

COMUNE DI CERTALDO



PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE '95
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N.T.A.
ADOPTATE

NOVEMBRE 1995



IL DIRIGENTE FUNZ. URBANISTICA
Dr. Arch. Alessandro Bologni

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 Finalità del P.R.G.
ART. 2 Campo di applicazione del P.R.G.
ART. 3 Elaborati del P.R.G.
ART. 4 Classificazione delle aree e degli interventi
ART. 5 Strumenti di attuazione del P.R.G.
ART. 6 Commissione Urbanistica per la tutela dell'ambiente
ART. 7 Destinazioni d'uso degli edifici esistenti (Tab. 1.a)
ART. 8 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza

TITOLO II ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A, B, C

- ART. 9 Norme comuni per le zone A
ART. 10 Interventi nelle zone A
ART. 11 Norme comuni per le zone B
ART. 12 Norme comuni per le sottozone B1 e B2
ART. 13 Sottozone B1 di salvaguardia dell'impianto tipologico e ambientale
ART. 14 Sottozone B2 di ristrutturazione o di recupero
ART. 15 Sottozone B3 di completamento
ART. 16 Zone C

TITOLO III ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI D

- ART. 17 Norme comuni per le zone D**
ART. 18 Sottozone D0 Attività produttive in zona di tutela storica o ambientale
ART. 19 Sottozone D1 di ristrutturazione
ART. 20 Sottozone D2 di completamento
ART. 21 Sottozone D3 di espansione
ART. 22 Sottozone D4 di espansione produttivo-commerciale
ART. 23 Sottozone D5 per attività produttive non agricole in zona E
ART. 23bis Sottozone D6 per aree di pertinenza di attività produttive

TITOLO IV ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE AGRICOLE E

- ART. 24 Norme comuni per le zone E**
ART. 25 Sottozone E1 agricole di pianura
ART. 26 Sottozone E2 agricole collinari
ART. 27 Sottozone E3 agricole protette
ART. 28 Sottozone E4 forestali
ART. 29 Sottozone E5 ortive

TITOLO V ZONE OMOGENEE F

- ART. 30 Sottozone F1 parchi territoriali**
ART. 31 Sottozone F2.1 mercato con strutture fisse e F2.2 mercato e fiere periodiche
ART. 32 Sottozona F2.3 area espositiva
ART. 33 Sottozona F2.4 cantina sociale
ART. 34 Sottozone F3 complessi monumentali di interesse sociale.
ART. 35 Sottozone F4 attrezzature per il culto
ART. 36 Attrezzature sportive private d'uso pubblico F5 impianti ippici

TITOLO VI ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI A SCALA URBANA

- ART. 37 Area G1 albergo e area G2 campeggio**



- ART. 38 Norme comuni alle aree M1 (aree a verde pubblico)
 ART. 39 Aree M1.1 verde pubblico non attrezzato
 ART. 40 Aree M1.2 verde pubblico attrezzato e M1.3 impianti sportivi coperti
 ART. 41 Aree M1.4 verde pubblico per attività agricole del tempo libero
 ART. 42 Aree M1.5 fasce alberate e verde di arredo stradale
 ART. 43 Aree per edifici pubblici (M2, M3.1, M3.2, M3.3, M3.4, M3.5, M3.8, M3.9, M3.11)
ART. 44 Aree M3.6 attrezzature di interesse comune polivalenti
 ART. 45 Aree M3.7 cinema e sale di ritrovo esistenti
 ART. 46 Aree SV per spettacoli viaggianti

TITOLO VII AREE E VINCOLI SPECIALI

- ART. 47 Aree H1 non urbane di valore ambientale
 ART. 48 Aree H2 a verde privato vincolato
 ART. 49 Aree a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico
ART. 50 Aree e fasce di rispetto
 ART. 51 Area DE.1 discarica di S. Martino a Maiano
 ART. 52 Aree DF impianti tecnologici per servizi pubblici
 ART. 53 Nuclei misti agricolo-residenziali BE
ART. 54 Aree CF miste residenza-commercio
ART. 55 Aree CD miste residenza-artigianato

TITOLO VIII INFRASTRUTTURE

- ART. 56 Strade e ferrovie
ART. 57 Aree L1 per parcheggi e L2 parcheggi per autotreni
 ART. 58 Aree L3 e L4 per impianti ferroviari
 ART. 59 Aree L5 per impianti di distribuzione carburanti e L6 per impianti di distribuzione con attrezzature commerciali
 ART. 60 Percorsi pedonali pubblici principali, piste ciclabili, cabine Enel

TITOLO IX DISPOSIZIONI PARTICOLARI E TRANSITORIE

- ART. 61 Area di espansione residenziale a Marcialla
 ART. 62 Aree di ristrutturazione urbanistica per residenza e servizi 4BM1, 4BM2, 4BM3
ART. 63 Palazzo Stiozzi Ridolfi Depeverelli
 ART. 64 Attrezzature scolastiche in zona agricola dismesse
ART. 65 Deposito materiali e mezzi edili DL
ART. 66 Tracciati ordinatori e progetti pilota
 ART. 67 Aree di risulta
 ART. 68 Ritrovamenti archeologici
 ART. 69 Disposizioni transitorie
 ART. 70 Disposizioni aggiuntive - Distanze degli edifici dai confini e dalle costruzioni in genere
 ART. 71 Disposizioni aggiuntive - Sottozona B6 - Attrezzature sportive e per il tempo libero
ART. 72 Norme comuni per la realizzazione di piccoli impianti privati per lo sport e per il tempo libero
ART. 73 Sottozona F8 (Parco storico-archeologico di Semifonte)
ART. 74 Area CP per attività estrattive



TITOLO 1 - 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 inedificati 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 (16 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



- Tavola n.2 (20 fogli + legenda) - Destinazioni d'uso e orientamenti per il riassetto dei centri urbani di Certaldo, Fiano, Sciano e Marcialla. Planimetria in scala 1:2.000 con la perimetrazione delle variazioni grafiche e prescrittive
- Carta dei vincoli sopraordinati in scala 1.10.000 estesa all'intero territorio comunale
- Carta dei vincoli ordinati in scala 1.10.000 estesa all'intero territorio comunale
- Norme di attuazione con allegate:
 - 1.a. Tabella delle attività non residenziali in zona A e B
 - 1.b. Parametri urbanistici di zona
 - 1.c. Attività produttive non agricole in zona E
- Schede grafiche e prescrittive relative ai Piani Guida di Montebello e di Canonica
- Schede grafiche e prescrittive relative ai Progetti preliminari Convenzionati indicati nelle Tav. 1 e 2
- Relazione generale con allegati:
 - Planimetria in scala 1:5.000 dello stato di fatto dell'uso del suolo estesa al territorio comunale extraurbano
 - Planimetria in scala 1:2.000 dello stato di fatto dell'uso del suolo estesa ai centri urbani di Certaldo, Fiano, Sciano e Marcialla
 - Planimetria in scala 1:10.000 dello stato di diritto estesa estesa al territorio comunale extraurbano
 - Planimetria in scala 1:2.000 dello stato di diritto estesa ai centri urbani di Certaldo, Fiano, Sciano e Marcialla

ART. 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI INTERVENTI

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, le tavole n.1 e n.2 del PRG individuano le zone omogenee, le attrezzature e i servizi pubblici o d'uso pubblico, le infrastrutture, i vincoli e le aree di rispetto secondo le legende allegate.

Gli interventi sugli edifici esistenti previsti dalle presenti norme sono quelli definiti nell'allegato alla Legge Regionale Toscana n. 59 del 21.5.80 e successive modificazioni.

ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il PRG si attua di regola per mezzo di Piani Pluriennali di Attuazione che coordinano gli interventi pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione sono inoltre tutti quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Le tavole n.1 e n.2 e le presenti norme **individuano** per alcune aree del territorio comunale lo strumento urbanistico di attuazione obbligatorio **con le seguenti sigle:**

- 1 piano particolareggiato di iniziativa pubblica;
- 2 piano particolareggiato di iniziativa privata;
- 3 piano particolareggiato o lottizzazione;
- 4 piano di recupero;
- 5 piano guida (PG);
- 6 progetto preliminare convenzionato (PPC);

La mancata precisazione di strumenti urbanistici attuativi in altre zone o aree non esclude la possibilità o l'obbligo di applicarli, ai sensi della vigente legislazione e delle presenti Norme.

PIANI GUIDA (PG)

Nelle zone nelle quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'obbligo della preventiva approvazione di piani attuativi di cui al presente articolo il Consiglio Comunale può approvare apposito Piano Guida allo scopo di orientare la formazione dei piani stessi.



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 secondo 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' 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 in 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. 4.22 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;
- il Dirigente Area assetto del territorio;
- il Dirigente Servizio Urbanistica;
- 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 può essere ammesso nell'ambito dei piani di recupero e nel rispetto della tabella 1.a.

Il cambiamento di destinazione d'uso tra residenza e uffici destinati a studi professionali è generalmente 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.

Gli strumenti di attuazione devono prevedere per ogni edificio o per gruppi di edifici costituenti l'unità minima di intervento, la superficie di pertinenza cui sono riferiti gli indici urbanistici.

Il rilascio della concessione è in ogni caso subordinato alla verifica della trascrizione (a spese del richiedente) dei vincoli derivanti dalla concessione medesima nei registri delle proprietà immobiliari.



E' vietato il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree di diversa destinazione o tra aree non contermini, ad eccezione delle zone E.

Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle aree rappresentate nella tavola n.2 (planimetria 1:2.000) le dimensioni vanno misurate comprendendo lo spessore dei segni che perimetrano le aree verso le strade pubbliche ed includendo la metà dello spessore dei segni che separano le diverse aree. Lo spessore dei segni grafici è di mm. 1,2.

I percorsi pedonali e le piste ciclabili segnati con lo spessore di mm. 0,4 non interrompono la continuità e non riducono la superficie dell'area all'interno della quale si trovano, ai fini del calcolo del volume e delle superfici edificabili.




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 nell'ultimo 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 Urbanistica.



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 sottozone di salvaguardia dell'impianto tipologico e ambientale;

B2 sottozone di ristrutturazione o di recupero;

B3 sottozone 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 può essere ammesso nell'ambito dei piani di recupero e nel rispetto della tabella 1.a.

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



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 Urbanistica, 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, nonché 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

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 interrato, 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 **un alloggio** per impianto (unità locale) con superficie utile di calpestio dei locali destinati alla produzione non inferiore a mq. 500. **Detto 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 sua realizzazione è inoltre condizionata alla presentazione dell'atto d'obbligo registrato da parte del concessionario che impedisca la vendita o l'affitto dello stesso frazionato 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:
D0 attività produttive in zone di tutela storica o ambientale
D1 sottozone di ristrutturazione o di recupero
D2 sottozone di completamento
D3 sottozone 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 2º e 3º 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 Urbanistica, 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 necessitino 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:

.If max 3,00 mc/mq

Rc max 60%

H max 7,00 ml



La concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione estesa a tutti soggetti interessati in cui dovranno essere peraltro determinate le quantità di superficie da cedere all'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dalla Deliberazione Consiliare 149/76 nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo quanto disposto dalle Deliberazioni Consiliari 390/77, 77/78 e 362/80.

In riferimento alla sottozona "D1", identificata con * nel foglio n° 46 della Tav. n° 2 del P.R.G. in loc. Avanella, si raccomanda che il nuovo edificio venga allineato sul fronte strada agli edifici esistenti; si conferma la realizzazione del parcheggio in attuazione della previsione di Piano; il dimensionamento dell'ampliamento dovrà avvenire secondo l'applicazione degli indici prescritti per la sottozona D1 dalle N.T.A. del P.R.G., alla superficie ampliata con la presente variante.

I piani di recupero delle aree 4D1 e 4D7 dovranno essere corredati di un progetto di riqualificazione ambientale esteso a tutta l'area adiacente interessata dalle attività di estrazione e comunque individuate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 20 - SOTTOZONE D2 DI COMPLETAMENTO

In queste sottozone è consentita la costruzione di nuovi edifici di produzione e di servizio della produzione così come stabilito al precedente art. 17, da realizzare mediante singole concessioni o, laddove previsto, a seguito di piani di recupero estesi ad ambiti urbanistici unitari.

I nuovi edifici dovranno rispettare l'allineamento con gli edifici esistenti o quelli eventualmente indicati negli elaborati grafici del PRG, nonché i parametri urbanistici stabiliti nella tabella 1.b.

ART. 21 - SOTTOZONE D3 DI ESPANSIONE

In queste sottozone il PRG si attua, sulla base di un Piano Guida di cui al precedente art.5, mediante Piano Particolareggiato di comparto o sub-comparto individuato nei relativi elaborati grafici.

In ogni caso lo strumento urbanistico attuativo dovrà contenere il progetto delle opere viarie sia interne che di raccordo con la viabilità esistente estese all'intera zona disciplinata dal Piano Guida.

Il Piano Particolareggiato può prevedere parametri diversi per i singoli lotti ma comunque complessivamente non superiori ai seguenti:

If max 3,00 mc/mq

Rc max 60%

H max 7,00 ml

Non sono ammessi impianti di superficie coperta inferiore a mq. 300.

Saranno consentite altezze superiori quando ne sia riconosciuta la necessità per esigenze di tecnologia produttiva.

ART. 22 - SOTTOZONE D4 DI ESPANSIONE PRODUTTIVO-COMMERCIALE

Le sottozone D4 sono destinate ad attività produttive con annessi spazi per l'esposizione e la vendita dei prodotti.

In queste sottozone il PRG si attua mediante un Piano Particolareggiato esteso all'intero comparto individuato nelle tavole del PRG o ad ambiti ritenuti significativi dalla Commissione Edilizia. Alla superficie territoriale si applicano i parametri urbanistici stabiliti nell'allegata tabella 1.b.

Il Piano Particolareggiato può prevedere parametri differenti per i singoli lotti, ma comunque complessivamente non superiori ai seguenti:

If max 2,5 mc/mq

Rc max 60%



H max 7,00 ml

E' consentita la realizzazione di uffici e servizi espositivi per una superficie utile di calpestio, compresa quella eventualmente destinata alla residenza con le caratteristiche di cui all'art. 17 delle presenti norme, non superiore al 60% della superficie dei locali destinati alla produzione.

