Le aree sottoposte ai PEEP o ai piani particolareggiati di iniziativa privata vigenti indicate con le sigle 03 e 02, dopo la realizzazione delle previsioni contenute negli elaborati approvati, saranno regolate dalle seguenti disposizioni:

- le modifiche della destinazione d'uso dovranno uniformarsi alle prescrizioni del presente PRG;
- sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla L.R. 21.5.80 n. 59;
- è vietata la costruzione di nuovi edifici di ogni tipo;
- è consentito il riassetto degli spazi ineditati per la formazione di aree verdi con possibilità di installare attrezzature sportive e giochi all'aperto.

### ART. 3 - ELABORATI DEL PRG

IL PRG, conseguentemente alle modifiche apportate dalla Variante '95, è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola n.1 (46 fogli) - Destinazione d'uso e orientamenti per il riassetto delle aree extraurbane. Planimetria in scala 1:10.000 con la perimetrazione delle variazioni grafiche e prescrittive

I Piani Guida dell'area industriale di Montebello, dell'area 5.2CD1(Zona artigianale Canonica Est) e dell'area centrale di Canonica costituiscono parte integrante della presente Variante.

Il Piano Guida deve, di norma, contenere:

- la definizione dello spazio pubblico di relazione (strade e piazze) e degli allineamenti prescritti;
- l'indicazione delle aree riservate alla edificabilità privata;
- l'indicazione delle reti tecnologiche;
- la localizzazione degli spazi verdi;
- la localizzazione dei servizi, delle infrastrutture pubbliche, dei parcheggi;
- la perimetrazione degli ambiti di pianificazione esecutiva (P.P.) e di progettazione unitaria.

Può essere ammesso il diretto rilascio della concessione edilizia nei casi in cui il Piano Guida contenga tutte le indicazioni e prescrizioni proprie degli strumenti di pianificazione esecutiva di cui al terzo comma del presente articolo. In tal caso la concessione edilizia deve essere accompagnata da apposita convenzione-quadro, che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, con la quale ogni concessionario interessato si obbliga a realizzare le opere previste dal Piano Guida stesso per la aliquota di propria competenza. EM

Il Consiglio Comunale può approvare appositi Piani Guida per orientare gli interventi pubblici di attrezzatura del territorio e di uso delle risorse naturali.

Le quantità relative alle aree d'uso pubblico appositamente delimitate nei Piani Guida delle zone 5.D3 (Zona industriale di Montebello) 5.CD1 (Zona artigianale Canonica Est) sono ricomprese nel computo generale degli standards urbanistici comunali.

#### PROGETTI PRELIMINARI CONVENZIONATI (PPC)

Nelle zone appositamente perimetrate dalla Variante '95 sono ammessi interventi diretti sulla base dei rispettivi PPC allegati alle presenti norme e previa sottoscrizione di apposita convenzione-quadro approvata dal Consiglio Comunale.

I PPC stabiliscono di norma:

- l'assetto infrastrutturale della zona;
- le aree destinate all'edificazione pubblica e all'edificazione privata;
- le aree destinate a verde;
- le aree destinate agli spazi pubblici per strade, piazze e parcheggi;
- la massima volumetria VT pubblica e privata;
- la massima superficie utile SU pubblica e privata;
- il numero dei piani fuori terra o la massima altezza ammissibile;
- le funzioni e le attrezzature previste;
- la superficie minima delle aree da cedere gratuitamente all' A.C. per strade, piazze, parcheggi, verde e attrezzature pubbliche;
- la quota percentuale massima in volume e in superficie utile destinate a residenza;
- la eventuale suddivisione in sub-comparti e le relative fasi di attuazione.

Prima dell'approvazione dei PPC negli edifici esistenti all'interno delle zone da questi interessate sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D1. E' altresì ammessa la realizzazione di opere pubbliche previa approvazione dei progetti esecutivi da parte dell' A.C.

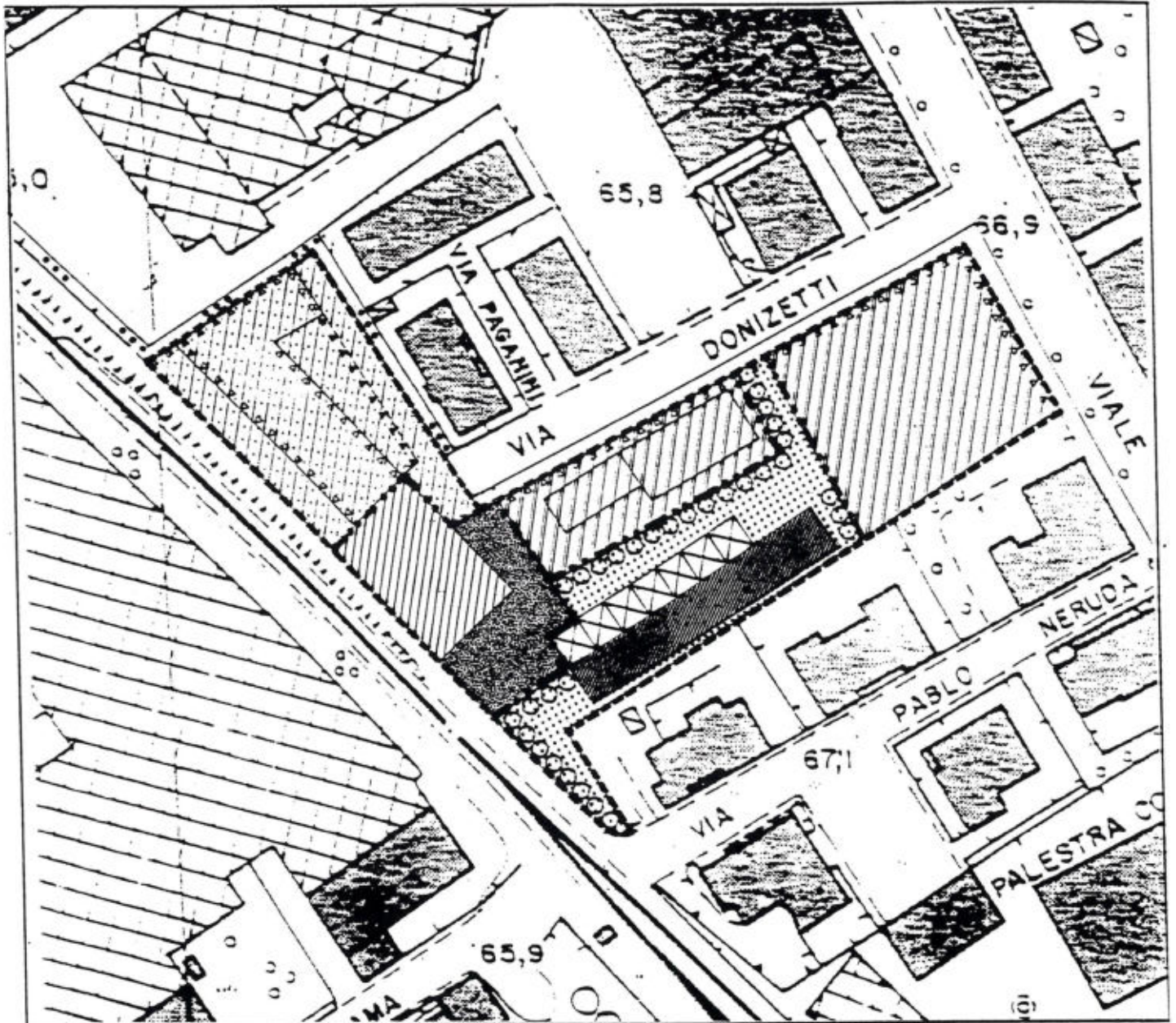
Il Consiglio Comunale può approvare ulteriori PPC che si rendano necessari per orientare gli interventi privati e per incrementare la dotazione di spazi e di attrezzature pubbliche.

Con le stesse finalità il Consiglio Comunale, sentito il parere della C.U., può introdurre modifiche a quelli esistenti riguardo alla suddivisione e alla distribuzione dei sub-comparti e alla localizzazione delle funzioni previste.

#### CONVENZIONI

In tutti i casi previsti dalla presenti NTA in cui è fatto obbligo di stipulare, da parte dei privati, mediante atto registrato e sottoscritto, apposita Convenzione con l'A.C., fatto salvo quanto prescritto all'art. 2.2.4 del vigente Regolamento Edilizio comunale, essa dovrà prevedere: EM