ART. 23 - D5 ATTIVITA' PRODUTTIVE NON AGRICOLE IN ZONA E

Gli elaborati grafici del PRG individuano con la sigla D5 seguita dal numero d'ordine alcune attività produttive non agricole esistenti in aree con destinazione agricola o comunque non integrate con le zone omogenee industriali.

Per gli edifici relativi è ammessa la ristrutturazione edilizia ed un ampliamento una tantum della superficie coperta e della volumetria secondo le quantità e le modalità specificate nell'allegata tabella 1.c.

ART. 23 bis - D6 AREE DI PERTINENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le aree "D6" sono aree di pertinenza di attività produttive e come tali, destinate a soddisfare le esigenze di parcheggio e di sosta degli autoveicoli connessi con l'attività di cui sono pertinenza.

Possono essere altresì utilizzate come deposito provvisorio di merci a cielo aperto e semprechè connesse alle attività insediate nell'edificio di cui sono pertinenza.

Nelle aree "D6" non è consentita la costruzione di edifici nè eventuali ampliamenti di edifici esistenti; è viceversa consentito la realizzazione di "volumi tecnici", come definiti nelle N.T.A..

Limitatamente alla sottozona D6, identificata con * nel foglio 46 della Tav. 2 del P.R.G. si dispone il divieto di realizzare volumi tecnici conformemente allo stralcio regionale di cui alla deliberaz. G.R. n° 624 del 31-01-94.



TITOLO IV - ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE AGRICOLE

ART. 24 - NORME COMUNI PER LE ZONE E

Le zone E sono destinate alle attività produttive prevalentemente agricole e forestali, alla loro promozione e valorizzazione nonché alla residenza dei lavoratori e degli operatori agricoli. Sono pertanto esclusi tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni estranee alla produzione agricola o alle esigenze dei lavoratori e degli operatori agricoli.

Ogni intervento in queste zone deve risultare compatibile con i seguenti obiettivi:

- difesa idrogeologica;
- difesa dell'equilibrio ecologico;
- difesa del paesaggio agrario e dei valori storici, artistici, ambientali;
- accessibilità ai parchi territoriali, alle sottozone forestali e uso collettivo della viabilità pubblica di cui all'Elenco Comunale allegato.

Nelle zone E si applica la legge regionale 10/1979 e successive modificazioni, nei limiti e per quanto non in contrasto con la LR 64/95, come successivamente specificato.

Le zone E comprendono le seguenti sottozone:

- E1 agricole di pianura
- E2 agricole collinari
- E3 agricole collinari protette
- E4 forestali.

Le zone E comprendono anche la viabilità e la rete idrografica minore alle quali si applicano le disposizioni degli art. 49 e 50 delle presenti Norme.

Per gli interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole vale quanto richiamato all'art. 2 delle presenti Norme.

Sugli edifici esclusi dall'elenco di cui al comma 5º dell'art. 1 della L.R. n° 10/79, non legati alla attività agricola e comunque non destinati alla residenza, nè individuati ai sensi dell'art. 23 delle presenti norme, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia "D2" di cui all'allegato della L.R. n° 59/80.

Sugli edifici per i quali è stata rilasciata concessione in sanatoria ai sensi della legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia "D3" di cui all'allegato della L.R. n° 59/80.

Nelle zone E è vietata l'apertura di nuove strade fatta eccezione per i percorsi strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole e forestali. Tali percorsi non potranno essere asfaltati né avere una sezione superiore a ml. 4,50 salvo che per le cesse parafuoco e dovranno avere caratteristiche tali da poter essere ritrasformati in terreno agricolo.

Ferma restando la necessità della concessione edilizia, ove prescritta, è sottoposta ad apposita autorizzazione qualsiasi modifica della rete di viabilità vicinale.

Tutti gli interventi di sbancamento sono soggetti a concessione edilizia, a **titolo gratuito**, che stabilirà le modalità di ripristino della morfologia preesistente.

E' fatto obbligo salvaguardare i filari e le alberature lungo i corsi d'acqua **compatibilmente con la manutenzione di questi ultimi.**

ART. 25 - SOTTOZONE E1 AGRICOLE DI PIANURA

In queste sottozone ogni intervento diverso da quelli disciplinati dagli articoli 2 (2º comma), 24 (7º, 8º, 9º, 10º, 11º comma), 50 delle presenti Norme è regolato dalla Legge Regionale 10/1979 e successive modificazioni, nei limiti e per quanto non in contrasto con la LR 64/95, con le modalità specificate nel presente articolo.



Le nuove residenze non potranno essere costruite su lotti isolati; esse dovranno essere realizzate nell'ambito di piani di utilizzazione aziendale e di progetti architettonici unitari estesi ad aree territoriali significative di dimensioni non inferiori a 6 HA.

Tali piani dovranno favorire la concentrazione dei volumi edificabili in aree disposte in prossimità di strade e nuclei abitati esistenti.

Per tutte le nuove costruzioni ivi compresi gli annessi rurali, l'altezza massima è stabilita in ml 7,00.

Gli annessi agricoli con volume inferiore a 80 MC., di cui al 2º comma dell'art. 4 della L.R. 10/1979:

- saranno realizzati in muratura tradizionale intonacata, con copertura a due falde inclinate con pendenza non superiore al 33%, manto a coppi e tegole e gronda limitata alla parte terminale delle due falde;
- non potranno in nessun caso superare l'altezza interna all'imposta di ML. 2,40, contenere cucine o servizi igienici, nè essere suddivisi in più vani attraverso tramezzature interne;
- dovranno disporre di una sola porta di ingresso in facciata e di un'unica apertura di areazione;
- la pavimentazione dovrà essere di tipo industriale o realizzata in getto di calcestruzzo;
- non potranno essere isolati al centro del lotto e dovranno essere di preferenza costruiti a gruppi attorno a servizi comuni (presa d'acqua, parcheggio) oppure in prossimità degli edifici rurali e delle strade esistenti, non potranno essere situati su aree emergenti dal punto di vista paesaggistico;
- la loro costruzione non dovrà comportare scassi del terreno che rimangano permanentemente visibili; è consentito interrare il volume dell'edificio purché sia ricomposto il terreno circostante.

E' consentita la realizzazione di locali interrati o seminterrati per deposito o autorimessa nei limiti di cui al 2º e 3º comma del precedente art. 15.

ART. 26 - SOTTOZONE E2 AGRICOLE COLLINARI

Per tali sottozone, in considerazione dei loro specifici caratteri morfologici, ambientali e produttivi, nuovi edifici residenziali sono consentiti nell'ambito di progetti unitari - **sottoscritti da tutti i proprietari interessati** - estesi ad aree territoriali significative e comunque non inferiori a 6 HA (una collina, una valle, ecc.) sentito il parere della Commissione Urbanistica di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

Tali progetti dovranno favorire la concentrazione dei volumi in aree disposte in prossimità di nuclei esistenti così come indicato alla TAV. 1/10.000 e al successivo art. 53 **ovvero riconosciuti come tali dalla Commissione Urbanistica**

Per la determinazione del volume residenziale edificabile si applica la L.R. 10/1979 e successive modificazioni, nei limiti e per quanto non in contrasto con la LR 64/95.

L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali è stabilita in ML 7,00.

Sono consentiti annessi agricoli di volume superiore a MC.300 realizzati in un unico corpo di fabbrica.

E' vietata la costruzione di annessi rurali inferiori a MC.100.

Per la costruzione di annessi rurali si seguono le norme di cui al precedente art. 25 con le seguenti integrazioni: le tramezzature interne sono consentite quando il particolare assetto produttivo dell'azienda lo richieda o quando siano utilizzati da più aziende; l'altezza in gronda può arrivare a ML 7,00; la costruzione dovrà essere realizzata in terreni pianeggianti o comunque senza comportare scassi del terreno visibili; è consentito incassare nel terreno gli annessi rurali purché sia ricomposto il terreno circostante;

è altresì ammessa la realizzazione di più aperture e più vani di areazione quando il particolare assetto produttivo dell'azienda lo richieda o quando siano utilizzati da più aziende.

E' vietato ogni tipo di coltivazione e lavorazione del terreno che possa comportare pericolo per l'assetto edilizio, infrastrutturale, per la salute e l'incolumità pubblica.



Le coltivazioni a "rittochino" sono ammesse nei limiti stabiliti dalla Carta del Rischio potenziale d'erosione del suolo e dalle relative Prescrizioni allegate 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.

ART. 27 - SOTTOZONE E3 AGRICOLE PROTETTE

Per tali sottozone, in considerazione dei loro specifici caratteri morfologici, ambientali e produttivi, nuovi edifici residenziali sono consentiti solo nell'ambito di progetti unitari - **sottoscritti da tutti i proprietari interessati** - estesi ad aree territoriali significative e comunque non inferiori a 12 HA (una collina, una valle, ecc.) sentito il parere della Commissione Urbanistica di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

Tali progetti dovranno favorire la concentrazione dei volumi in aree disposte in prossimità di nuclei esistenti così come indicato alla TAV. 1 1/10000 e al successivo art. 53. ovvero riconosciuti come tali dalla Commissione Urbanistica

Per la determinazione del volume residenziale edificabile si applica la LR. 10/1979 e successive modificazioni, nei limiti e per quanto non in contrasto con la LR 64/95.

L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali è stabilita in ML 4,00.

Sono consentiti annessi agricoli di volume superiore a MC.300 realizzati in un unico corpo di fabbrica qualora incassati nel terreno e purché sia ricomposto il terreno circostante.

E' vietata la demolizione dei muri di terrazzamento ove esistenti

E' vietato ogni tipo di coltivazione e lavorazione del terreno che possa comportare pericolo per l'assetto edilizio, infrastrutturale, per la salute e l'incolumità pubblica.

Le coltivazioni a "rittochino" sono ammesse nei limiti stabiliti dalla Carta del Rischio potenziale d'erosione del suolo e dalle relative Prescrizioni allegate 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.

Ogni intervento di trasformazione del suolo che comporti comunque movimenti di terra consistenti, sbancamenti, costruzione di nuove strade, anche in forma temporanea, dovrà essere giustificato da apposita relazione geologica di fattibilità corredata da verifiche di stabilità dei pendii a norma del DM LL PP 11.03.88 e dalle risultanze di adeguata campagna geognostica.

Fermo restando quanto prescritto dalle norme di cui agli elenchi delle zone "A" ed "E" redatti ai sensi delle LL.RR. 59/80 e 10/79 sulle costruzioni esistenti, sono ammessi interventi edilizi di ristrutturazione fino alla categoria D1.

Nel rispetto dei caratteri morfologici di queste sottozone è consentita la realizzazione di piccoli campi da giuoco.

ART. 28 - SOTTOZONE E4 FORESTALI

In queste sottozone, in applicazione del 1° comma dell'art. 12 della LR. 10/79, nei limiti e per quanto non in contrasto con la LR 64/95, vigono le seguenti disposizioni:

Sono consentite l'attività di forestazione e le attività con essa compatibili, quali speciali allevamenti faunistici, bandite di caccia, ecc.

L'attività di forestazione dovrà avvenire sulla base di programmi concordati con l'Amministrazione Comunale.

E' vietata la costruzione di edifici di ogni genere, ivi compresi gli annessi rurali.



E' consentita soltanto la realizzazione di capanni di servizio, amovibili, per la manutenzione delle strade e dei boschi.

E' vietata la trasformazione di annessi rurali in nuove unità abitative.

E' vietata l'apertura di nuove strade con esclusione delle cesse parafuoco.

ART. 29 - SOTTOZONE E5 ORTIVE

Tali sottozone sono destinate ad attività ortive di carattere familiare.

In considerazione delle particolari caratteristiche morfologiche e ambientali, valgono le seguenti disposizioni. E' vietata la costruzione di edifici residenziali di ogni genere.

E' ammessa la coltivazione in serra solo con strutture di tipo precario così come definite al punto a) dell'art.7 della L.R. 10/79.

E' consentita la costruzione di piccoli annessi rurali per deposito attrezzi, l'installazione di prese d'acqua la formazione di sentieri pedonali, la suddivisione in lotti e la loro recinzione solo nell'ambito di un progetto di sistemazione unitaria esteso alle singole aree, che contenga la definizione morfologica e la localizzazione delle previsioni.

Per ogni area gli annessi rurali dovranno essere di preferenza concentrati, in tal caso, fermi restando i vincoli di legge e quanto altro previsto dalle presenti Norme, è consentito realizzarli secondo le modalità stabilite al penultimo comma dell'art. 25.

Nel caso non vengano concentrati, essi dovranno essere realizzati comunque secondo un unico disegno e disposti secondo gli allineamenti viari; la loro altezza non potrà superare i ML 2,40 e dovranno essere realizzati interamente in legno verniciato.

In ogni caso il volume di ciascun annesso non potrà superare 10 MC per le unità ortive inferiori a MQ 500, 15 MC per unità tra MQ. 500 e 1.000, 25 MC per unità superiori a MQ. 1.000.

Gli edifici esistenti sono disciplinati dalle Norme della L. R. 10/79 e successive modificazioni.



TITOLO V - ZONE OMOGENEE F

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 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



ammesse, gli impianti tecnologici fissi e le modalità di allacciamento nonché il regolamento per l'uso in concessione.

ART. 32 -SOTTOZONA F2.3 AREA ESPOSITIVA

La sottozona F2.3 è destinata alla realizzazione di strutture espositive al servizio delle attività produttive della zona di appartenenza.

L'edificazione potrà avvenire subordinatamente all'approvazione del Piano Particolareggiato di cui all'art. 21 delle presenti Norme nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

If max 2.00 MC/MQ

Rc max 0.40 MQ/MQ

H max 6.50 ML

Nell'ambito della volumetria ammessa, che comunque dovrà avere carattere di unitarietà, è consentita la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia, alloggio la cui superficie netta abitabile non potrà superare 110 MQ calcolati come stabilito dall'art.3 del DM 10.5.77 n. 80.

La realizzazione di uffici e locali di servizio agli spazi espositivi è ammessa nei limiti del 30% della superficie dei locali destinati all'esposizione.

ART. 33 -SOTTOZONA F2.4 CANTINA SOCIALE

La sottozona F2.4 è destinata a cantina sociale

In considerazione della particolare rilevanza economico-sociale di tale attrezzatura è ammesso, una tantum, un incremento di volume e di superficie coperta nei seguenti limiti:

Volume	mc	30.900
Superficie coperta	mq.	2.900
Altezza massima	ml.	11

L'espansione dovrà avvenire a tergo dell'edificio esistente e in linea con i fianchi.

Resta fermo l'obbligo di provvedere alla sistemazione di tutte le aree esterne, in particolare per quanto attiene alla difesa del suolo e alla arborizzazione delle superfici scoperte.

ART. 34 -SOTTOZONE F3 COMPLESSI MONUMENTALI D'INTERESSE SOCIALE

I complessi monumentali di interesse sociale possono essere destinati ad attività ricreative, culturali, scientifiche, ad esercizi pubblici ed attività turistico-ricettive in genere anche a gestione privata, compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e strutturali.

Nel caso che siano adibiti a residenza possono mantenere tale destinazione con divieto di aumento del numero di unità abitative risultanti alla data di adozione del PRG. In ogni caso su tali complessi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

La realizzazione di attrezzature è ammessa subordinatamente alla stipula di una convenzione che ne detti le regole per la gestione dell'intervento sociale.

Gli interventi edilizi, le opere di ristrutturazione, le modalità d'uso e di manutenzione degli immobili e delle loro pertinenze, le condizioni particolari di erogazione dei servizi svolti dovranno essere definiti nella convenzione.



ART. 35 - SOTTOZONA F4 ATTREZZATURE PER IL CULTO

In questa sottozona, indicata nella TAV. 1 (1/10.000), è consentita, sulla base di un progetto unitario esteso a tutta l'area e di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di attrezzature per il culto nei limiti delle quantità e delle prescrizioni seguenti:

- oltre al recupero degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, per i quali sono ammessi il cambio di destinazione d'uso in rapporto alle funzioni assegnate e le opere di ristrutturazione edilizia D3, ferma restando la attuale consistenza planimetrica e volumetrica, è consentita la realizzazione di nuovi volumi fino a MC/MQ 0,5 per un'altezza massima di ML 15,00, con esclusione di eventuali torri campanarie per le quali è ammessa un'altezza non superiore a ML 30.

La destinazione residenziale è ammessa esclusivamente in funzione delle attività religiose previste. Non è consentita pertanto la costruzione di residenze che non siano strettamente adibite all'alloggio del personale religioso della comunità che opera stabilmente in loco.

Gli interventi di cui sopra non costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

Il progetto dovrà contenere, oltre alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici di nuova edificazione e alle indicazioni per il recupero di quelli esistenti, il sistema degli interventi di urbanizzazione primaria, la destinazione e le modalità di utilizzazione di tutte le aree libere, la individuazione delle superfici e dei manufatti da cedere all'Amministrazione Comunale, gli interventi finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del contesto ambientale, con particolare riguardo alla difesa del suolo e alla struttura del verde. Dovrà inoltre contenere tutte le indicazioni riguardanti le tecniche costruttive adottate, l'uso dei materiali, gli apparati tecnologici e impiantistici previsti

ART. 36 - ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE D'USO PUBBLICO F5 E F6

Nell'area indicata come F5 di cui alla TAV. 1 della Cartografia 1/10.000 è prevista l'installazione di una attrezzatura sportiva privata di uso pubblico destinata ad attività ippiche.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un progetto unitario dell'intera area e alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- gli edifici residenziali esistenti sono soggetti al recupero con interventi di ristrutturazione fino alla Categoria D2 senza aumento planimetrico e volumetrico, con possibilità di modifica della destinazione d'uso in rapporto all'attività sportiva prevista;
- gli eventuali movimenti di terra necessari alla realizzazione del campo prova o di altre attrezzature dovranno essere opportunamente raccordati al terreno circostante e coltivati a prato;
- è consentito l'adeguamento delle attrezzature esistenti anche mediante ristrutturazione urbanistica delle stesse con integrazione volumetrica fino al raggiungimento delle seguenti quantità e parametri urbanistici:

Scuderie (poste e box)	MC 1.800
Spogliatoi, servizi igienici, locali di ritrovo e accessori	MC 200
Ricovero attrezzature mobili (Van, Trailers, ecc.) selleria e accessori	MC 500
Magazzini foraggio (fienile e accessori)	MC 500

L'altezza non può essere superiore a ML 3,50 con esclusione dei Magazzini per il foraggio (fienile e accessori) che possono elevarsi fino a ML 4,50.

E' vietata l'installazione di silos prefabbricati o assimilati.

E' vietato ogni uso residenziale temporaneo o permanente, ad eccezione di quello già esistente alla data di adozione del presente PRG per quanto attiene agli edifici di cui al 2° comma del presente articolo.

Il progetto dovrà indicare tutte quelle opere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del contesto ambientale, con particolare riguardo alla difesa del suolo e alla vegetazione.

Il progetto dovrà contenere inoltre tutte le indicazioni riguardanti le tecniche costruttive adottate, l'uso dei materiali, gli apparati tecnologici e impiantistici previsti fermo restando quanto segue:



- 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 tegoli. E' vietato l'uso di materiali metallici, plastici o in fibrocemento;
- le recinzioni (paddocks, 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 italico;
- 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 1/10.000 utilizzata per attività di pesca sportiva e per attività equestri 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.

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;
- 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



di copertura piana a giardino pensile. Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia fino alla categoria D2 senza aumenti di volume

Nell'area OG4 è confermata la realizzazione, disciplinata da piano di recupero approvato con Delibera Consiliare n. 165 del 22.5.87, di una attrezzatura ricettiva privata ad uso pubblico con ristorante.

Nell'area G2, ove la previsione, ai sensi della Convenzione stipulata con il Comune, si attui mediante uso di strutture prefabbricate, siano messi in atto tutti quegli interventi di schermatura e miglioramenti delle caratteristiche dell'arredo con idonee piantumazioni tipiche della zona.

ART. 38 - NORME COMUNI ALLE AREE M1 (AREE A VERDE PUBBLICO)

Tali aree sono destinate ad attività per il tempo libero.

L'edificazione di nuovi edifici o attrezzature, laddove ammessa, è subordinata alla redazione di un progetto di sistemazione dell'intera area di pertinenza ed in esso dovrà essere prevalente l'immagine degli spazi aperti e a verde rispetto alla superficie costruita.

Le aree M1 comprendono:

- M1.1 verde pubblico non attrezzato;
- M1.2 verde pubblico attrezzato per il gioco, lo sport, lo spettacolo;
- M1.3 verde pubblico per impianti sportivi coperti;
- M1.4 verde pubblico per attività agricole del tempo libero;
- M1.5 fasce alberate e verde di arredo stradale
- M1.6 verde pubblico lungo il torrente Agliena.

Per i diversi tipi di aree a verde pubblico valgono le prescrizioni di cui agli articoli seguenti.

Nelle aree a verde pubblico esistenti (contraddistinte dalla sigla O.M1...) sono consentiti interventi di adeguamento alle disposizioni precisate per le aree di progetto.

ART. 39 - AREE M1.1 AREE M1.2 E AREE M1.6 VERDE PUBBLICO NON ATTREZZATO

Nelle aree M1.1 è consentita, in funzione della loro manutenzione e di un'adeguata fruibilità, l'installazione di panchine, fontane, serre, piccoli chioschi, servizi igienici e piccole attrezzature per il gioco dei bambini e degli anziani.

In tali aree debbono comunque prevalere le zone a verde di sosta (alberi d'alto fusto e prati) e i percorsi pedonali e ciclabili.

E' vietata ogni altra costruzione di qualsiasi natura, nonché la costruzione di impianti sportivi, anche scoperti.

Nelle aree M1.2 di progetto è consentita la costruzione di impianti sportivi all'aperto in misura non superiore al 60% della superficie fondiaria; l'area residua sarà destinata a verde pubblico non attrezzato.

E' consentita l'installazione di coperture a tenda a protezione dei campi di gioco su una superficie non superiore al 20% della superficie fondiaria.

E' consentita la costruzione di piccoli edifici di altezza non superiore a ML. 2,50 per ospitare servizi in genere.

Tali aree sono destinate al gioco, allo sport, allo spettacolo e alle attività del tempo libero

Nelle aree M1.6 è consentita la formazione di percorsi pedonali e di punti di sosta per migliorare l'accessibilità e la fruizione delle aree lungo il torrente Agliena.



ART. 40 - M1.3 IMPIANTI SPORTIVI

Nelle aree M1.3 è consentita l'installazione di campi da gioco anche coperti; è consentita altresì la costruzione di edifici per ospitare servizi connessi alle attività sportive.

I nuovi impianti, le eventuali coperture, i nuovi edifici gli ampliamenti di quelli esistenti, connessi alle esigenze delle attività sportive e che si rendessero necessari, sono approvati dal Consiglio Comunale previa acquisizione di parere di compatibilità da parte della Commissione Edilizia.

Tali aree possono essere a gestione pubblica o, previa convenzione che stabilisca le modalità d'uso pubblico, anche privata o mista.

ART. 41 - AREE M1.4 VERDE PUBBLICO PER ATTIVITA' AGRICOLE DEL TEMPO LIBERO

In tali aree è consentita la realizzazione di piccoli lotti da destinare ad orti il cui uso sarà disciplinato da apposito regolamento.

Le aree restanti sono destinate a verde pubblico non attrezzato.

Nel caso in cui i proprietari delle aree si impegnino in base ad apposita convenzione a provvedere direttamente alla realizzazione delle previsioni del PRG, non si provvederà all'esproprio delle aree e si rilasceranno le concessioni o le autorizzazioni necessarie, previa approvazione di iniziativa comunale.

I progetti di iniziativa comunale dovranno indicare la suddivisione dei lotti, la posizione di piccoli annessi agricoli concentrati in vicinanza delle strade e del verde non attrezzato, lo schema della viabilità, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, i punti di presa dell'acqua e le modalità di smaltimento dei rifiuti.

ART. 42 - AREE M1.5 FASCE ALBERATE E VERDE DI ARREDO STRADALE

Tali aree sono vincolate alla protezione e all'arredo delle sedi stradali.

In esse è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e, ove indicato, di piste ciclabili.

E' consentita inoltre la collocazione di strutture fisse per la sosta (panchine) e per la fermata dei mezzi pubblici (pensiline, panchine, ecc.). Dette opere sono tuttavia subordinate alla redazione di un progetto esecutivo di arredo urbano che dovrà specificare le caratteristiche delle essenze vegetali, dei materiali e delle tecniche costruttive, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di viabilità.

ART. 43 - AREE PER EDIFICI PUBBLICI (M2, M3.1, M3.2, M3.3, M3.4, M3.5, M3.8, M3.9, M3.11)

Gli edifici previsti o già esistenti su tali aree debbono risultare di proprietà o in gestione di Enti Pubblici o di Associazioni senza fini di lucro.

Per gli edifici esistenti con destinazioni in atto pubbliche, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia D3 con aumento della superficie utile e del volume fino al massimo ammissibile in applicazione dei parametri indicati al 4º comma.

Gli edifici di progetto sono realizzati mediante progetto di opera pubblica (legge 1/73 e successive modificazioni) o per singola concessione edilizia nel rispetto delle leggi vigenti e dei caratteri morfologici ed ambientali.

In assenza di prescrizioni particolari di leggi vigenti non potranno essere superati i seguenti parametri edilizi e urbanistici:



If max 3.00 MC/MQ
Rc max 0.50 MQ/MQ
H max 9.00 ML

I progetti di edificazione e di ristrutturazione dovranno prevedere la sistemazione dell'intera area di pertinenza con creazione di spazi a verde alberato d'uso collettivo.

Le aree M3.11 sono destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti. L'ampliamento dovrà essere eseguito nel rispetto delle esigenze funzionali, delle leggi speciali vigenti e delle caratteristiche ambientali.

Compatibilmente con tali esigenze, l'ampliamento dovrà proseguire le caratteristiche tipologiche e costruttive dei cimiteri esistenti, senza superare l'altezza dei fabbricati esistenti, prolungando i muri di recinzione e senza superare una superficie pari al 50% di quella attualmente impegnata.

ART. 44 - AREE M3.6 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE POLIVALENTI

Tali aree sono destinate a servizi d'uso pubblico quali uffici pubblici, servizi sociali di base (sanitari, ospedalieri, scolastici, ecc.), attività ricreative e culturali e servizi per il tempo libero (compresi circoli, bar, ristoranti, ecc.)

Sono escluse la residenza e quelle attività che pur configurandosi come servizi pubblici, comportano un aumento del carico urbanistico (in termini di volume di traffico, parcheggi, opere di urbanizzazione primaria) incompatibile con i caratteri della zona o con le previsioni del PRG.

Nell'area contraddistinta dalla sigla M3.6.15, in deroga a quanto sopra, sono ammesse anche attività commerciali e ad esse assimilate quali uffici, sedi di società sportive, ecc. con esclusione di residenze.

Sugli edifici esistenti possono essere effettuati interventi di ristrutturazione edilizia D3 qualora non diversamente prescritto dalle presenti Norme o dalle altre disposizioni di legge vigenti.

Nell'ambito dei Piani di Recupero e limitatamente ai servizi di proprietà e gestione pubblica, è consentita, sempre se non in contrasto con le prescrizioni delle presenti Norme o delle altre disposizioni di legge vigenti, la ristrutturazione urbanistica con ricostruzione del volume pari all'esistente.

Per l'edificazione delle aree M3.6 dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

If max 1.00 MC/MQ
Rc max 0.40 MQ/MQ
H max 6.50 ML

Nell'area M3.6.13 sono previsti piccoli interventi a servizio e qualificazione dell'adiacente M1.4, come fontane, chioschi, edicole, ecc.

ART. 45 - AREE M3.7 CINEMA E SALE DI RITROVO ESISTENTI

Tali aree sono vincolate alla destinazione in atto.