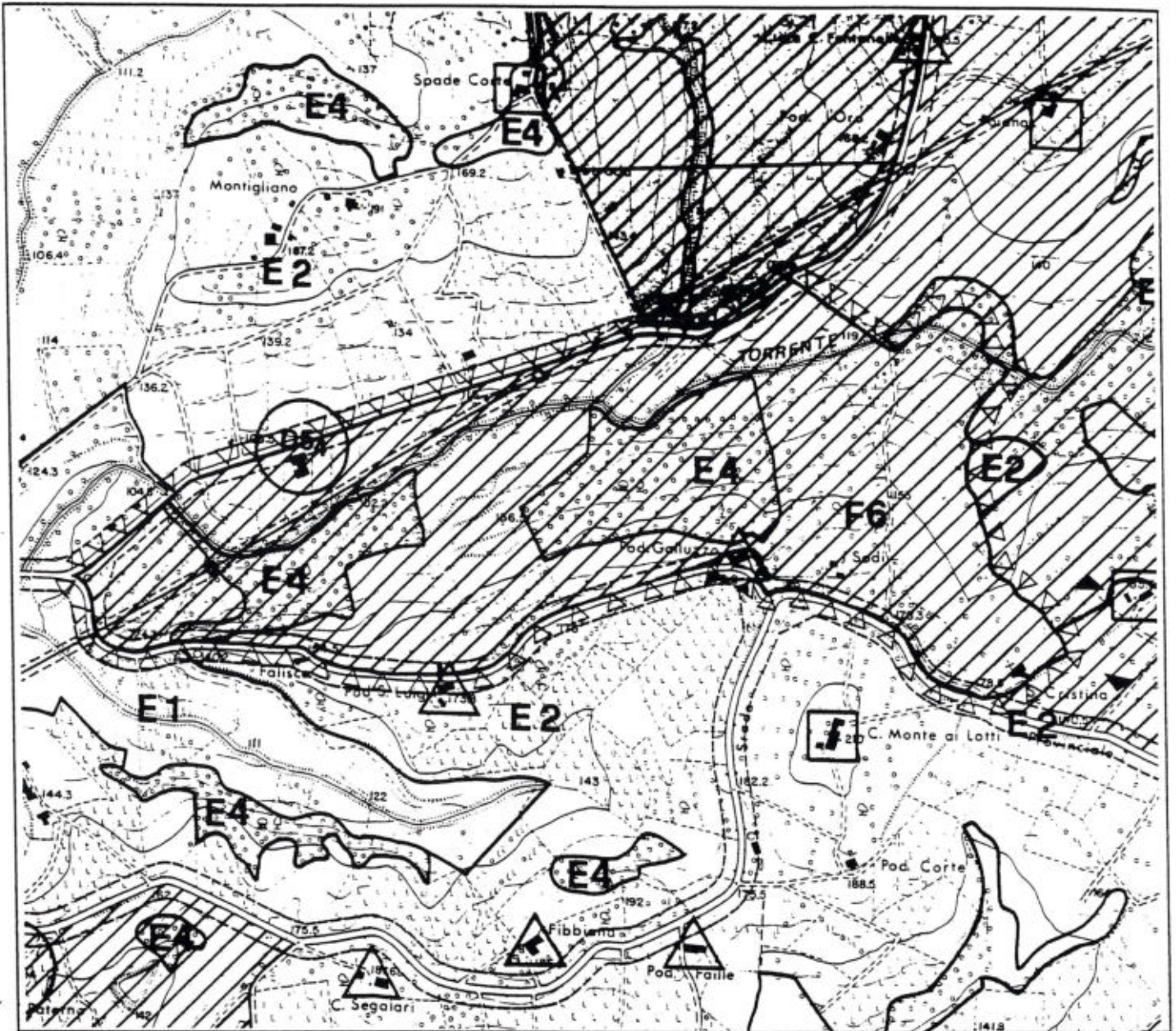
LEGENDA

- PERIMETRO DEL PPC
- - - - - AMBITO DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (P.P.)
- VIABILITA' E PARCHEGGI
- SPAZI PUBBLICI (PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC)
- ATTREZZATURE COLLETTIVE
- VERDE PERTINENZIALE
- AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE
- AREA EDIFICABILE MISTA (RESIDENZA, ARTIGIANALE, DIREZIONALE)
- AREA EDIFICABILE MISTA (RESIDENZA, COMMERCIALE, DIREZIONALE)
- ALLINEAMENTI
- FILARI ALBERATI
- PERCORSI PEDONALI
- PISTE CICLABILI
- PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI

PARAMETRI URBANISTICI

RCMAX	MQ/MQ	—
HMAX	ML	10,50
IFMAX	MC/MQ	—
SUPERFICIE TOTALE DELL'AREA ST		MQ 4.816
VOLUME TOTALE VT		MC 15.950
SUPERFICIE DA CEDERE SS:		MQ 1.200
DI CUI PER:		
VIABILITA' E PARCHEGGI		MQ —
PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC		MQ 860
ATTREZZATURE		MQ 340





LEGENDA

△△△ PERIMETRO DEL PPC  
 AMBITO DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (P.P.)

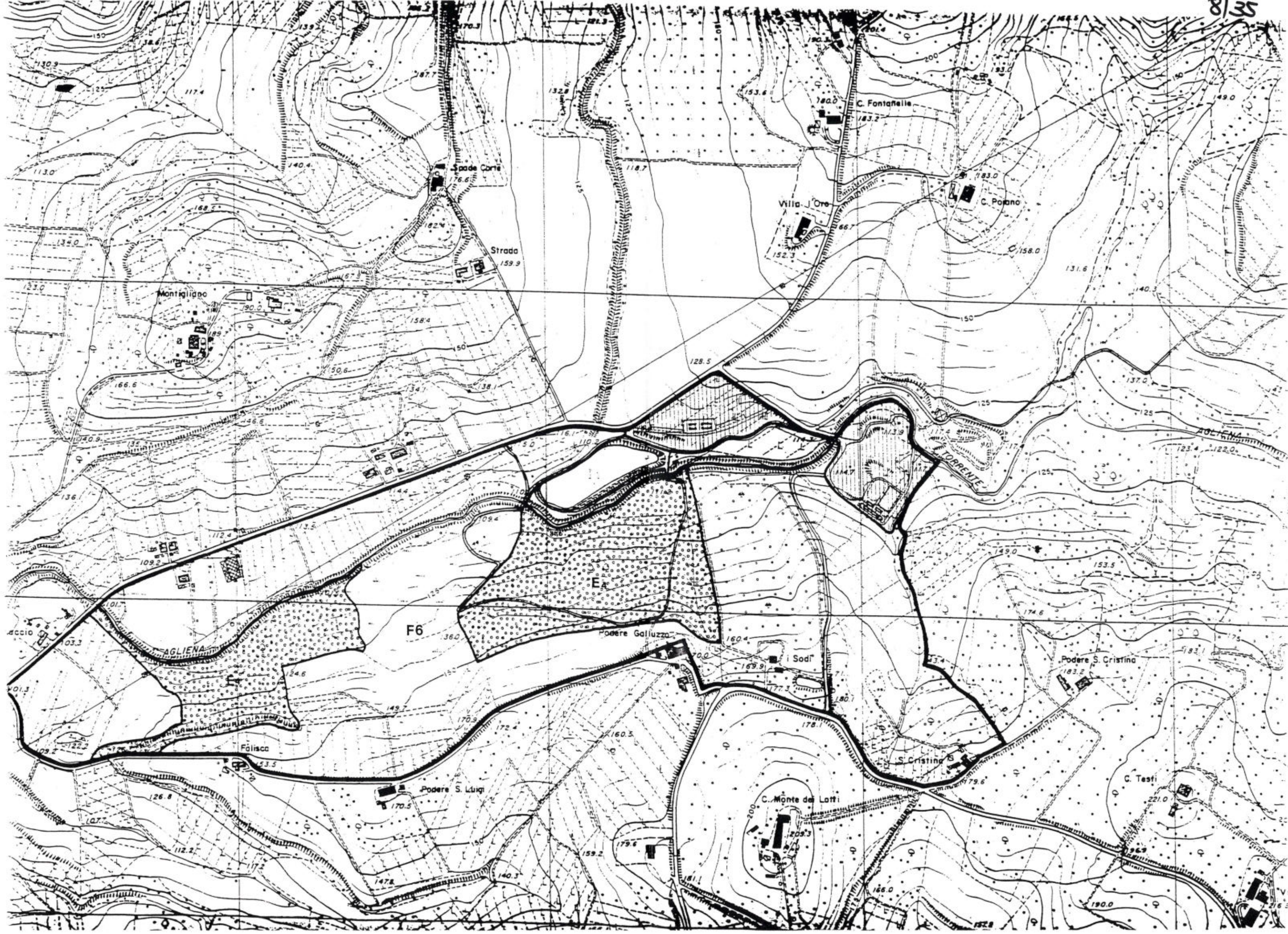
▬ VIABILITA' E PARCHEGGI  
 ▬ AREA EDIFICABILE  
 ▬ INVASO IDRICO

▽▽▽ ALLINEAMENTI  
 ○○○○ FILARI ALBERATI  
 ●●●● PERCORSI PEDONALI  
 ■■■■ PISTE CICLABILI  
 ■■■■ PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI

PARAMETRI URBANISTICI

RCMAX	MQ/MQ	—
HMAX	ML	3,50(*)
IFMAX	MC/MQ	—
(*) elevabile a mi. 5 per il maneggio coperto		
SUPERFICIE UTILE LORDA SU	MQ	1.320
DI CUI		
CENTRO ACCOGLIENZA:	MQ	130
CLUB IPPICO:	MQ	1.100
Campo scuola coperto mq 800		
Bx mq 180		
Servizi e attrezzature mq 140		
CENTRO PESCA	MQ	90
PARCHEGGI	MQ	600







TITOLO II - ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A, B, C.

ART. 9 - NORME COMUNI PER LE ZONE A

Le zone A sono destinate alla residenza ed alle attività commerciali e artigianali di modesta entità purchè compatibili con la residenza secondo quanto stabilito nella tabella allegata 1.a.

Eventuali attività incompatibili con il carattere della zona non potranno in alcun modo subire ampliamenti.

Ogni intervento in queste zone ed in particolare i piani di recupero dovranno tendere a:

- recuperare gli edifici esistenti per usi abitativi;
- recuperare e riqualificare le aree inedificate, a verde, i giardini pubblici e privati e le opere di urbanizzazione (in particolare le strade, le piazze e i servizi pubblici);
- allontanare le attività nocive o comunque incompatibili con il restauro e il risanamento dei tessuti urbani residenziali;
- recuperare volumi inutilizzati o malamente utilizzati, destinando ad usi collettivi ed attrezzature sociali, e solo secondariamente ad attività commerciali, artigianali o ad annessi della residenza (ripostigli, cantine, depositi, ecc.) i piani terra degli edifici e a residenza i piani superiori.

ART. 10 - INTERVENTI NELLE ZONE A

Nelle zone A non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica salvo la demolizione nei casi contemplati nei commi successivi.

Le zone 0A sono soggette alle norme di attuazione allegate all'Elenco degli immobili in zona A e F redatto ai sensi dell'art. 7 della L.R. 21.5.80 n. 59.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti solo nell'ambito di piani di recupero, salvo quanto ammesso per le zone A2 nel penultimo comma.

ER

Nelle zone A1 e A2 i piani di recupero possono prevedere interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo D2, con divieto però di rialzamento dell'ultimo piano e di ampliamento della volumetria esistente, e di tipo D3 per le parti di cui sia stata accertata la costruzione dopo il 1943 e giudicate coerenti con il tessuto edilizio circostante.

Nel caso in cui dagli elaborati di rilievo e dalla documentazione storica prescritta nel Regolamento Edilizio la configurazione originaria dell'edificio risulti totalmente o parzialmente alterata da interventi successivi al 1943, i progetti di intervento dovranno tendere in primo luogo al ripristino delle condizioni antecedenti le alterazioni.

Solo nel caso in cui la configurazione storica risulti irrimediabilmente snaturata o totalmente irricognoscibile, sono consentiti interventi di tipo D3.

Per gli edifici o le parti di edificio costruiti dopo il 1943 che interrompono percorsi pubblici, che utilizzano parti di edifici monumentali come strutture portanti, o che risultano di intralcio alla formazione o all'allargamento di piazze, strade e belvedere, il piano di recupero dovrà prevedere la demolizione senza ricostruzione.

In attesa dei piani di recupero nelle zone A1 e A2 sono ammessi gli interventi di cui alle Norme Tecniche di Attuazione degli Elenchi degli Immobili ex L.R. 59/80

In ogni caso la demolizione parziale o totale degli edifici costruiti dopo il 1943, di cui al presente articolo, è subordinata al parere favorevole della Commissione Edilizia.