Il cambio della destinazione d'uso esistente è ammesso, con esclusione di destinazioni residenziali, industriali e artigianali, solo nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Piani di settore).

Nell'area indicata come 0M3.7.5, in deroga a quanto sopra, è ammessa la ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso a residenza fino ad un massimo del 30% del volume totale, ferma restando la destinazione pubblica del volume restante e fatto salvo l'obbligo dell'approvazione dello strumento preventivo previsto dal Piano.

Sugli edifici esistenti, in assenza di piani attuativi, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia D2 senza aumento di volume, per quanto non in contrasto con le altre prescrizioni delle presenti Norme o delle disposizioni di legge vigenti.



ART. 46 - AREE SV SPETTACOLI VIAGGIANTI

Su questa area, prevista per ospitare manifestazioni e spettacoli pubblici a carattere temporaneo e con attrezzature e installazioni di tipo mobile (Luna Park, Circhi equestri, Teatri tenda, ecc.) l'Amministrazione Comunale provvederà a redigere un progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale indicando le superfici che dovranno essere adibite all'allestimento degli spettacoli o delle manifestazioni e quelle relative ai servizi accessori, la geometria e le caratteristiche tecniche delle strutture fisse eventualmente ammesse, il sistema viario e di servizio, i percorsi pedonali, i parcheggi, le sistemazioni a verde, la tipologia delle strutture mobili e provvisorie consentite, gli impianti a rete da predisporre per la fornitura dei servizi necessari, in particolare il sistema di raccolta e smaltimento degli scarichi e dei rifiuti, le modalità di allacciamento nonché il regolamento per l'uso in concessione.

Per l'allestimento dei parcheggi valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 57 delle presenti Norme.



TITOLO VII - AREE E VINCOLI SPECIALI

ART. 47 - AREE H1 AREE NON URBANE DI VALORE AMBIENTALE

Su tali aree non è consentito alcun tipo di edificazione.

Sugli edifici esistenti possono essere realizzati interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D2 senza aumento di volume e per quanto non in contrasto con le altre prescrizioni delle presenti Norme e delle disposizioni di legge vigenti in materia.

La coltivazione agricola e forestale dovrà mantenere e migliorare le sistemazioni del terreno in atto all'adozione del PRG.

E' consentita la formazione di percorsi pedonali non asfaltati.

E' comunque vietato ogni intervento che possa alterare il paesaggio agrario e forestale.

E' altresì vietata la trasformazione di annessi rurali esistenti in residenza.

La trasformazione d'uso degli annessi rurali esistenti è consentita esclusivamente per le funzioni di autorimessa o locale deposito al servizio della residenza fermo restando l'obbligo del restauro conservativo.

ART. 48 - AREE H2 VERDE PRIVATO VINCOLATO

Le aree H2 sono aree di pertinenza di edifici esistenti che rivestono interesse o per le sistemazioni a verde o per la loro collocazione urbanistica.

Tali aree devono essere sistemate a verde e alberate: i progetti che le interessano, direttamente o come aree di pertinenza degli edifici adiacenti, devono essere accompagnati dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni.

I progetti di cui al precedente comma devono inoltre specificare le essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per la copertura erbacea.

Tali essenze dovranno essere scelte tra quelle originarie o acclimatate da lungo tempo, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.

Qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata per le aree a verde privato, riguardante opere edilizie (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) o alberature di alto fusto, deve essere oggetto di autorizzazione.

Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e a verde, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità naturali, la cura degli esemplari malati.

ART. 49 - AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E A VINCOLO PAESAGGISTICO

La planimetria della TAV. 1 individua le aree soggette a vincolo idrogeologico ex D.R. 3267/1923.

In queste aree ogni domanda di nuova costruzione dovrà essere accompagnata da una relazione a firma di geologo iscritto all'albo professionale nella quale siano indicate le opere necessarie a garantire la stabilità dell'opera da realizzare, la compatibilità degli interventi proposti con i caratteri geologici dell'area interessata, la stabilità dell'area circostante l'opera proposta.



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.

La concessione per tali interventi è comunque subordinata alla stipula di una convenzione 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.



La suddetta area al momento dell'esaurimento della sua funzione dovrà essere ripristinata secondo le leggi e la normativa vigenti.

ART. 52 - AREE DF IMPIANTI TECNOLOGICI PER SERVIZI PUBBLICI

Tali aree sono destinate alla realizzazione di impianti pubblici e dei relativi annessi.

Gli interventi sono soggetti a semplice concessione edilizia nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti, nonché dei caratteri ambientali, paesaggistici e nel divieto di produrre inquinamento di qualsiasi genere.

Sono consentiti volumi edilizi per la realizzazione di uffici, spogliatoi, servizi igienici.

E' consentito, inoltre, per aree di pertinenza dell'impianto superiori a mq. 5.000, un alloggio di servizio, di superficie netta abitabile non superiore a mq. 110 calcolati come all'articolo 3 del D.M. 10.5.77 n. 801, per la sorveglianza degli impianti.

I progetti dovranno fornire precise indicazioni sull'intera area, sul tipo di chiusura del fondo, sulle alberature e sulle siepi di recinzione, sulla pavimentazione delle superfici carrabili e sulla sistemazione delle aree libere.

ART. 53 - NUCLEI MISTI AGRICOLO-RESIDENZIALI BE

Fermo restando quanto prescritto al precedente art. 25 la TAV. 1 della cartografia 1/10.000 indica i siti in cui è prevista la eventuale concentrazione dei volumi edificabili ammessi dalla L.R. 10/1979 e successive modificazioni.

I proprietari riuniti in consorzio possono proporre progetti unitari di costruzione di edifici con destinazione residenziale nei limiti volumetrici di cui alla L.R. 10/1979 e nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici dei nuclei edilizi esistenti.

A tal fine i progetti, nel riportare le caratteristiche tipologiche e ambientali dell'insediamento preesistente (impianto edilizio, materiali, tecnologie, ecc.) e delle aree libere (uso del suolo, viabilità, vegetazione, ecc.), dovranno conferire all'intervento carattere di omogeneità con l'insediamento stesso.

ART. 54 - AREE CF MISTE RESIDENZA - COMMERCIO

Tali aree sono destinate alla realizzazione di complessi insediativi misti finalizzati alla razionalizzazione funzionale delle maggiori attività commerciali e delle strutture di vendita all'ingrosso nei limiti di cui al vigente Piano del Commercio, nonché alla loro integrazione con quote di residenza fino ad un massimo del 50% delle quantità ammesse.

L'intervento su tali aree (ad eccezione di quella di Sciano soggetta ad intervento diretto) è subordinato alla redazione di un piano particolareggiato o di recupero esteso a tutta l'area individuata negli elaborati grafici del PRG e contenente inoltre il progetto delle opere viarie sia interne che di raccordo con la viabilità esistente.

I parametri urbanistici sono stabiliti nella tabella allegata 1.b.

La realizzazione di locali interrati o seminterrati per deposito o autorimessa è consentita nei limiti di cui al 4° comma del precedente art. 16.

Per quanto attiene all'area indicata con **6CF 2**, così come indicato **dall' allegata scheda del PPC di cui all'art. 5 delle presenti Norme**, deve essere assicurata la realizzazione di un adeguato spazio centrale 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.

Per quanto attiene all'area indicata con la sigla 6CD2 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.

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.



ART. 58 - AREE L3, L4 IMPIANTI FERROVIARI

Le aree L3 (stazione) e L4 (fermata) sono destinate ad impianti e servizi della rete ferroviaria.

Le aree indicate come fermate saranno attuate mediante piccole costruzioni (tettoie, chioschi, ecc.).

L'area per impianti ferroviari costituisce un'indicazione di massima e pertanto non rigidamente vincolante per l'opera definitiva, la quale sarà definita dal piano particolareggiato o dal progetto esecutivo.

ART. 59 - AREE L5 PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E L6 PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CON ATTREZZATURE COMMERCIALI

Le aree indicate nella TAV. 2 della cartografia 1/2.000 fanno parte del Piano per la ristrutturazione della rete degli impianti di distribuzione carburanti che l'Amministrazione Comunale provvederà a redigere in conformità dell'art. 18 della Deliberazione Regionale del 24.1.1985 n.50

Nelle aree L5 sono ammessi esclusivamente chioschi e stazioni di rifornimento come definito dall'Allegato alla predetta delibera. I nuovi impianti dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

Superficie coperta al netto degli impianti all'aperto 35 MQ
H max 2.50 ML

Nelle aree L6 sono ammesse le Stazioni di servizio secondo quanto definito dall'Allegato alla Deliberazione Regionale 50/85, integrate da attrezzature commerciali annesse agli impianti e da servizi d'uso pubblico (bar, rivendita giornali e tabacchi) per quanto non in contrasto con il Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita vigente.

Debbono comunque essere rispettati i seguenti parametri urbanistici :

Superficie coperta al netto degli impianti all'aperto 300 MQ H max 3.00 ML

In caso di chiusura dell'impianto l'area è destinata a parcheggio pubblico. E' consentita, in tal caso, la sostituzione dell'impianto con piccoli chioschi per attività commerciali quali rivendita di giornali, bar, fiori, ecc.

Per le aree delle quali è confermata l'attuale collocazione è consentita la ristrutturazione degli impianti esistenti di distribuzione senza aumento del rapporto di copertura.

Le attrezzature non possono comunque superare i ML 2.50.

I nuovi impianti dovranno essere opportunamente protetti con alberature di alto fusto.

Ai limiti di altezza del presente articolo fanno eccezione le pensiline per il rifornimento dei mezzi pesanti che potranno elevarsi fino a ML 5.00.

ART. 60 - PERCORSI PEDONALI PUBBLICI PRINCIPALI, PISTE CICLABILI, CABINE ENEL

La localizzazione dei percorsi pedonali pubblici principali nelle tavole n. 1 e n. 2 ha valore orientativo e potrà essere motivatamente modificata nell'ambito dei piani particolareggiati o dei progetti di opere pubbliche, fermo restando l'obbligo di stabilire i collegamenti ai quali tali previsioni tendono.

I percorsi pedonali pubblici principali non possono essere asfaltati salvo che nelle aree urbane; laddove le caratteristiche morfologiche lo consentano, è possibile ricavare piste ciclabili e alberature di alto fusto laterali così come indicato all'art. 42.

Le piste ciclabili potranno essere asfaltate o lastricate; la larghezza della superficie asfaltata o lastricata non potrà co



unque superare ml 2.50.

Nuove cabine ENEL oltre a quelle esistenti possono essere insediate avendo cura di raccordare il progetto delle cabine stesse con quello generale di sistemazione dell'area circostante.



TITOLO IX - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E TRANSITORIE

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 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 e D 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, 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.

Tali strumenti dovranno comunque rispettare le 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 frattizzato o strollato o simili, 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 alloggiare 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 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 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.



ALLEGATI ALLE NORME

- 1 TAB. 1.A (ATTIVITA' NON RESIDENZIALI IN ZONE "A" e "B")
- 2 TAB. 1.B (PARAMETRI URBANISTICI)

- 3 PIANO GUIDA DI CANONICA
- 4 PIANO GUIDA DI MONTEBELLO
- 5 PIANO GUIDA DI CANONICA EST

- 6 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6B2.10
- 7 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6CF2
- 8 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6CD3
- 9 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6B2.2
- 10 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) DI S.CRISTINA
- 11 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) DI MARCIALLA



TABELLA 1.A

ATTIVITA' NON RESIDENZIALI IN ZONE "A" e "B"

1. ATTIVITA' A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

zone	A	B1	B2	B3
- elettricista	a	a	a	a
- idraulico	a	a	a	a
- lavanderie e tintorie non industriali	a	a	a	a
- fabbro e carpentiere	a	a	a	a
- falegname	a	a	a	a
- piccole officine di riparazione auto, cicli e motocicli	n.a	a	a	a
- forni alimentari	a	a	a	a
- laboratori medici e odontotecnici	a	a	a	a
- studi professionali	a	a	a	a
- sartorie	a	a	a	a
- palestre	n.a	n.a	a	a
- tappezziere	a	a	a	a
- esposizione e vendita cicli e motocicli	n.a	a	a	a
- banche	n.a	n.a	a	a
- artigianato artistico (ceramica, pittura, lavorazione metalli preziosi, ecc.)	a	a	a	a
- attività culturali e ricreative	a	a	a	a

a = ammesso n.a = non ammesso

2. ATTIVITA' INCOMPATIBILI CON LA RESIDENZA

- carrozzerie
- trattamento e finitura dei metalli (cromatura, nichelatura, ecc.)
- depositi all'ingrosso (al coperto o all'aperto)
- discoteche, sale da ballo
- lavanderie industriali
- grandi magazzini, supermercati luoghi di vendita tipo "bazar" di grandi dimensioni
- fasi inquinanti o rumorose del lavoro a domicilio (concerie, trancerie, ecc.)
- attività di verniciatura
- tipografie industriali.



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 RESIDENZA 50%
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	

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.