TABELLA 1B

TAVOLA	ZONA	S.ZONA	AREA	SUP.FOND.	SUP.TERRIT.	I.F.	I.T.	H.	PIANI	SUP.COP.	VOLUME	VANI	NOTE
				MQ	MQ	MC/MQ	MC/MQ	ML		MQ/MQ	MC	N°	
23	D	D2	4D21	5330		3.0		7.0		60%	15.990		
23	D	D2	4D23	5760		3.0		7.0		60%	17.280		
23	D	D2	4D24	2052		3.0		7.0		60%	6.156		
23	D	D2	4D25	5388		3.0		7.0		60%	16.164		
31	D	D2	4D26	13376		3.0		7.0		60%	40.128		
31	D	D2	4D27	14400		3.0		7.0		60%	49.200		
45	D	D2	4D28	2756		3.0		7.0		60%	8.268		
45	D	D2	4D29	4900		3.0		7.0		60%	14.700		
45	D	D2	4D210	2140		3.0		7.0		60%	6.420		
23	D	D3	4D31	3360		3.0		7.0		60%	10.080		
23	D	D3	4D32	4905		3.0		7.0		60%	14.706		
23	D	D3	2D31	19360		3.0		7.0		60%	58.080		
23	D	D3	2D32	8160		3.0		7.0		60%	24.480		
23	D	D3	2D33	17844		3.0		7.0		60%	53.532		
22/23	D	D3	5D3	97564		3.0		7.0		60%	292.692		
45	D	D4	2D4	26976		2.5		7.0		60%	67.440		

TABELLA 1B

TAVOLA	ZONA	S.ZONA	AREA	SUP.FOND.	SUP.TERRIT.	I.F.	I.T.	H.	PIANI	SUP.COP.	VOLUME	VANI	NOTE
				MQ	MQ	MC/MQ	MC/MQ	ML		MQ/MQ	MC	N°	
23/31	C	C2	1C21		50.960		1.50	10.0	3	20%	76.440	764	1(*)
31	C	C2	03C22									307	
31	C	C2	03C23		15.186		3.00	15.0	5	30%	45.558	455	
32	C	C2	1C24		34.577		1.50	6.5	2	30%	51.865	518	
38/39	C	C2	03C25										
11	C	C2	03C26										
	C	C2	3C27		7.700		1.00	6.0	2	30%	7.700	77	
												212	completa 2(*) compl. Fiano 3(*) Marcialla

1(\*) Corrispondente a mc. 19148 residui del PEEP di Canonica 2 e a mc.11613 trasferiti dal PEEP di Canonica 1 a Canonica 2 e per un totale di mc. 30761 ( Dati Ufficio Tecnico Comunale)

2,3 (\*) I dati si riferiscono alla data di adozione del PRG vigente



TABELLA 1B

TAVOLA	ZONA	S.ZONA	AREA	SUP.FOND.	SUP.TERRIT.	I.F.	I.T.	H.	PIANI	SUP.COP.	VOLUME	VANI	NOTE
				MQ	MQ	MC/MQ	MC/MQ	ML		MQ/MQ	MC	N°	
23/31	C	CD	52CD1		35.124		2.00				70.248	351	RES.50% (*)
23/31	C	CD	02CD2	45732								100	
38	C	CD	64CD3	4816							15.950	80	RES.50% (*)
31	C	CD	53CF1		11.002		1.50	10.5	3	20%	16.503	82	RES.50% (*)
38	C	CD	64CF2		3.666		3.00	10.5	3		11.000	55	RES.50% (*)
40	C	CD	CF3	900		2.0		6.5	2	40%	1.800	9	RES.50% (*)
												677	Sciano

(\*) Quota massima

TABELLA 1B

TAVOLA	ZONA	S.ZONA	AREA	SUP.FOND.	SUP.TERRIT.	I.F.	I.T.	H.	PIANI	SUP.COP.	VOLUME	VANI	NOTE	
				MQ	MQ	MC/MQ	MC/MQ	ML		MQ/MQ	MC	N°		
23	B	B3	B32	540		2,00		6,50	2	35%	1.080	10	esistente	
23	B	B3	B33	920		2,00		6,50	2	35%	1.840	18		
31	B	B3	B36	805		2.50		10.0	3	40%	2.012	20		
39	B	B3	B37	2300		1.80		6.50	2	35%	4.140	41		
39	B	B3	B38	1064		2.00		6.50	2	35%	2.128	21		
39	B	B3	B39	700		2.00		6.50	2	35%	1.400	14		
39	B	B3	B310	1432		2.00		6.50	2	35%	2.864	28		
39	B	B3	B311	800		2.00		6.50	2	35%	1.600	16		
39	B	B3	04B312	1540		2.50		15.0	4	40%	3.850	38		1(*)P.U. in corso
31	B	B3	B313	416		1.50		6.50	2	30%	672	6		
40	B	B3	B314	2145		1.50		6.50	3	30%	3.217	32		Sciano
40	B	B3	B315	3822		1.50		6.50	3	30%	5.733	57		
31	B	B3	B316	645		2.00		6.50	2	35%	1.292	13		Fiano
45	B	B3	B317	1115		1.50		10.0	3	40%	1.672	16		
11	B	B3	B318	750		1.50		6.50	2	30%	1.125	11		
39	B	B3	B319			3.00		15.0	2	30%	2.700	27		
45	B	B3	B320	774		1.50		9.30	3	20%	1.161	11		
32	B	B3	B321	1100		2.50		7.00	2	30%	2.750	27		
39	B	B3	B322	400		2.50		4.0*			1.000	10		
32	B	B3	B323	735		1.30		6.50	2	30%	955	9		
39	B	B3	B324	970		1.30		6.50	2	30%	1.261	12		
45	B	B3	B325	1500		0.70		6.50	2	15%	1.050	10		

1(\*) I dati si riferiscono alla data di adozione del PRG vigente

\*L'altezza si riferisce al piano realizzabile sulla proiezione dell'edificio esistente.



TABELLA 1B

TAVOLA	ZONA	S.ZONA	AREA	SUP.FOND.	SUP.TERRIT.	I.F.	I.T.	H.	PIANI	SUP.COP.	VOLUME	VANI	NOTE
				MQ	MQ	MC/MQ	MC/MQ	ML		MQ/MQ	MC	N°	
23	D	D2	4D21	5330		3.0		7.0		60%	15.990		
23	D	D2	4D23	5760		3.0		7.0		60%	17.280		
23	D	D2	4D24	2052		3.0		7.0		60%	6.156		
23	D	D2	4D25	5388		3.0		7.0		60%	16.164		
31	D	D2	4D26	13376		3.0		7.0		60%	40.128		
31	D	D2	4D27	14400		3.0		7.0		60%	49.200		
45	D	D2	4D28	2756		3.0		7.0		60%	8.268		
45	D	D2	4D29	4900		3.0		7.0		60%	14.700		
45	D	D2	4D210	2140		3.0		7.0		60%	6.420		
23	D	D3	4D31	3360		3.0		7.0		60%	10.080		
23	D	D3	4D32	4905		3.0		7.0		60%	14.706		
23	D	D3	2D31	19360		3.0		7.0		60%	58.080		
23	D	D3	2D32	8160		3.0		7.0		60%	24.480		
23	D	D3	2D33	17844		3.0		7.0		60%	53.532		
22/23	D	D3	5D3	97564		3.0		7.0		60%	292.692		
45	D	D4	2D4	26976		2.5		7.0		60%	67.440		

TABELLA 1B

TAVOLA	ZONA	S.ZONA	AREA	SUP.FOND.	SUP.TERRIT.	I.F.	I.T.	H.	PIANI	SUP.COP.	VOLUME	VANI	NOTE
				MQ	MQ	MC/MQ	MC/MQ	ML		MQ/MQ	MC	N°	
31	C	C1	01C12		18.000		1.50	10.0	3	25%	27.000	270	1(*) Lott. in corso  Sciano Fiano v. Fabiani v. Romana
31	C	C1	05C13		9.588		1.50	8.50	2	30%	14.382	143	
39	C	C1	02C14										
39	C	C1	2C15		2.643		1.50	6.50	2	25%	3.963	57	
40	C	C1	2C16		8.583		1.00	6.50	(*)	25%	8.589	85	
11	C	C1	2C17		3.432		1.50	6.50	2	30%	5.148	51	
45	C	C1	3C18		6.597		1.50	10.0	3	25%	9.835	99	
								6.50	2				
												752	

1(\*) I dati si riferiscono alla data di adozione del PRG vigente

(\*) 2 A Valle 1 A Monte



TABELLA 1B

TAVOLA	ZONA	S.ZONA	AREA	SUP.FOND.	SUP.TERRIT.	I.F.	I.T.	H	PIANI	SUP.COP.	VOLUME	VANI	NOTE
				MQ	MQ	MC/MQ	MC/MQ	ML		MQ/MQ	MC	N°	
31	B	B2	4B21										ESISTENTE RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*) RES. 50% 1(*)
31/38	B	B2	64B22								8.398	42	
38	B	B2	4B23								15.047	75	
38/39	B	B2	4B24								8.500	43	
38	B	B2	4B25								9.912	49	
38/39	B	B2	4B26									15	
39	B	B2	4B27									18	
39/45	B	B2	4B28								6.964	35	
39/45	B	B2	(*)4B29										
38	B	B2	64B210					10.5	3		15.200	76	
38	B	B2	4B211					10.0	3		15.600	78	
38	B	B2	4B212										
11	B	B2	4B213					6.5	2		1.872	9	
38/39	B	B2	4B214										
39/45	B	B2	4B215					6.5	2		2.900	15	
38	B	B2	4B216					10.0	3		20.000	100	
												555	

1(\*) Quota massima

(\*) Calcolata con 4B215

N.B. I dati relativi alla Superficie Territoriale, alla Superficie Fondiaria e al Volume hanno valore indicativo e sono riportati al solo fine del dimensionamento del P.R.G.