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	
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	
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	
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	
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	
												447	

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



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	
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



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	
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	



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	
31	C	CD	53CF1		11.002		1.50	10.5	3	20%	16.503	82	
38	C	CD	64CF2		3.666		3.00	10.5	3		11.000	55	
40	C	CD	CF3	900		2.0		6.5	2	40%	1.800	9	
												677	

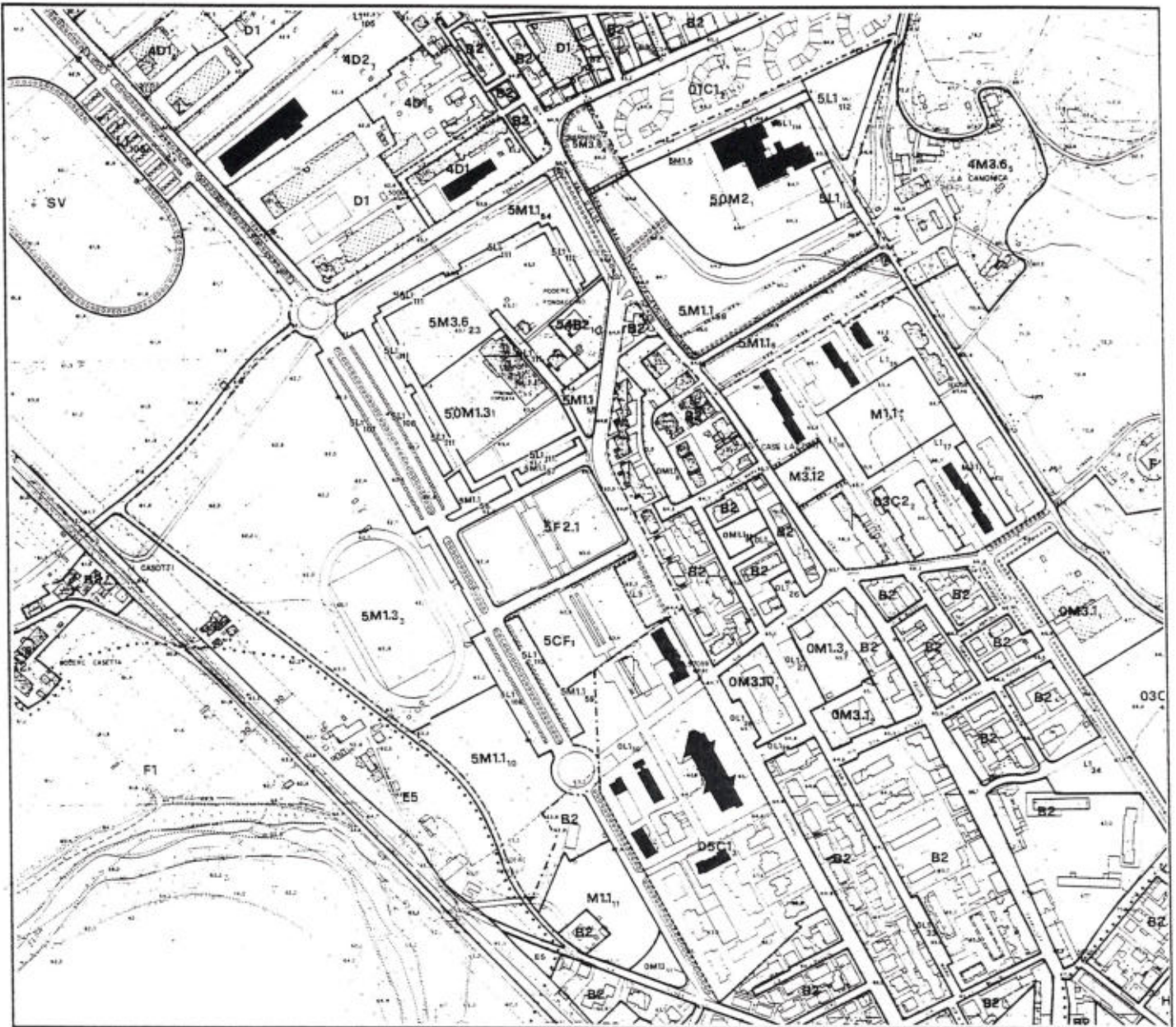


TAVOLA	ZONA	S.ZONA	AREA	SUP.FOND.	SUP.TERRIT.	I.F.	I.T.	H.	PIANI	SUP.COP.	VOLUME	VANI	NOTE
				MQ	MQ	MC/MQ	MC/MQ	ML		MQ/MQ	MC	N°	
23	D	D2	4D21	5330		3.0		7.0		60%	15.990		
23	D	D2	4D23	5760		3.0		7.0		60%	17.280		
23	D	D2	4D24	2052		3.0		7.0		60%	6.156		
23	D	D2	4D25	5388		3.0		7.0		60%	16.164		
31	D	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		



ZONA

LOCALITA'
CANONICA

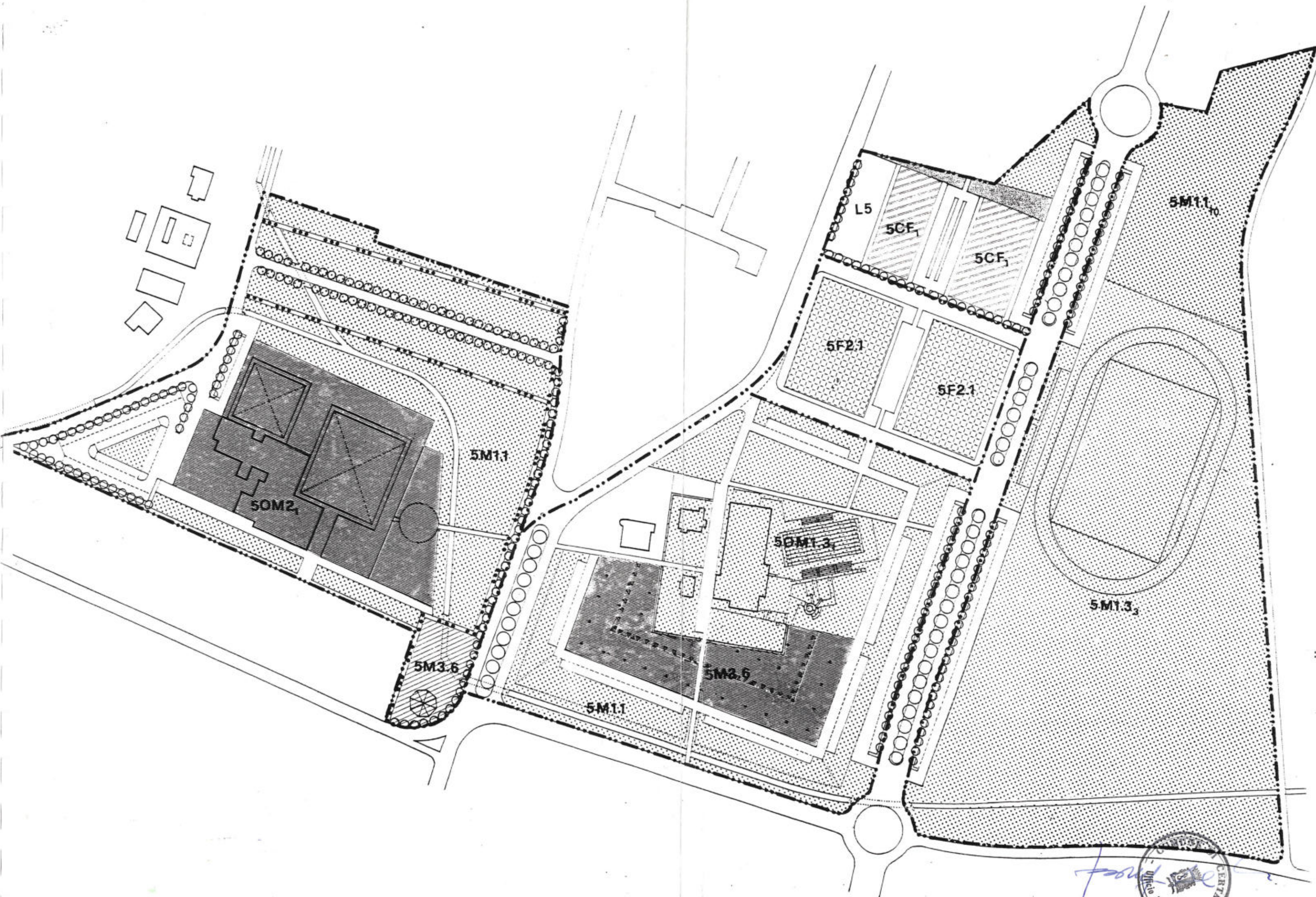


LEGENDA

PERIMETRO DEL PIANO GUIDA
AMBITO DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (P.P.)

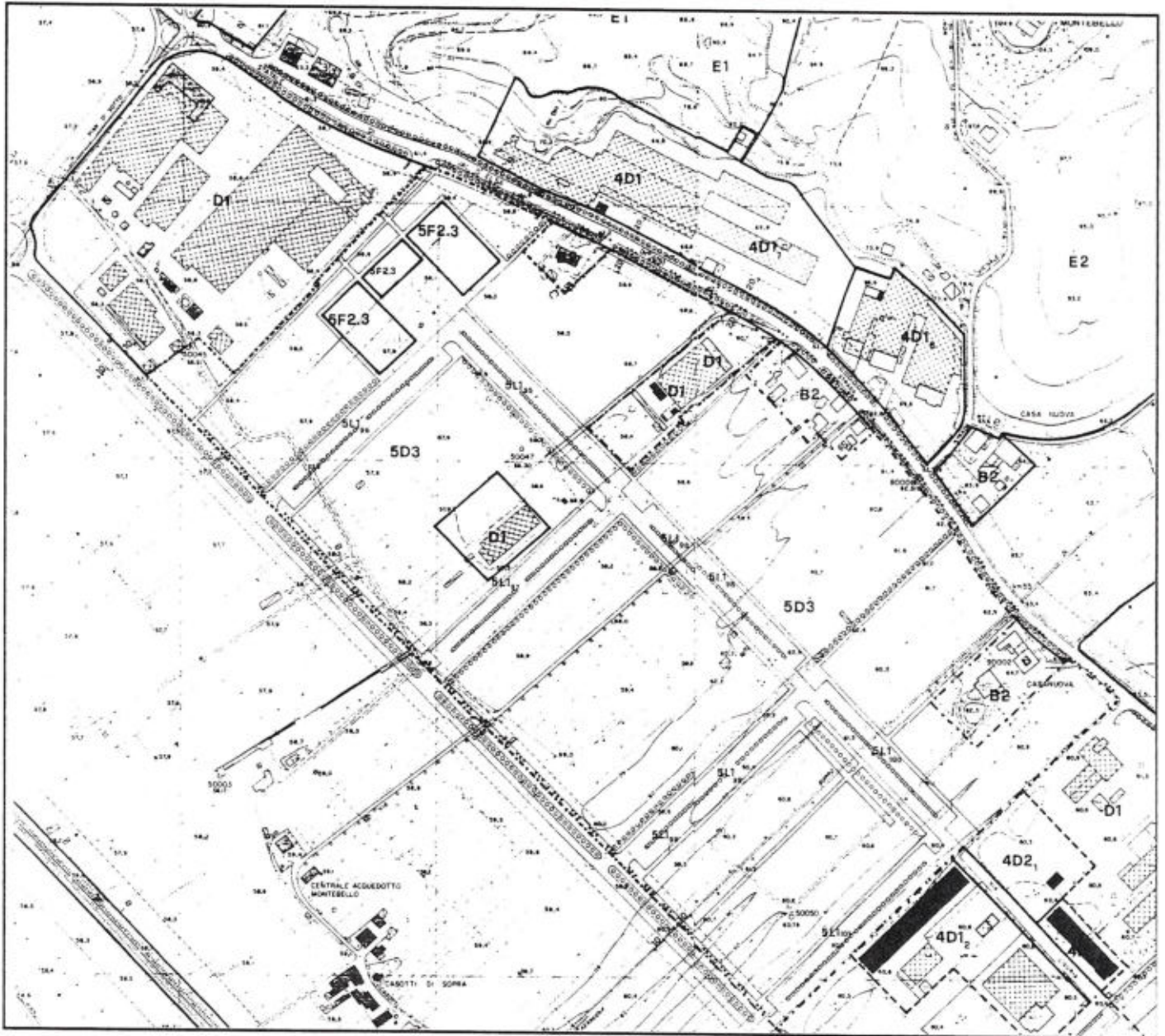
- VIABILITA' E PARCHEGGI
- SPAZI PUBBLICI (PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC)
- ATTREZZATURE COLLETTIVE
- AREA EDIFICABILE MISTA (RESIDENZA COMMERCIO)
- PIAZZA DEL MERCATO
- VERDE PRIVATO PERTINENZIALE
- ALLINEAMENTI
- FILARI ALBERATI
- PERCORSI PEDONALI
- PISTE CICLABILI
- PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI

F. Zampieri
COMUNE DI CANTÙ
Ufficio Tecnico



Fonseca

CERTIFICADO
Arquiteto Técnico



LEGENDA

PERIMETRO DEL PIANO GUIDA
AMBITO DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (P.P.)

- VIABILITA' E PARCHEGGI
- SPAZI PUBBLICI (PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC)
- ATTREZZATURE COLLETTIVE
- AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA
- AREA EDIFICABILE ESPOSITIVA
- ALLINEAMENTI
- FILARI ALBERATI
- PERCORSI PEDONALI
- PISTE CICLABILI
- PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI

PARAMETRI URBANISTICI

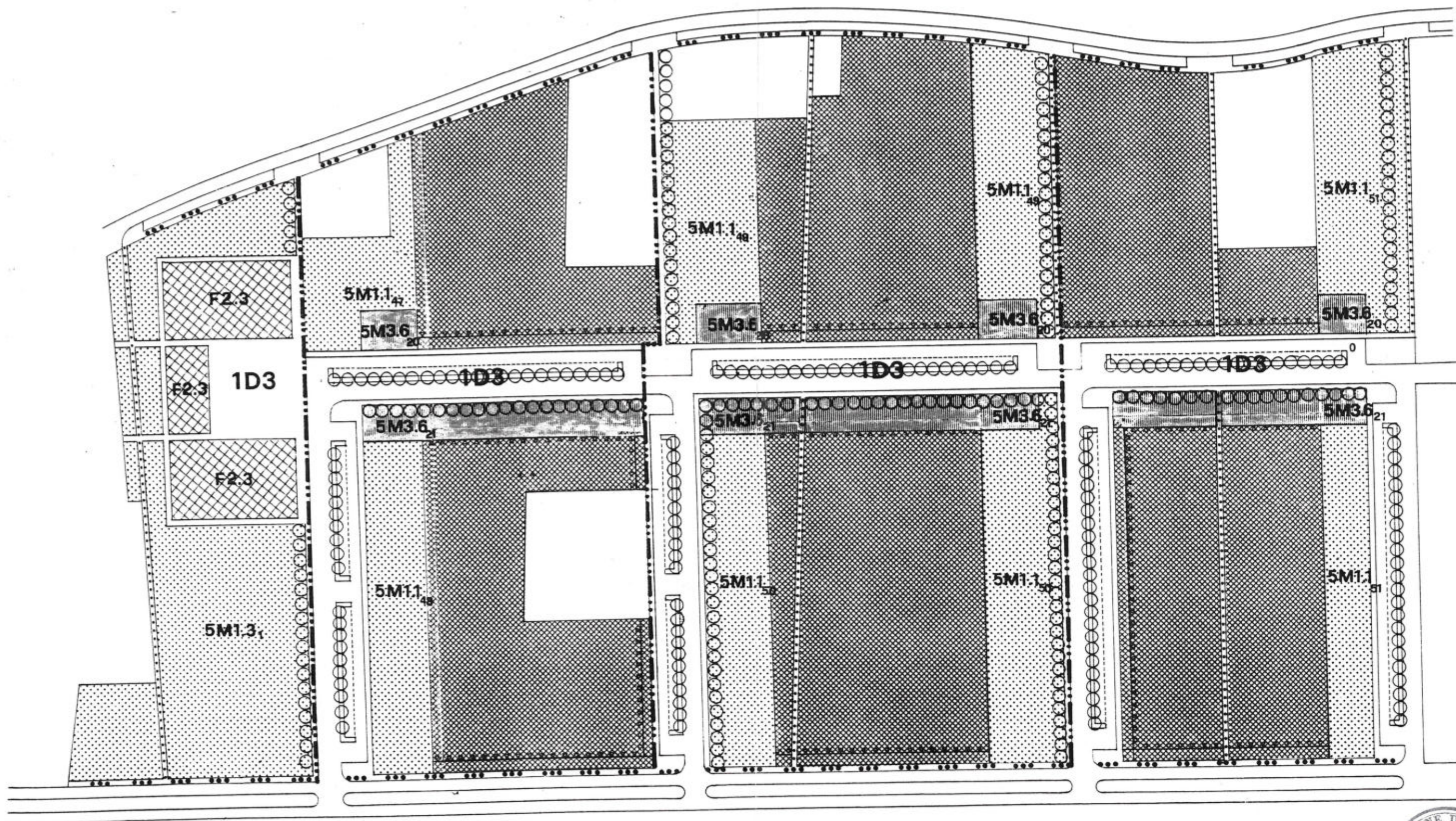
RCMAX	MQ/MQ	60%
H MAX	ML	7,00
IFMAX	MC/MQ	3,00

SUPERFICIE TOTALE ST	MQ	259.125
VOLUME TOTALE VT	MC	292.690
SUPERFICIE PER STANDARDS SS :	MQ	80.183
DI CUI PER:		
PARCHEGGI	MQ	12.130
PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC	MQ	56.605
ATTREZZATURE	MQ	11.448

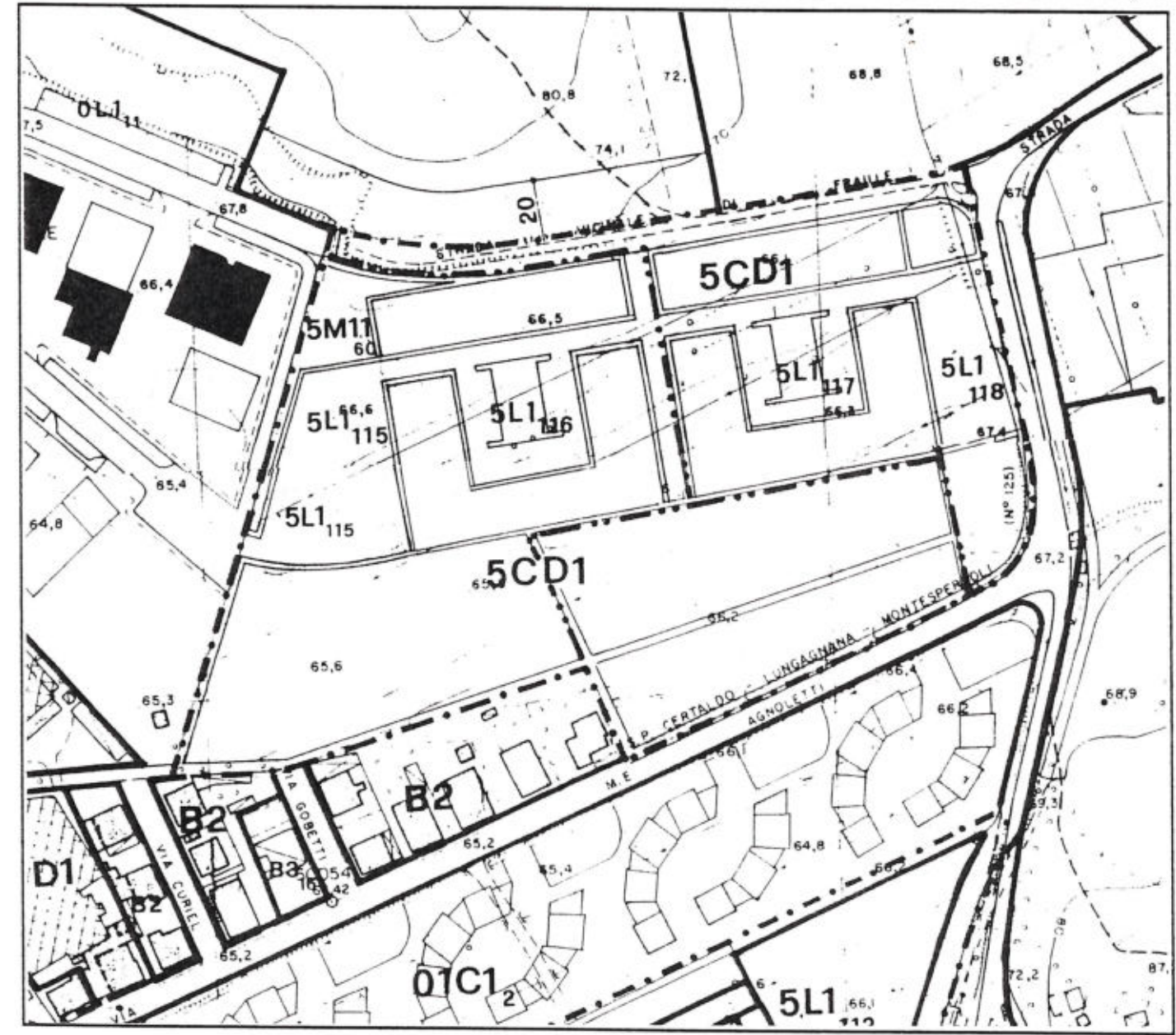
PRESCRIZIONI PROGETTUALI



Firma



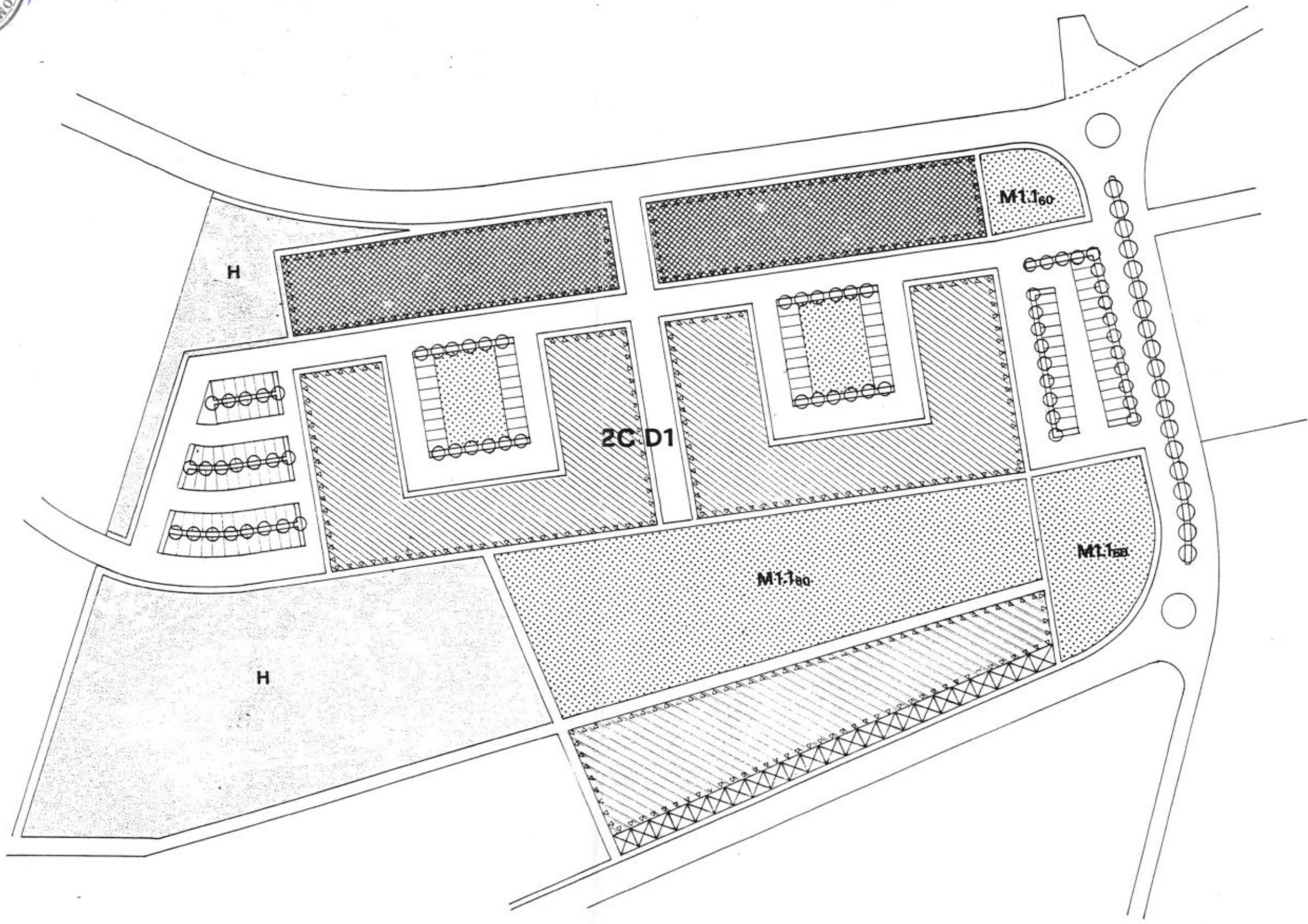
Handwritten signature in blue ink.



LEGENDA		PARAMETRI URBANISTICI	
PERIMETRO DEL PIANO GUIDA		RCMAX	MQ/MQ
AMBITO DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (P.P.)		HMAX	ML 10,00
		ITMAX	MC/MQ 2,00
	VIABILITA' E PARCHEGGI	SUPERFICIE TOTALE ST	MQ 35.125
	SPAZI PUBBLICI (PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC)	VOLUME TOTALE VT	MC 70.250
	VERDE PRIVATO PERTINENZIALE	SUPERFICIE PER STANDARDS SS:	MQ 7.470
	AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA	DI CUI PER:	
	AREA EDIFICABILE MISTA (RESIDENZA, ARTIGIANATO)	PARCHEGGI	MQ 1.910
	AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE	PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC	MQ 5.560
	ALLINEAMENTI	PRESCRIZIONI PROGETTUALI	
	FILARI ALBERATI		
	PERCORSI PEDONALI		
	PISTE CICLABILI		
	PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI		

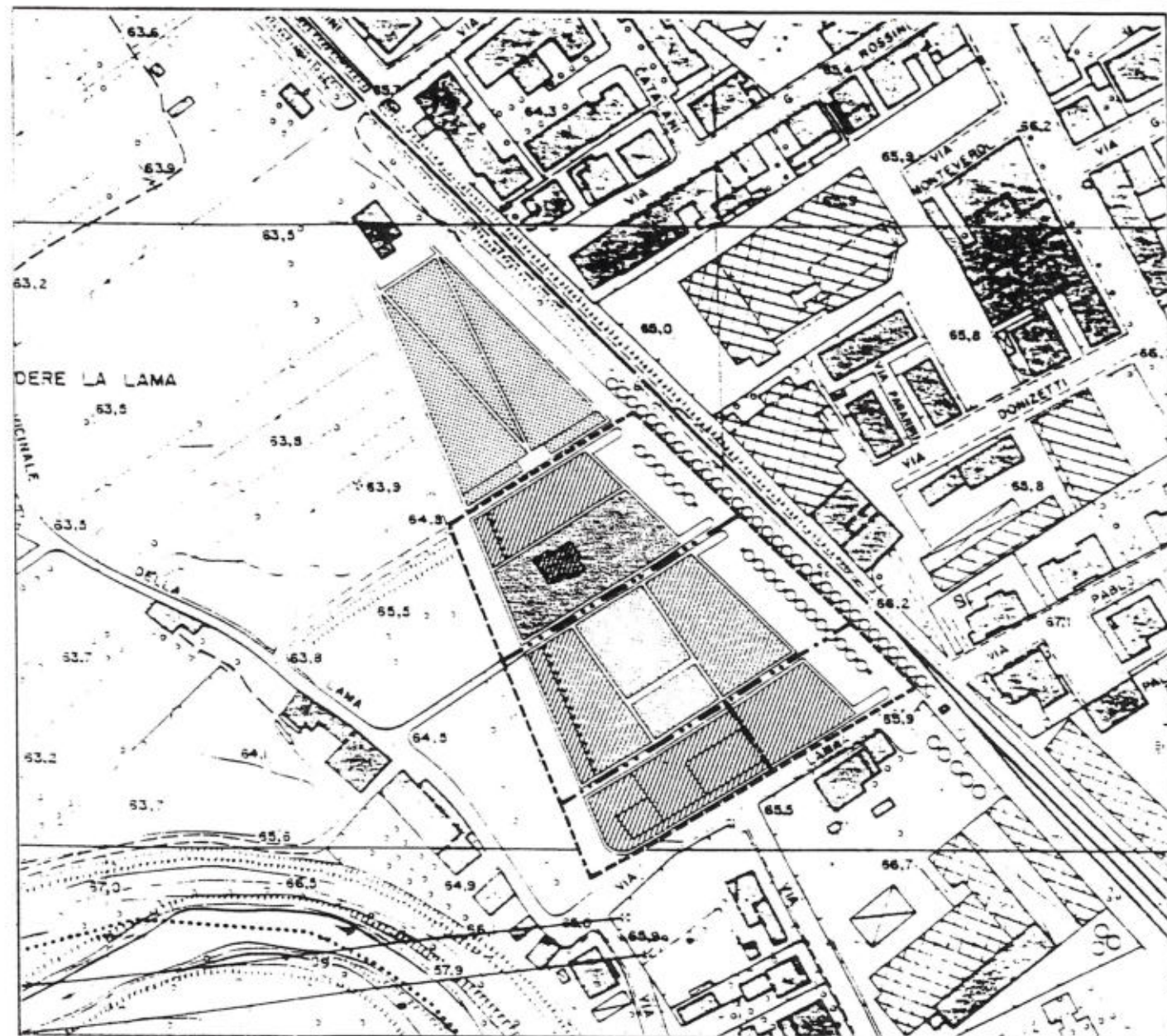


5
Oficio Técnico
GOBIERNO DE CATALUÑA







ZONA
6B2.10






LOCALITA'
EX FERTILIZZANTI



LEGENDA

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

-  VIABILITA' E PARCHEGGI
-  SPAZI PUBBLICI (PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC)
-  VERDE PERTINENZIALE
-  AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE

-  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 ST	MQ	11.520
VOLUME TOTALE VT	MC	15.200
SUPERFICIE DA CEDERE (*) SS :	MQ	5.600
DI CUI PER:		
VIABILITA' E PARCHEGGI	MQ	4.900
PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC	MQ	700
ATTREZZATURE	MQ	

(*) comprensiva dei parcheggi già previsti e pari a 2.400 mq.