TABELLA 1C

ZONA	DITTA	SCHEDA	TAV.	AREA ATTUALE	SUP. COP.	AMPL.	H.	*
		N°	N°	MQ	MQ	MQ	ML	
D51	FACEB V. FIORENTINA	15	1.81	11.940	1730	400	ATTUALE	1
D52	GELLI V. SCIANO, 71	8	2.40	7.975	1205	1200	ATTUALE	
D54	CIEMME V. TAVOLESE 147	29	1.81	7.520	920	900	ATTUALE	2
D55	FONTANELLI LOC. AVANELLA	26	2.50	20.000	3500	1000	ATTUALE	
D56	EDILCASA LOC. AVANELLA	28	1.87	3.165	300	300	ATTUALE	
D57	CAPPELLI & C. LOC. AVANELLA	30	2.46	6.400	1200	—	ATTUALE	3
D58	MARIANI LOC. PINO		1.81			200	ATTUALE	4

- \* NOTA
- 1 AMPLIAMENTO SUL FRONTE NORD OPPOSTO ALLA STRADA
  - 2 DISTANZA DALLA STRADA 20 ML.  
DISTANZA DAL FIUME 20 ML.
  - 3 SI CONSENTE SOLTANTO IL RIPRISTINO DEL VOLUME ATTUALE
  - 4 CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO COLONICO CON INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE "D1" E MANTENIMENTO DELLE SUE CARATTERISTICHE ESTERIORI

(#) RILEVAMENTO COMUNALE DEL 05.1987



- le scuderie, i box, i servizi e i locali accessori dovranno essere realizzati con materiali tradizionali (pietra o laterizio a vista e legno);
- le strutture di copertura dovranno essere a falde inclinate del tipo a capanna, in legno naturale a vista con manto in coppi e tegole. E' vietato l'uso di materiali metallici, plastici o in fibrocemento;
- le recinzioni (paddock, campo prova ecc.) sono consentite soltanto se in legno squadrato; è fatto divieto di recinzioni metalliche, in calcestruzzo o altro; è fatto altresì divieto di recinzioni a conduttori elettrici;
- i recinti dovranno essere integrati da cortine verdi a siepe di cipresso italiano;
- è vietata l'installazione di pali per l'illuminazione notturna dall'alto;
- le concimaie dovranno essere ubicate in area opportunamente protetta, delimitata da alberature e da siepi e immediatamente accessibile da mezzi di trasporto;
- è vietata l'asfaltatura della viabilità di accesso e di servizio;
- è vietato inoltre l'uso, anche temporaneo di strutture prefabbricate di copertura di tipo pneumatico o similare.

Nell'area di cui alla TAV 1 della Cartografia <sup>3</sup> 1/10.000 indicata con F6 e utilizzata per attività di pesca sportiva e per attività equestre sono previsti l'adeguamento e la riqualificazione di tali attività con l'installazione di un complesso di interventi diretti alla tutela dell'ambiente e alla promozione sociale del suo attuale uso.

EM

La concessione per la realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata all'osservanza di quanto stabilito dall'allegato Progetto Preliminare ed è subordinata alla stipula di una convenzione con l'A.C. secondo quanto disposto dall'Art 5 delle presenti Norme.

#### ART. 37 - AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE G2, G3, 0G4

Nell'area G2 indicata sulla TAV. 1 della Cartografia 1/10.000 è confermata la previsione di una attrezzatura privata d'uso pubblico per il campeggio turistico ai sensi della L.R. 79/1981 e successive modificazioni e in conformità alla Deliberazione Comunale 7.3.87 n. 87.

La realizzazione degli interventi e delle opere previste dal piano di lottizzazione approvato è subordinata al rilascio della concessione edilizia in cui debbono essere indicati i lotti funzionali in cui potranno essere articolati gli interventi stessi nonché i termini entro i quali verranno eseguiti fermi restando l'unitarietà della concessione edilizia e quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 12 della L.R. 79/1981.

Oltre all'osservanza dei "Requisiti obbligati per campeggi" di cui all'allegato della L.R. 11.8.86 n. 38, il progetto attuativo soggetto a concessione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- tutti gli impianti a rete di alimentazione, adduzione e scarico, dovranno essere interrati salvo diverse prescrizioni delle aziende competenti;
- è vietata la realizzazione fuori terra di cisterne, serbatoi, depositi, ecc.;
- la costruzione dei servizi, delle attrezzature e delle installazioni igienico-sanitarie deve essere eseguita in muratura di laterizio a vista con coperture a falda a struttura lignea e con manto in laterizio a coppi e tegole e non può superare l'altezza di ML 3,00;
- è vietato l'impiego di tubazioni in vista di materiale plastico;
- il progetto dovrà contenere tutte le indicazioni finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del contesto ambientale, con particolare riguardo alla difesa del suolo e alla struttura della vegetazione;
- tutte le recinzioni dovranno essere schermate su ambo i lati da una cortina di siepi della stessa altezza e in essenze proprie del paesaggio locale;
- è vietato l'uso, anche temporaneo, di strutture prefabbricate mobili che non siano previste nella concessione edilizia;
- per i parcheggi vale quanto indicato all'art. 57 delle presenti Norme
- per gli edifici esistenti sono consentiti il restauro e la ristrutturazione edilizia fino alla categoria D1.

Nell'area G3 (Marcialla), destinata ad attività turistico-ricettive private ad uso pubblico è prevista una integrazione delle stesse sulla base e nei limiti del PPC allegato alla presenta Variante. La concessione edilizia per la realizzazione delle opere previste è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area indicata dal PPC e alla stipula di apposita Convenzione, secondo quanto disposto dall'Art 5, che vincoli le destinazioni d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto della possibilità di qualsivoglia frazionamento. La Convenzione dovrà inoltre regolare l'uso pubblico dell'area destinata dal PPC a parco. Le unità abitative dovranno essere inserite nel terreno e provviste

18/35

aperto ad uso piazza pubblica su cui dovrà affacciarsi il fronte sud della prevista nuova stazione ferroviaria. In tale area è comunque fatto divieto di qualsiasi attività commerciale all'ingrosso.

#### ART. 55 - AREE CD RESIDENZA-ARTIGIANATO

In queste aree sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di complessi insediativi unitari legati alla produzione artigianale e all'artigianato dei servizi.

La residenza, strettamente vincolata all'unità produttiva, è consentita a condizione che la superficie netta abitabile non sia superiore alla superficie destinata all'attività produttiva, comprendendo in quest'ultima le superfici per attività direzionali, amministrative e accessorie (magazzini, spogliatoi, servizi igienici) e comunque di superficie non superiore a mq. 200.

Fermo restando quanto previsto all'art.5 delle presenti Norme gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di comparto o di sub-comparto nell'osservanza delle indicazioni del Piano Guida, ove prescritto.

Il piano particolareggiato dovrà prevedere, oltre la progettazione delle opere viarie sia interne che di raccordo con la viabilità esistente, anche la realizzazione di tutte le opere di alberatura e arredo urbano, indicando tra l'altro le caratteristiche dei materiali impiegati e delle tecniche costruttive.

Le aree destinate all'edificazione, i percorsi, gli spazi d'uso collettivo e pubblico, ecc., contenuti nel Piano Guida, costituiscono i tracciati ordinatori di riferimento, di cui al successivo Art. 66, ai quali dovranno attenersi i Piani Particolareggiati di attuazione.

La realizzazione di locali interrati o seminterrati per deposito o autorimessa è consentita nei limiti di cui al 4° comma del precedente Art. 15.

EM Per quanto attiene all'area indicata con la sigla 6CD3 sono ammesse, nei limiti stabiliti dal PPC, oltre alle funzioni di cui al 1° comma del presente articolo anche attività commerciali e direzionali. La residenza, comunque, non potrà superare il 50% del volume complessivo ammesso.

EM Nell'area contraddistinta dalla sigla 5CD, in conformità alle prescrizioni del relativo Piano Guida, è ammessa la realizzazione di un'isola residenziale prospiciente Via Agnoletti. Il complesso dovrà essere dotato al piano terra di un porticato lungo tutto il fronte e di piccoli spazi commerciali aperti su di esso.



## TITOLO VIII - INFRASTRUTTURE

### ART. 56 - STRADE E FERROVIE

Nelle TAV. 1 (1/10.000) e 2 (1/2.000) del PRG sono indicate le principali strade e ferrovie esistenti, nonché le previsioni relative all'adeguamento infrastrutturale e ai nuovi interventi.

La relazione generale del PRG fornisce orientamenti sulle caratteristiche delle previsioni più significative ferme restando le possibilità di modifica nell'ambito dei Piani Particolareggiati e dei progetti esecutivi.

I progetti di nuovi raccordi stradali d'importanza nazionale, regionale o provinciale dovranno essere accompagnati da una verifica dell'impatto ambientale conformemente alle Direttive CEE vigenti fermo restando il parere conforme della Commissione Urbanistica di cui all'art.6 delle presenti Norme.

### ART. 57 - AREE L1 PARCHEGGI E L2 PARCHEGGI PER AUTOTRENI

E' vietato asfaltare completamente i nuovi parcheggi pubblici di dimensioni superiori a mq. 400.

Sui parcheggi di dimensioni superiori a mq. 400 si dovrà prevedere una quantità di aiuole e di alberi di alto fusto proporzionale alla superficie adibita a posti macchina. I posti macchina dovranno essere disposti a gruppi separati da aiuole alberate. I parcheggi dovranno inoltre essere separati dalle strade pubbliche da aiuole alberate.

Nei parcheggi prospicienti le principali attrezzature pubbliche la pavimentazione sarà realizzata di preferenza in lastre di cemento alternate a porzioni di terreno seminate a erba, oppure a griglie formate da elementi collaboranti in cemento anch'esse seminate ad erba negli alveoli liberi.

Le aree L2 sono riservate al parcheggio e alla sosta prolungata degli autotreni. Per queste aree dovrà essere redatto un progetto di sistemazione che preveda anche l'installazione di servizi igienici di volume non superiore, per ciascuna area, a mc. 60, nonché di officine meccaniche e dei relativi servizi per una superficie non superiore al 10% della superficie complessiva dell'area indicata dal PRG.

L'area indicata nella TAV. 2 della Cartografia 1/2.000 e contraddistinta dalla sigla L1.48 è destinata alla realizzazione di un parcheggio interrato della capienza di circa 80 autovetture, da riservare ai residenti di Certaldo Alto. Detto parcheggio, da ricavarsi al di sotto della sede stradale attuale, deve essere realizzato nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia di costruzione di autorimesse nonché nel rispetto dei caratteri ambientali della zona.

Una volta eseguiti gli opportuni scavi e le strutture di contenimento e di copertura, il terreno dovrà essere rimodellato secondo il suo profilo originario e le aree non espressamente destinate alla circolazione dovranno essere sistemate a prato. L'intera area sarà infine adeguatamente schermata con alberature di alto fusto a foglia perenne cipressi italici, lecci, ecc.) disposte lungo i bordi, superiore e inferiore, dell'impianto.

Tutti i muri di sostegno in vista dovranno essere opportunamente realizzati con materiali e tecnologie congruenti con la tradizione costruttiva locale.

L'area indicata nella TAV. 2 della Cartografia 1/2.000 e contraddistinta dalla sigla L1.122 è destinata alla realizzazione di una terrazza urbana con parcheggio per autovetture nel rispetto di quanto prescritto nella apposita scheda allegata. La superficie coperta sottostante potrà essere utilizzata per attività di servizio alla produzione agricola, subordinatamente all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area e alla stipula di apposita convenzione, da trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari a cura del Comune e a spese dei richiedenti. In essa il titolare della concessione rinuncia per se e per i suoi aventi causa, nel caso di esproprio, all'incremento di valore conseguente all'esecuzione dei lavori oggetto della concessione.

il contesto ambientale e con il contesto edilizio adiacente fatto salvo quanto stabilito ai commi successivi.