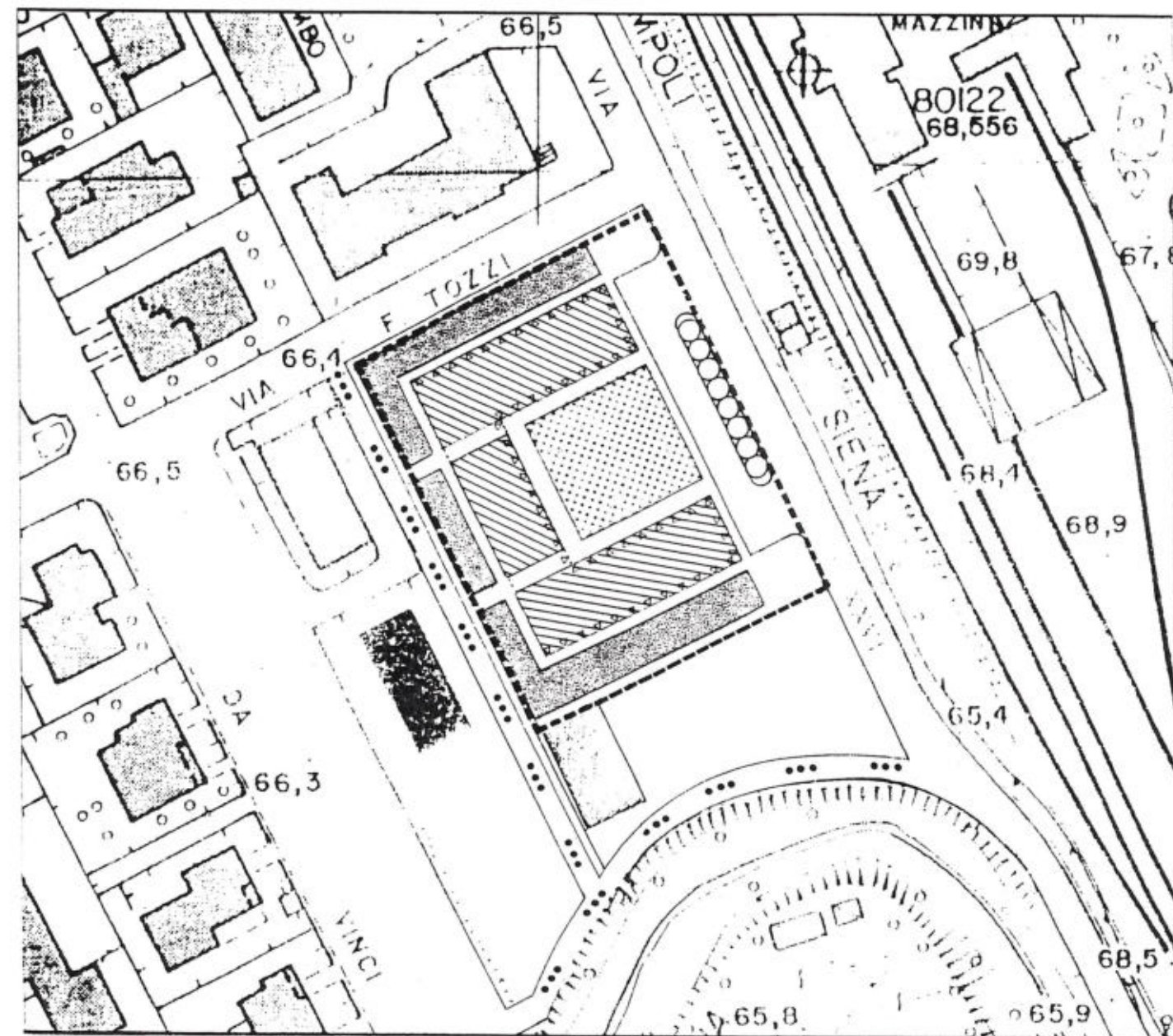
PRESCRIZIONI PROGETTUALI



F. Rossi
tecnico

ZONA
6 CF2

LOCALITA'
ISOLATO DI VIA XXVI LUGLIO



LEGENDA

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

- VIABILITA' E PARCHEGGI
- SPAZI PUBBLICI (PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC)
- VERDE PERTINENZIALE
- AREA EDIFICABILE MISTA RESIDENZIALE (COMMERCIALE)

- ALLINEAMENTI
- FILARI ALBERATI
- PERCORSI PEDONALI
- PISTE CICLABILI
- PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI

PARAMETRI URBANISTICI

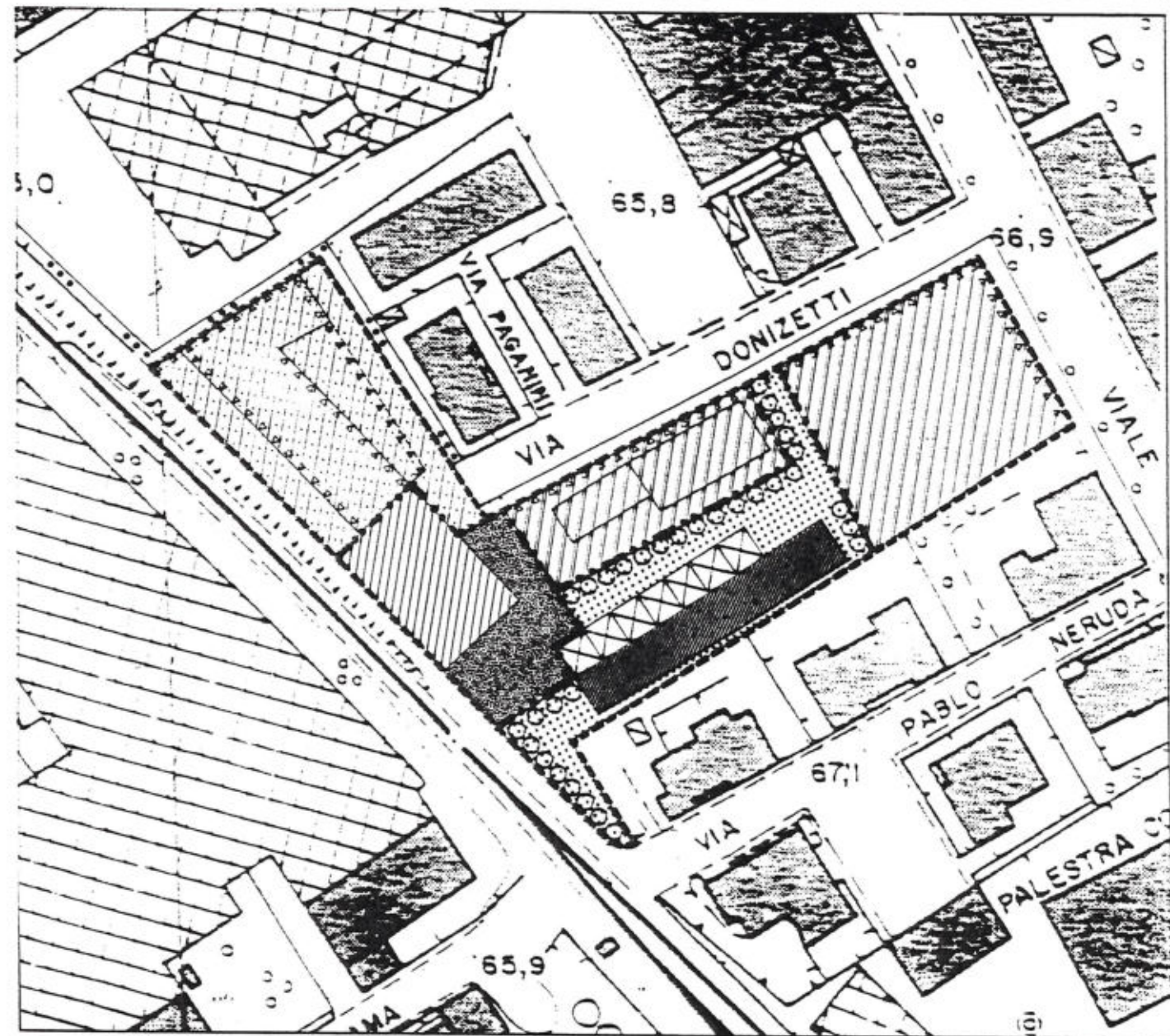
RCMAX	MQ/MQ		
HMAX	ML		10,50
IFMAX	MC/MQ		
SUPERFICIE TOTALE DELL'AREA ST		MQ	3.500
VOLUME TOTALE VT		MC	11.000
SUPERFICIE DA CEDERE SS:		MQ	900
DI CUI PER:			
VIABILITA' E PARCHEGGI		MQ	460
PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC		MQ	440
ATTREZZATURE		MQ	

PRESCRIZIONI PROGETTUALI











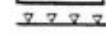
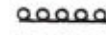
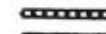

ZONA
6 CD3

LOCALITA'
ISOLATO DI VIA DONIZZETTI



LEGENDA

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

-  VIABILITA' E PARCHEGGI
-  SPAZI PUBBLICI (PIAZZE, VERDE 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

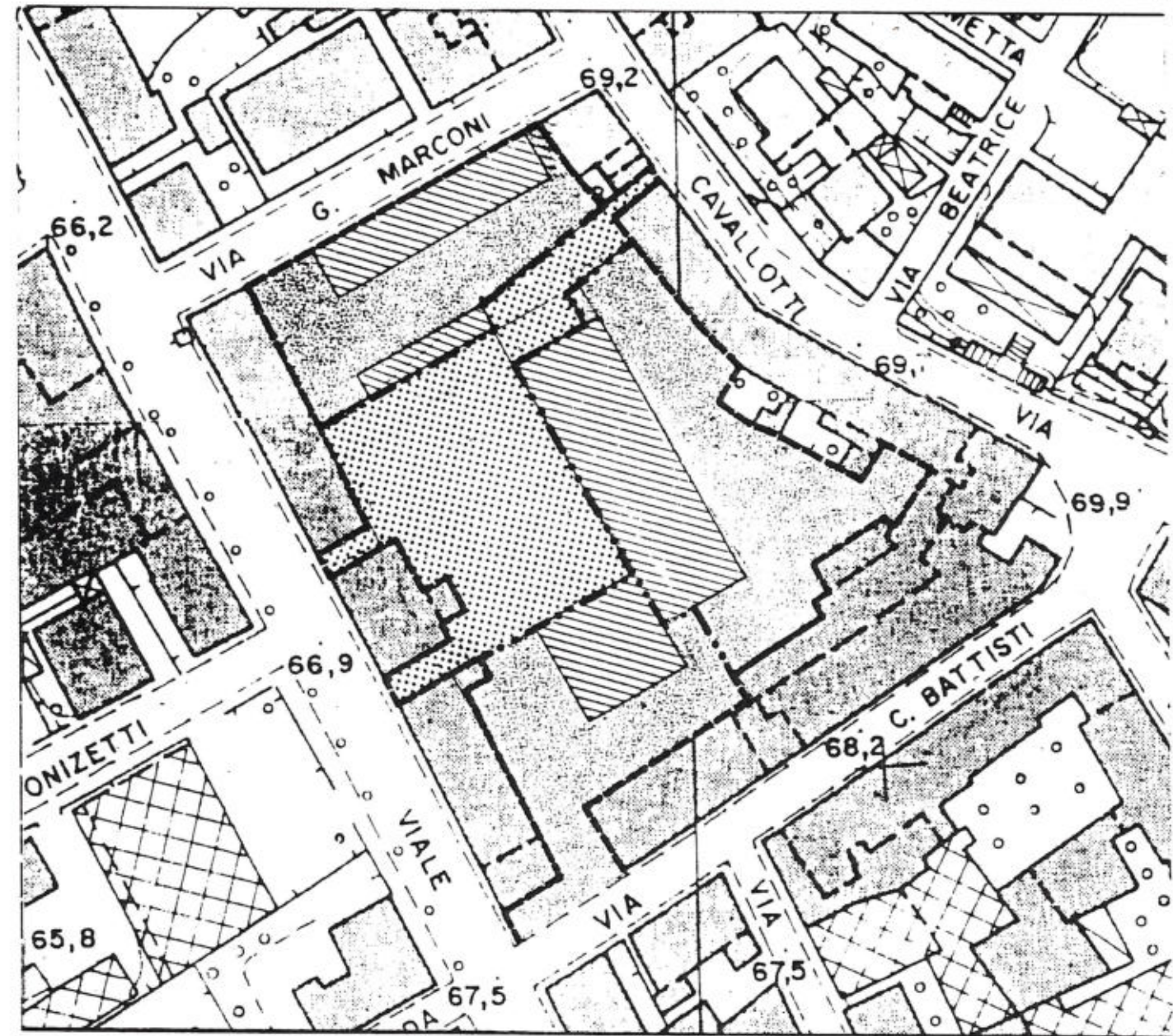
RCMAX	MQ/MQ		
HMAX	ML		10,50
IFMAX	MC/MQ		
SUPERFICIE TOTALE DELL'AREA ST		MQ	4.815
VOLUME TOTALE VT		MC	15.950
SUPERFICIE DA CEDERE SS:		MQ	1.200
DI CUI PER:			
VIABILITA' E PARCHEGGI		MQ	460
PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC		MQ	860
ATTREZZATURE		MQ	340