Per tutti gli impianti che richiedono consumi idrici, ed in particolare per le piscine, i progetti dovranno attestare la disponibilità di approvvigionamento autonomo e di corrispondente impianto di smaltimento a norma di legge. Nel caso di utilizzo di pozzi esistenti l'approvazione dei progetti è comunque subordinata all'attestazione del rispetto del T.U 1775/33 e della LN 275/93, art.10, e successive modificazioni

Nelle zone E1 ed E2 tali impianti sono ammessi nei limiti stabiliti dalla Carta del Rischio potenziale d'erosione del suolo, allegata alle presenti Norme e comunque sulla base di presentazione di apposita perizia idrogeologica e pedologica che indichi le soluzioni tecniche atte ad impedire i pericoli di cui al precedente comma.

In tali zone i progetti dovranno essere corredati da apposita relazione geologica di fattibilità integrata da verifiche di stabilità dei pendii a norma del DM LL PP 11.03.88 e dalle risultanze di adeguata campagna geognostica.

E' comunque esclusa la realizzazione di detti impianti sportivi nelle aree vincolate ex LN 1497/39 ed ex LR 52/80 nonché nelle fasce di rispetto a vincolo di inedificabilità assoluto.

Le piscine, ove ammesse, dovranno essere realizzate a debita distanza dai fabbricati esistenti; dovranno inoltre esse circondate da alberature caratteristiche del paesaggio locale e del tipo a foglia perenne. L'invaso dovrà essere rivestito con materiali di colore tenue sulle tonalità del verde o del grigio con divieto quindi di rivestimenti di colore bianco, celeste o azzurro. Bordi e pavimentazioni esterne in genere, ove indispensabili, dovranno essere in pietra locale o in cotto.

La concessione edilizia nelle zone E1 ed E2 è comunque subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto di impegno unilaterale con l'A.C. comprendente la stipula, a favore di quest'ultima, di una polizza fidejussoria corrispondente al valore degli impianti da realizzare ed estesa al periodo di validità della Concessione stessa.

#### ART. 73 - SOTTOZONA F8 (PARCO STORICO-ARCHEOLOGICO DI SEMIFONTE)

All'interno dell'area destinata al parco storico di Semifonte e appositamente perimetrata nella Tav. 1 1/10.000, fino all'approvazione del piano particolareggiato del parco valgono le seguenti prescrizioni:

- le nuove costruzioni ad uso residenziale sono vietate
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli nei limiti delle disposizioni per le rispettive sottozone ricadenti all'interno del predetto perimetro;
- sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione D2 senza aumenti di volume.

#### ~~ART. 74 - AREA CP PER ATTIVITA' ESTRATTIVE~~

~~L'area perimetrata nella Tav. 1 in scala 1/10.000 e contraddistinta con la sigla PC è destinata ad attività estrattive nel rispetto e nei limiti del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) di cui alla Delibera Regionale 7.3.95 N° 200 e alla relative Istruzioni Tecniche di cui alla Delibera Regionale 24.7.95 n° 3886.~~

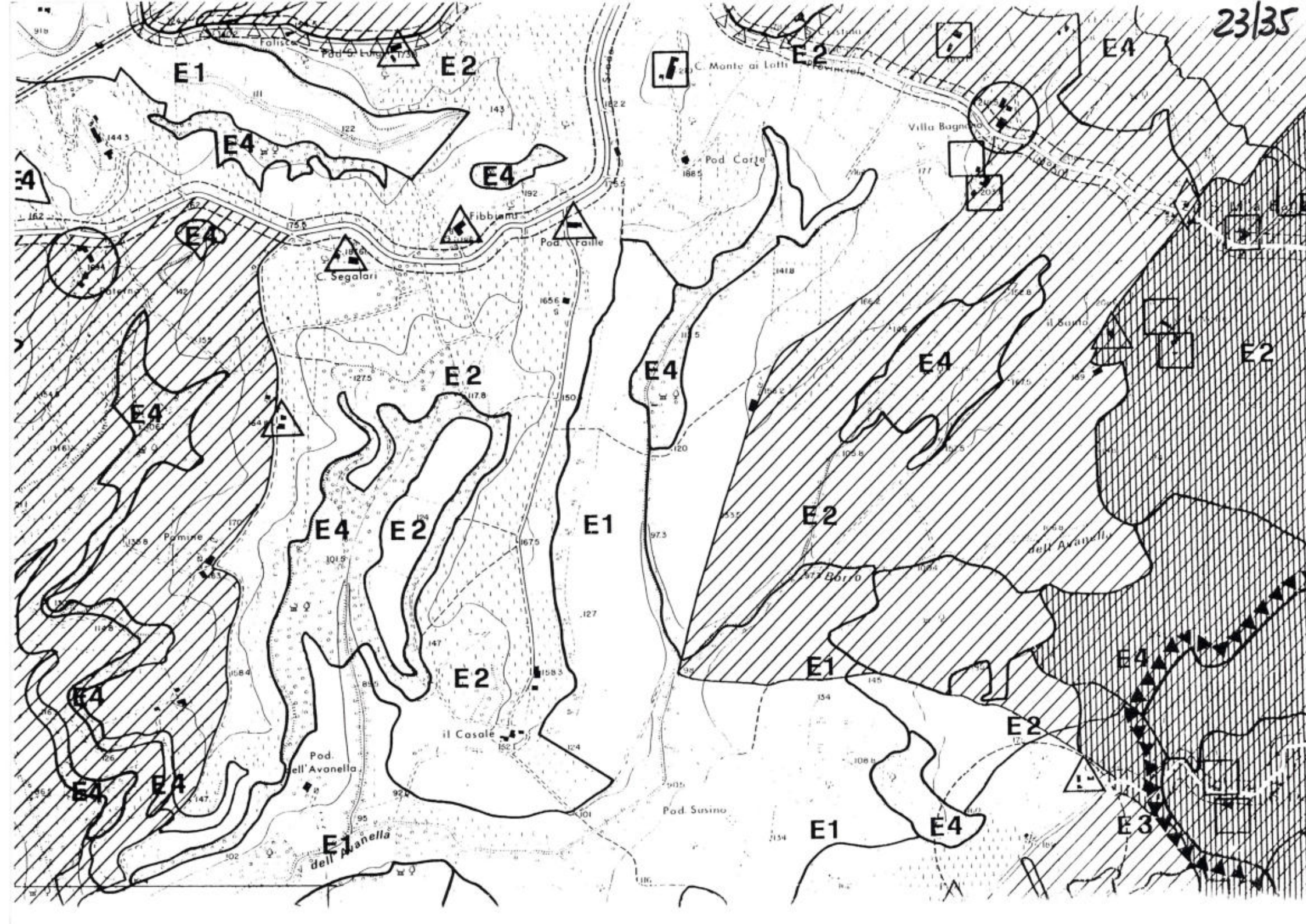
ER

21/35



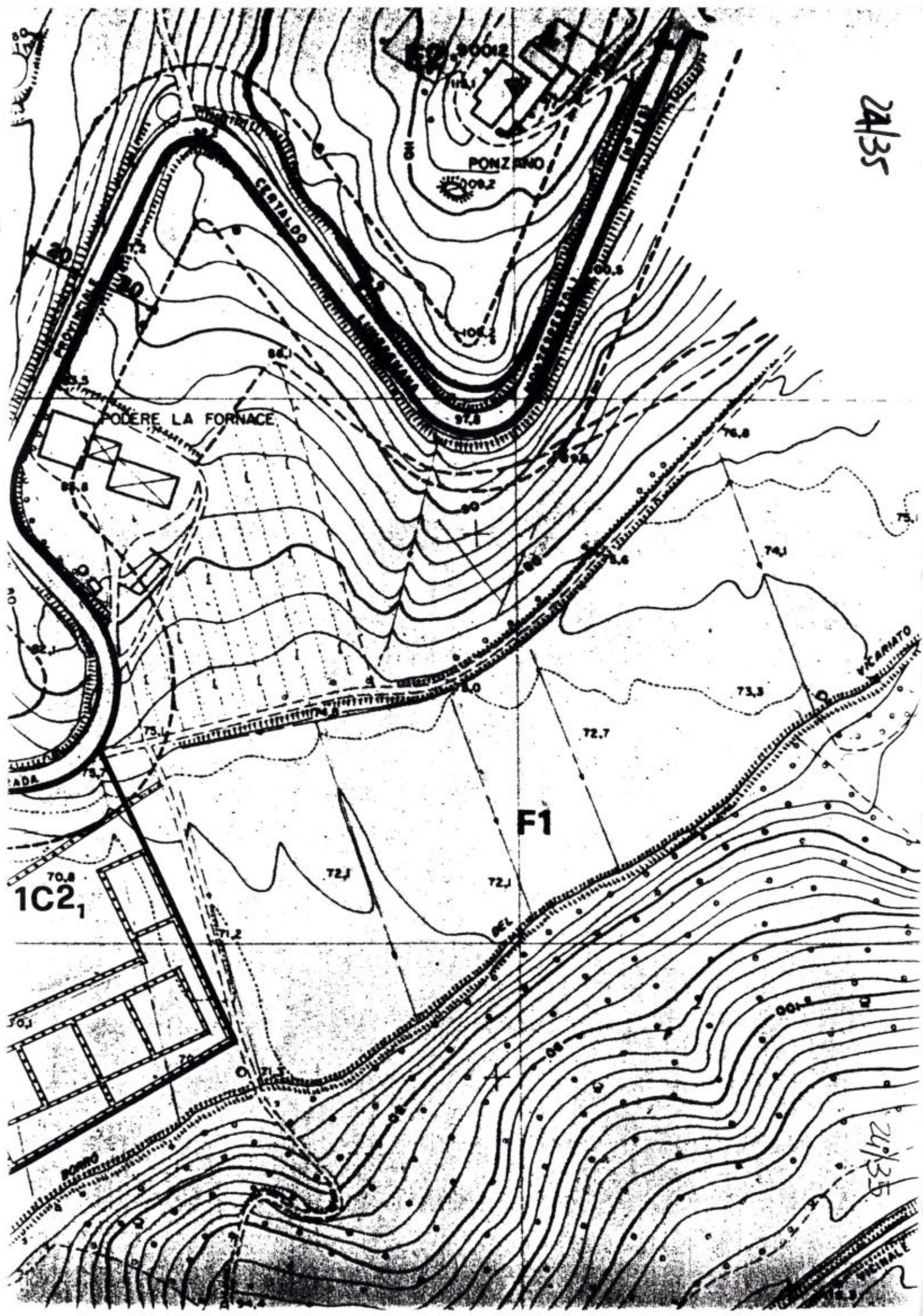






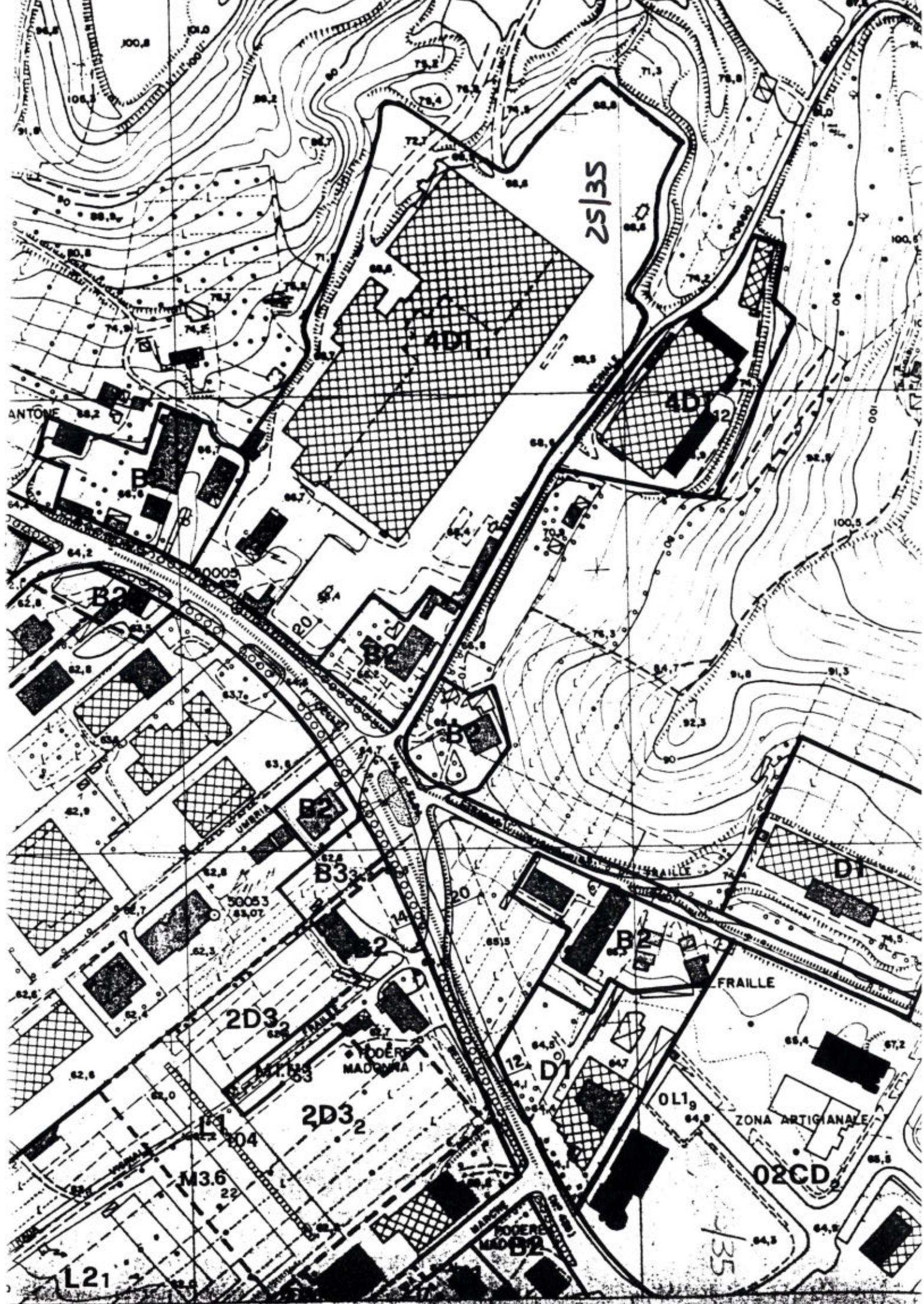


24/35

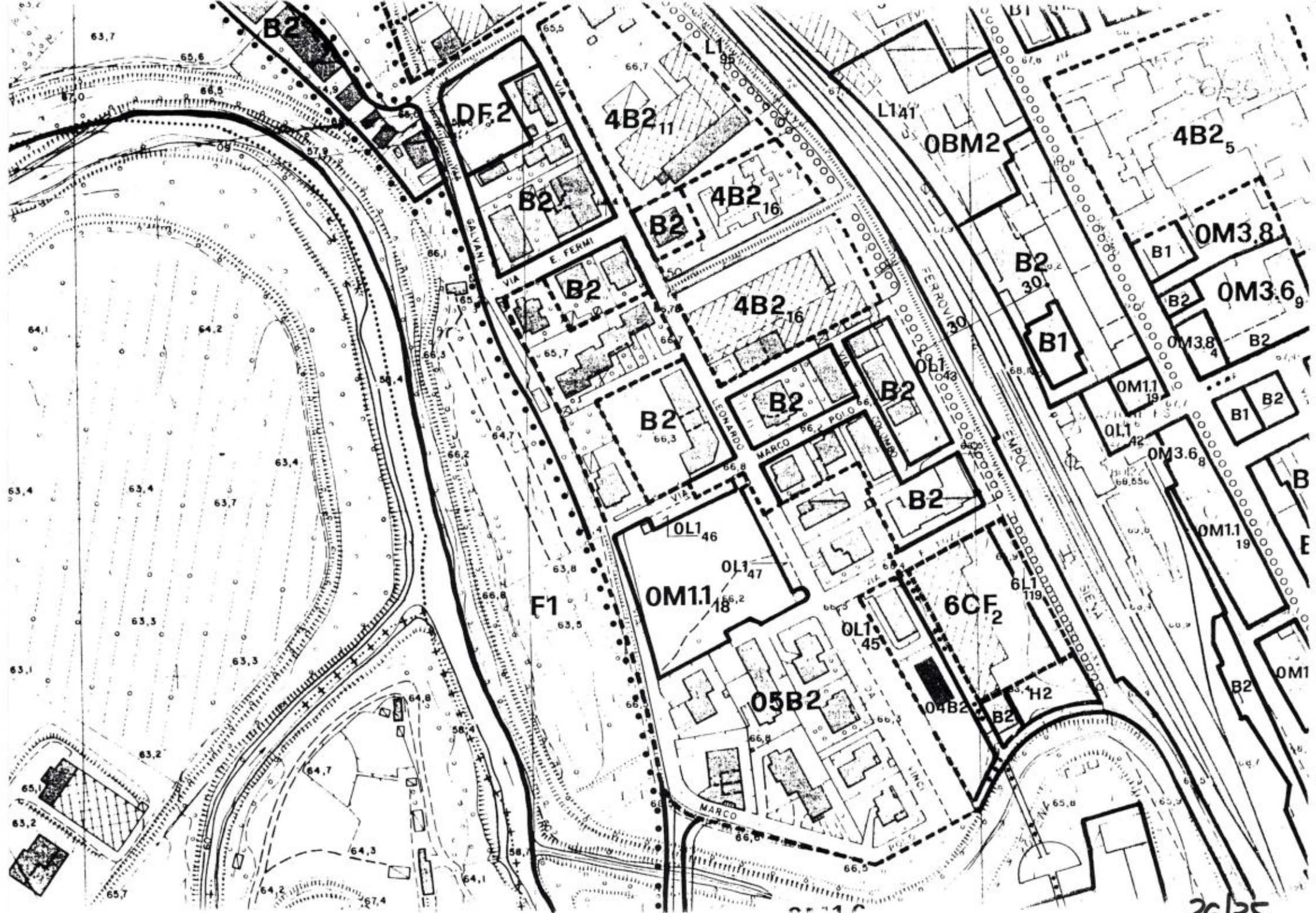


24/35

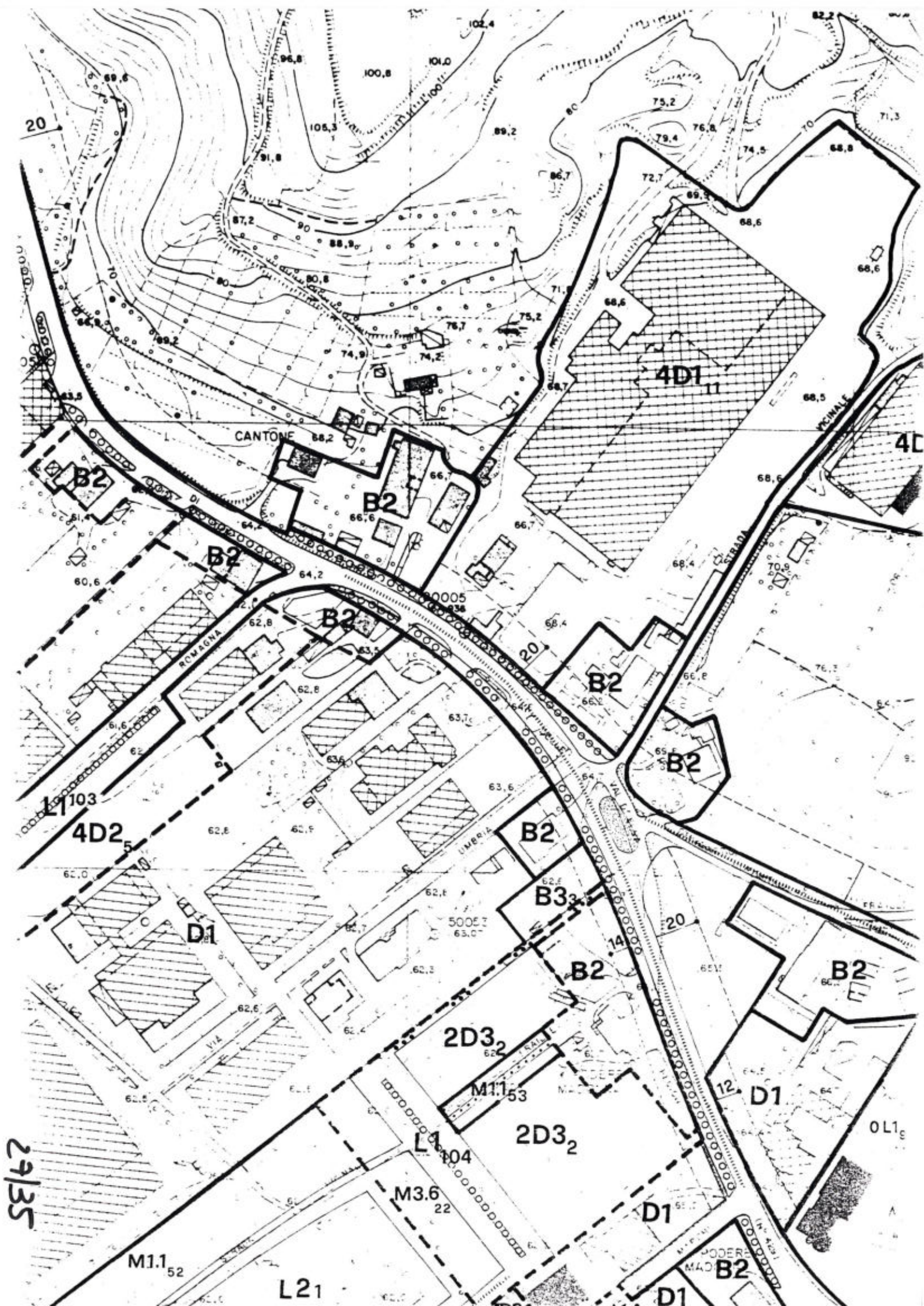








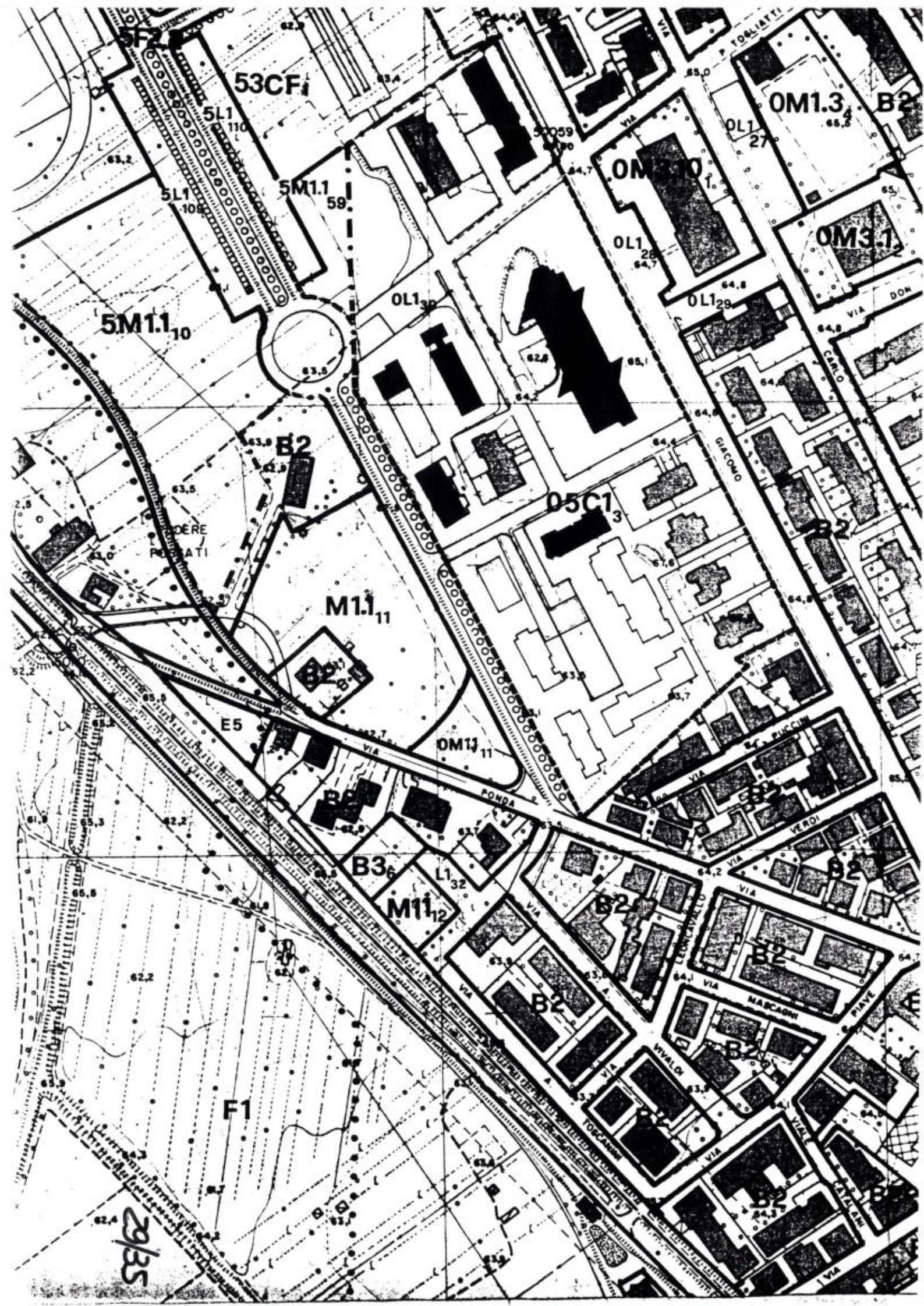












53CF

5L1<sub>110</sub>

5L1<sub>108</sub>

5M1.1<sub>59</sub>

5M1.1<sub>10</sub>

B2

M1.1<sub>11</sub>

E5

B3<sub>6</sub>