PRESCRIZIONI PROGETTUALI












ZONA
6B2.2

LOCALITA'
ISOLATO DI VIA C. BATTISTI



LEGENDA

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

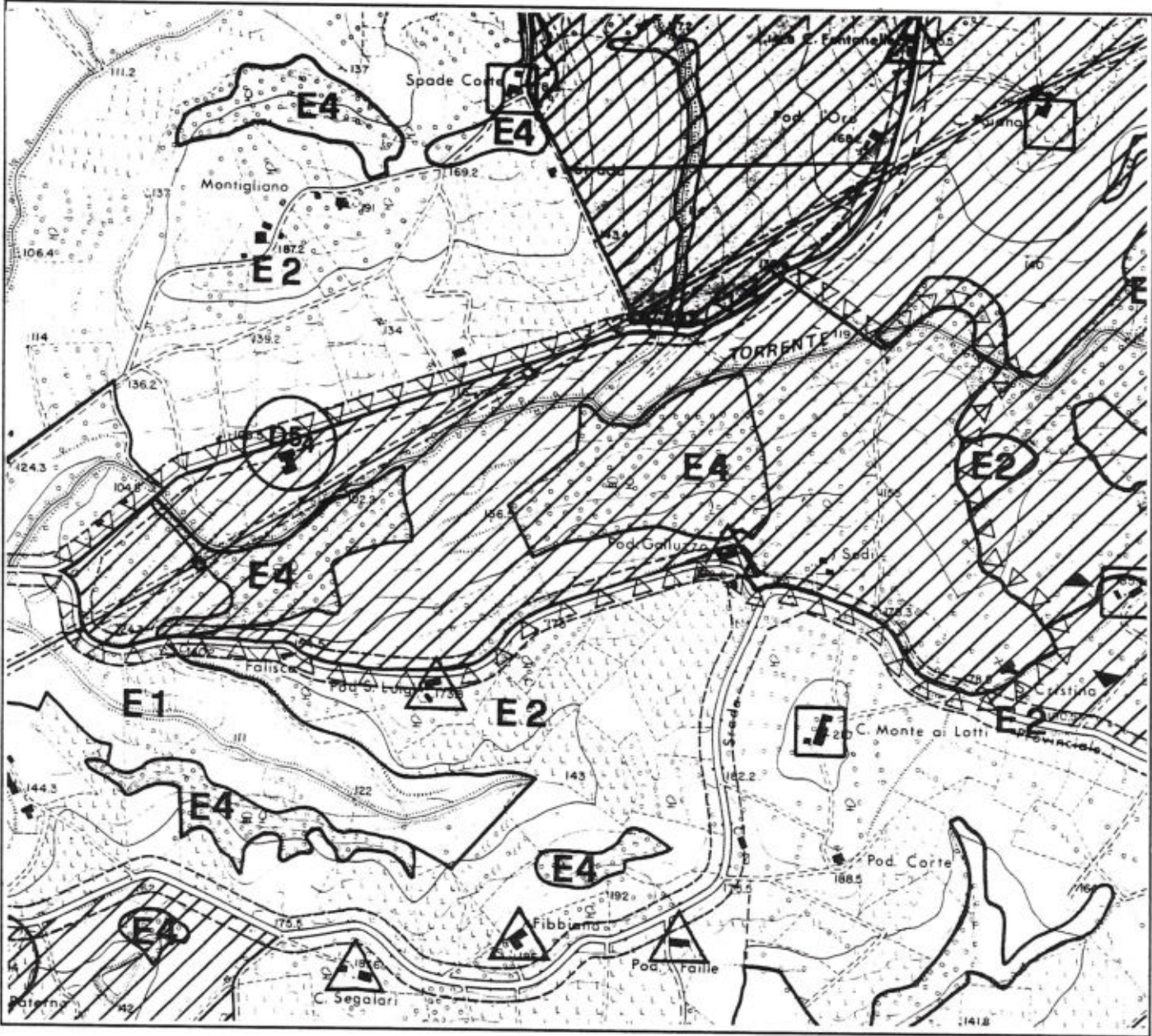
-  VIABILITA' E PARCHEGGI
-  SPAZI PUBBLICI (PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC)
-  VERDE PERTINENZIALE
-  AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE
-  ALLINEAMENTI
-  FILARI ALBERATI
-  PERCORSI PEDONALI
-  PISTE CICLABILI
-  PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI

PARAMETRI URBANISTICI

RCMAX	MQ/MQ		
HMAX	ML		10.50
IFMAX	MC/MQ		
SUPERFICIE TOTALE DELL'AREA ST		MQ	6.000
VOLUME TOTALE VT		MC	8.400
SUPERFICIE DA CEDERE SS :		MQ	1.500
DI CUI PER:			
VIABILITA' E PARCHEGGI		MQ	
PIAZZE, VERDE ATTREZZATO ECC		MQ	1.500
ATTREZZATURE		MQ	




PRESCRIZIONI PROGETTUALI









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

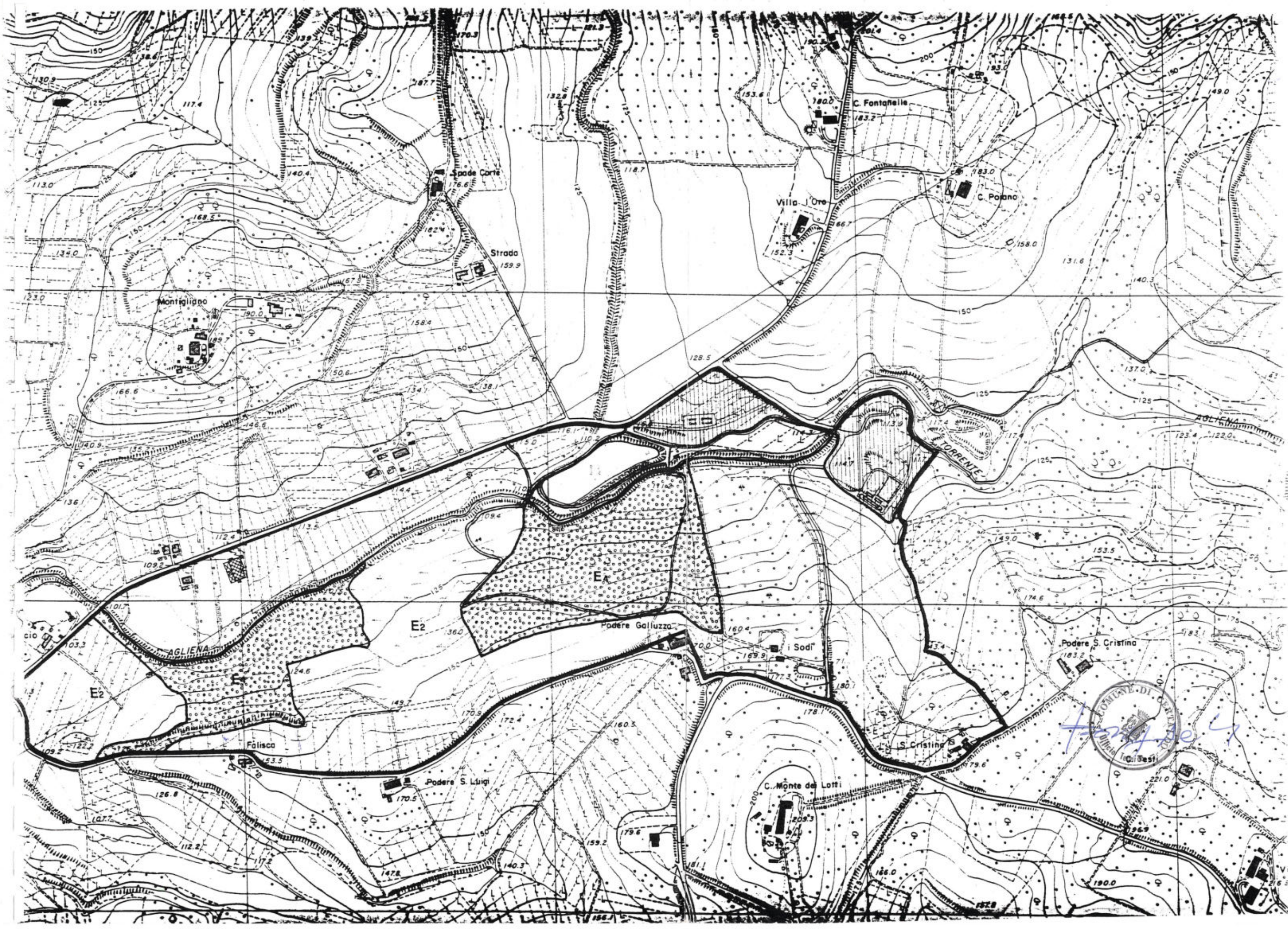
PARAMETRI URBANISTICI

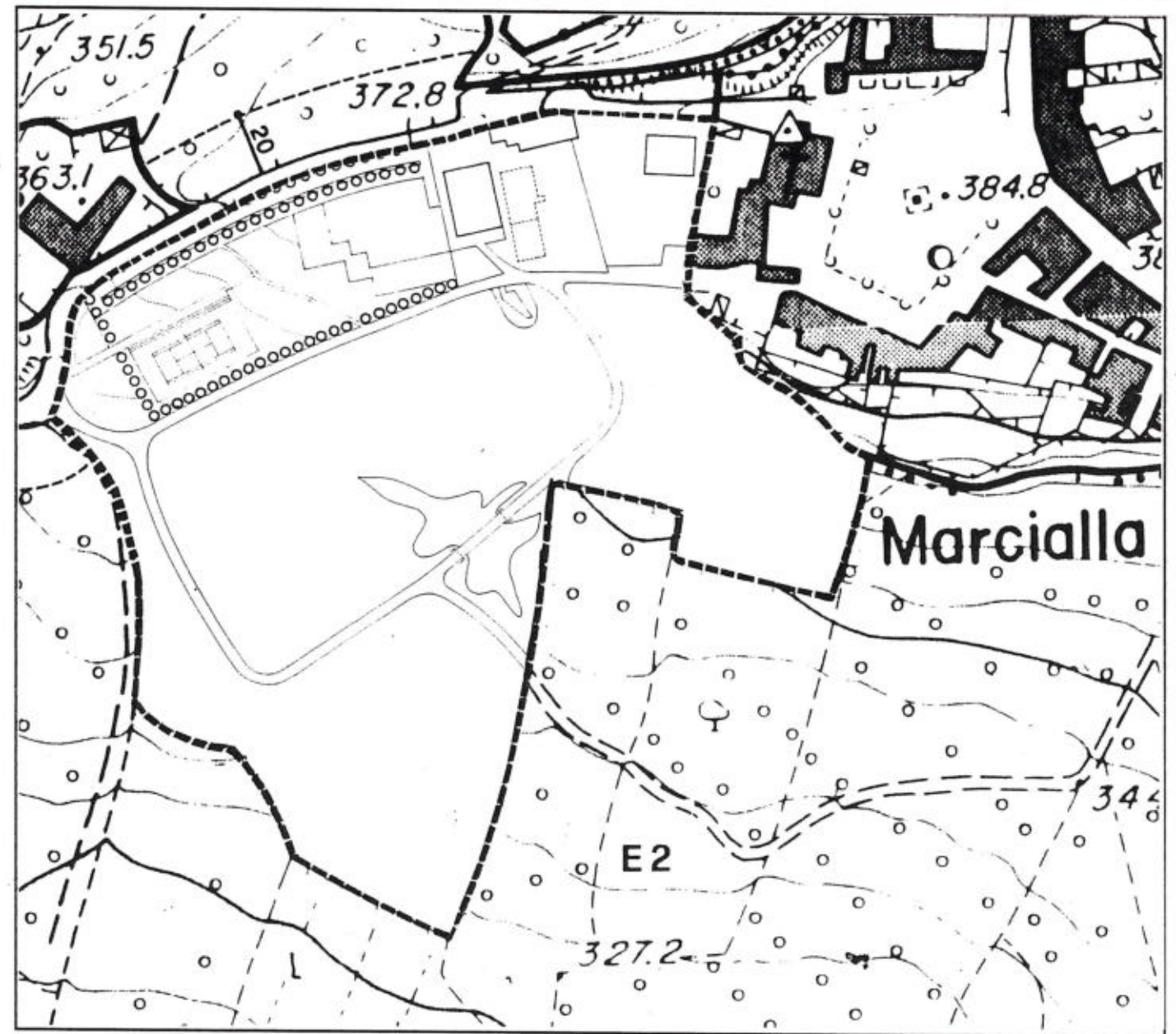
RCMAX	MQ/MQ	
H MAX	ML	3,50(*)
IFMAX	MC/MQ	
SUPERFICIE UTILE LORDA SU	MQ	1.350
DI CUI		
CENTRO ACCOGLIENZA:	MQ	130
CLUB IPPICO:		1.900
CENTRO PESCA	MQ	90
PARCHEGGI		600










(*) elevabile a ml. 5 per il maneggio coperto

PRESCRIZIONI PROGETTUALI


 [Signature]





LEGENDA		PARAMETRI URBANISTICI	
PERIMETRO DEL PPC AMBITO DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (P.P.)		RCMAX	MQ/MQ 3,50
 VIABILITA' E PARCHEGGI  AREA EDIFICABILE  VERDE PRIVATO  PARCO PRIVATO AD USO PUBBLICO		HMAX	ML
 ALLINEAMENTI  FILARI ALBERATI  PERCORSI PEDONALI  PISTE CICLABILI  PORTICATI E PERCORSI PUBBLICI COPERTI		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	