M1.1<sub>12</sub>

F1

OM1.3<sub>27</sub>

B2

OM1.1<sub>1</sub>

OL1<sub>28</sub>

OL1<sub>29</sub>

OM3.1

OSC1<sub>3</sub>

OM1.1<sub>11</sub>

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

B2

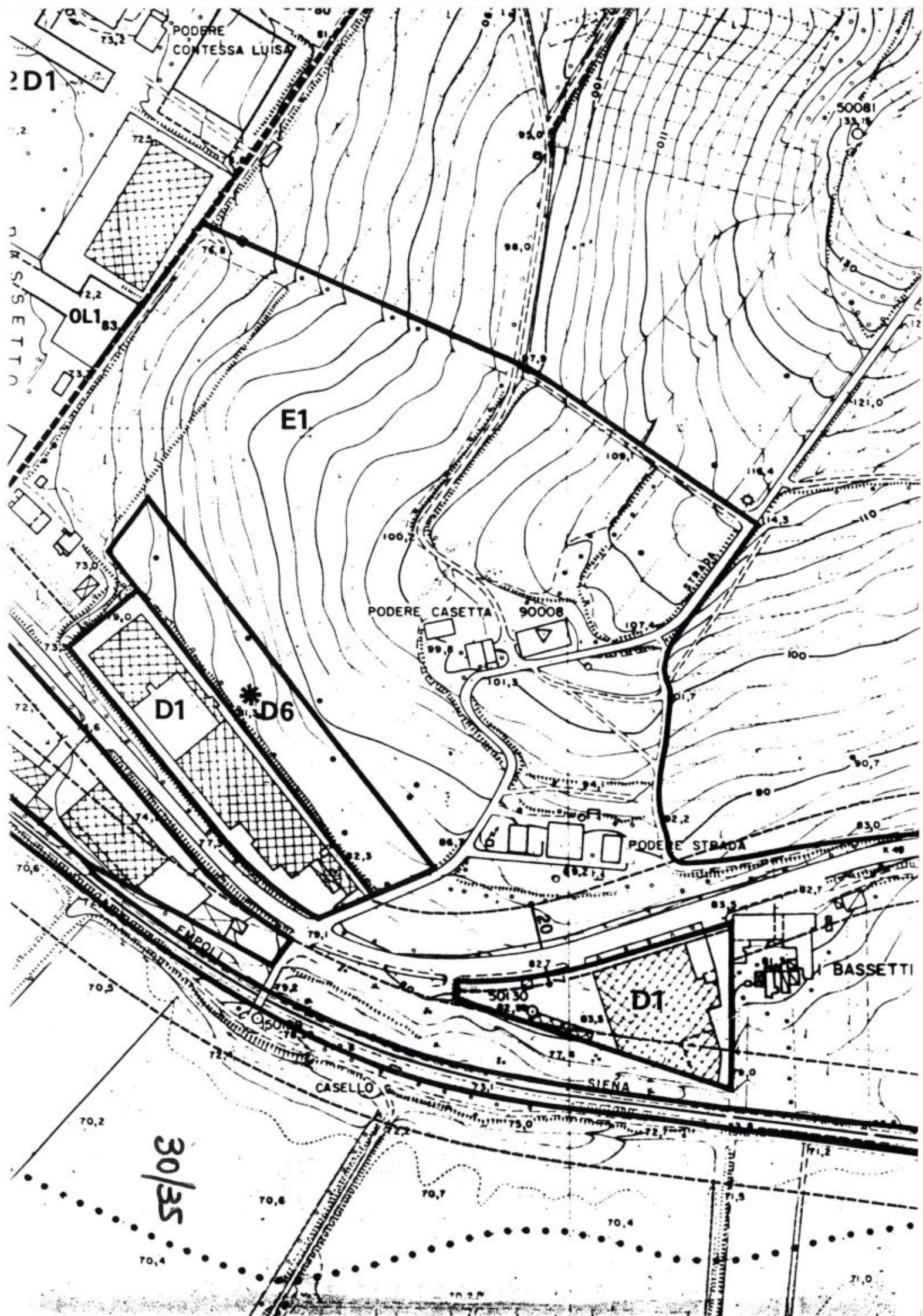
B2

B2

B2

29/35





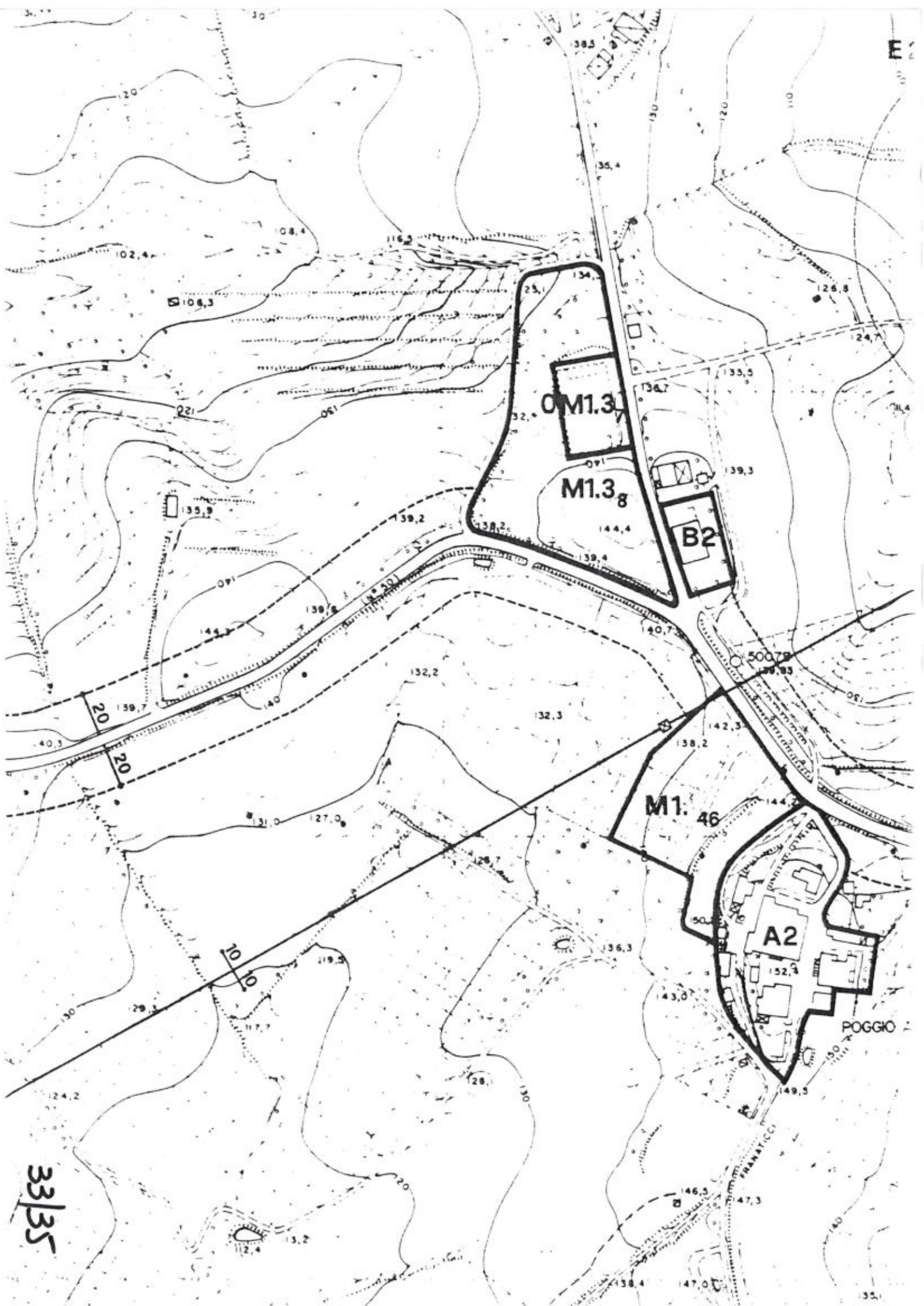












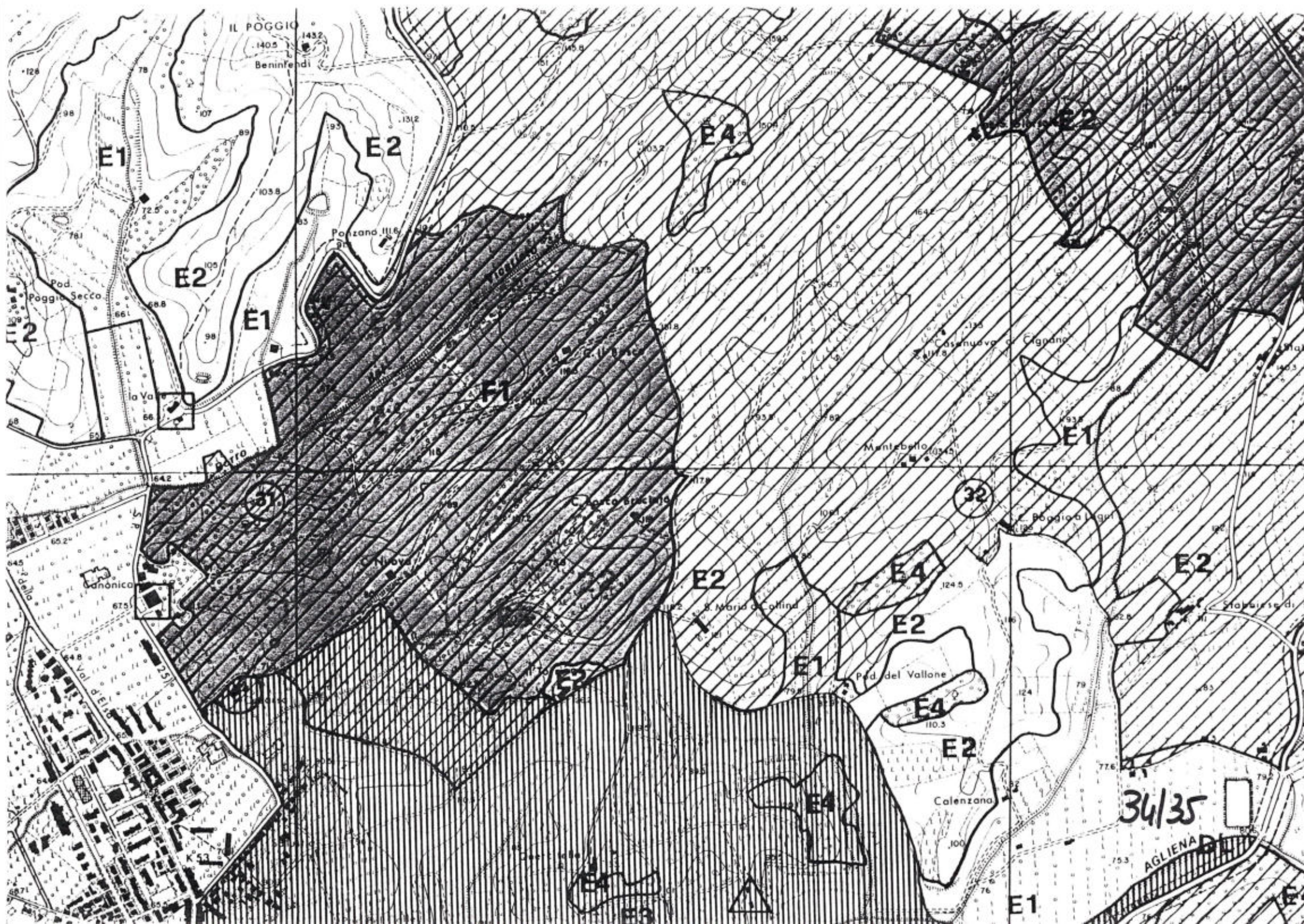
33/35

M1.3<sub>g</sub>  
B2

M1.46  
A2  
POGGIO

FRANTICCI





IL POGGIO

Beninfeudi

E1

E2

E4

E2

E2

E2

E1

Ponzano III

E1

E1

Mantebello

Cignone

32

Poggiana

E2

E2

E4

E2

E1

E4

E2

Ped del Vallone

E4

Calenzana

34/35

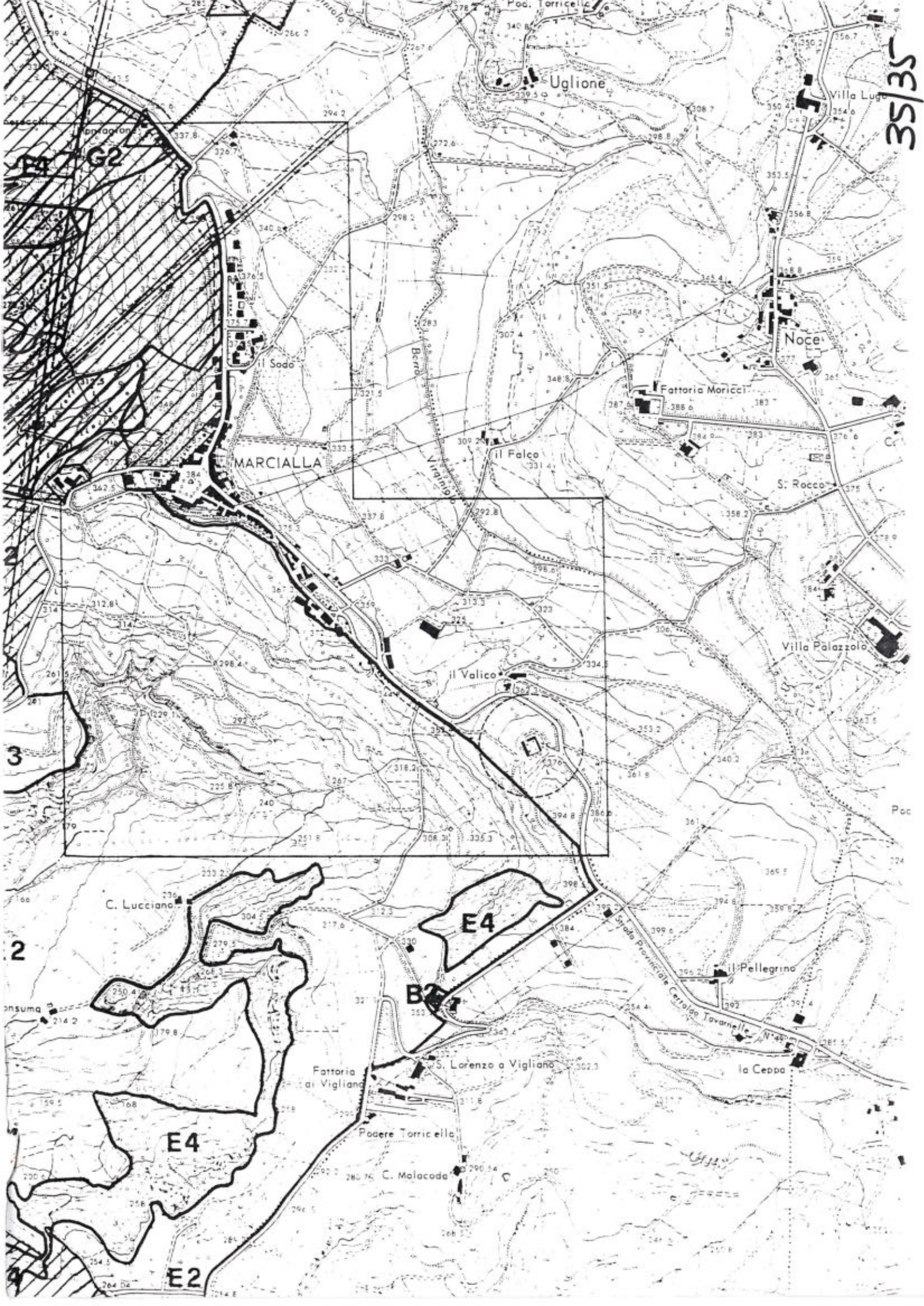
AGLIENA

E1

E3

E4





35/35

Uglione

Noce

MARCIALLA

il Falco

il Valico

Villa Palazzolo

C. Lucciano

E4

B2

Il Pellegrino

E4

S. Lorenzo a Vigliano

la Ceppo

E2

Fattoria di Vigliano

Podere Torricella

C. Malacoda