

DOTT. ARCH. BOLOGNI ALESSANDRO
DOTT. ARCH. PETRI DANIELA

Relazione



varianti

VARIANTI DI INTERESSE GENERALE AI SENSI DELLA L. R. 5/95, ART. 40, COMMI 8-20

99



COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

Ufficio Urbanistica

VARIANTI 99

Varianti di interesse generale ai sensi dell'art. 40, commi 8-20 legge regionale 05/01/1995

RELAZIONE

INTRODUZIONE	2
AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	2
VERIFICHE COMPIUTE SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G	2
DESCRIZIONE DELLA VARIANTE:.....	4
<i>Adeguamento alle innovazioni legislative nazionali e regionali</i>	4
<i>Specificazione delle norme tecniche d'attuazione</i>	7
<i>Flessibilità delle procedure per la realizzazione di interventi di recupero e di sostituzione edilizia</i>	12
<i>Revisione del perimetro dell'area protetta di interesse locale di Canonica</i>	15
<i>Revisione degli standard urbanizzativi e variazione di lieve entità di destinazione urbanistica relativa necessarie per la realizzazione di servizi di interesse collettivo</i>	16
<i>Revisioni di modesta entità delle destinazioni urbanistiche, necessarie allo sviluppo di alcune attività produttive</i>	18
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	18

Introduzione

Questa variante viene redatta ai sensi dei commi da 8 a 20, art. 40, legge regionale 16 gennaio 1995, n.5.

La procedura che verrà seguita è quella prevista nei commi da 8 a 20 dell'art. 40 della L.R. 5/95 considerato che trattasi di varianti diverse da quelle individuate al comma secondo dello stesso art. 40 e definite di esclusiva competenza comunale per le quali si applicano, invece, i commi da 2 a 7, così come precisato nella «CIRCOLARE ILLUSTRATIVA DEL TITOLO III (NORME TRANSITORIE) CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE NORME TRANSITORIE PER L'ADEGUAMENTO E L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI E LORO VARIANTI» pubblicata sul B.U.R.T. del 5.7.1995 n° 44.

La variante in oggetto trae origine dalla necessità di apportare allo strumento urbanistico alcune correzioni ed adeguamenti che consentano di disporre di un atto di governo del territorio corrispondente alle esigenze maturate in questi ultimi anni e non ancora soddisfatte a causa di: eccessiva rigidità dell'impianto normativo, la mancata realizzazione di interventi per il non costituirsi di consorzi di privati, l'evoluzione del quadro legislativo nazionale e l'estendersi della pratica del condono ed approvazione del piano territoriale di coordinamento provinciale, con valenza di piano paesistico.

La non facile gestione del piano e la mancanza di flessibilità, per i motivi sopra esposti, tendono a perpetuare una situazione di diffusa incoerenza tra le varie operazioni che vengono condotte. Per questo motivo si è proceduto alla sistematica revisione delle Norme Tecniche di Attuazione, ed a variazioni relative ad alcune zone. Per fare un esempio, la modifica di perimetrazione del Parco di Canonica risulta più adeguata alla definizione di un utilizzo dell' area e dei manufatti architettonici che ne permetta il recupero, anche a fini abitativi, essendo le attuali norme basate sulla mera conservazione, e coincidenti in modo semplicistico con l'astensione da interventi complessi.

Il P.R.G. identificava nel "vincolo" l'unica salvezza possibile sia per le aree protette, che per i beni culturali, e per i manufatti architettonici di valore storico ed ambientale, tendendo quindi a censurare ogni iniziativa di trasformazione, perfino opponendosi e negando il recupero e la riqualificazione dell'ambiente; traducendo la conservazione con l'astensione da ogni intervento, e perfino da ogni uso.

E' ormai acquisito dalla cultura urbanistica, sia dei soggetti responsabili della progettazione del piano che di quelli addetti alla sua gestione e attuazione, che ci si debba esprimere in termini di proposizione, anche implementando normative chiare ed essenziali di tutela, direttamente negli strumenti urbanistici comunali, che regolano l'ordinaria amministrazione dell'attività edilizia e delle trasformazioni territoriali.

Altro esempio emblematico è quello dei Progetti Preliminari Convenzionati: soltanto uno di questi progetti è stato presentato all'Ufficio Urbanistica.

Questa variante permetterà, prima della formazione del Piano Strutturale, e del Regolamento Urbanistico, nuovi strumenti e nuove pratiche della pianificazione territoriale ed urbana, dei piccoli miglioramenti, assolutamente prioritari sia per il rinnovamento urbano e, quindi, per il miglioramento delle condizioni abitative, sia per l'accrescimento della capacità produttiva e turistico-ricettiva, senza che siano previste nuove occupazioni di territorio. In questo senso possiamo dire che riconferma le previsioni del Prg vigente, compreso quelle della variante '95, la validità del modello insediativo e dell'impianto normativo che ne sta alla base.

Ambito territoriale di riferimento.

Le varianti sono localizzate prevalentemente lungo l'asse nord-sud, in parte coincidente con la SS 429, nelle aree ai margini del centro abitato e nelle zone industriali.

Verifiche compiute sullo stato di attuazione del vigente P.R.G

L' analisi della situazione esistente si è basata, a livello locale su uno studio del materiale archiviato dall'Ufficio Tecnico Comunale, sui piani urbanistici presentati negli ultimi tre anni; sull'esame dei pareri

delle Commissioni Edilizia, Urbanistica, Edilizia Integrata. A livello sovracomunale sono state esaminate le direttive e le prescrizioni del P.T.C.P. , nonché le cartografie di base dello stesso.

Come tutti sanno, il Piano Regolatore di Certaldo è stato approvato nel 1990, dopo un iter procedurale durato otto anni, dei quali solo il primo anno (1982-1983) venne speso nella realizzazione delle ricerche di base. Molto sinteticamente, le principali indicazioni del P.R.G.C. vigente possono essere così riassunte:

- riqualificazione di settori urbani, con il completamento delle zone residenziali periferiche disgregate, ridefinizione completamento e risanamento ambientale delle zone produttive, formazione di aree di uso pubblico;
- razionalizzazione del quadro infrastrutturale viario esterno, riorganizzazione della viabilità urbana, intesa a ridurre e disciplinare i movimenti del traffico di attraversamento;
- valorizzazione delle risorse, disciplinando gli interventi sul territorio aperto, limitando la possibilità di costruire nuovi edifici residenziali solamente a zone già urbanizzate ma in cui sono assenti edifici recuperabili.

I progettisti incaricati della redazione del PRG evidenziarono l'impossibilità del piano a soddisfare, da solo, la realizzazione degli obiettivi previsti, la riqualificazione ambientale e la coerenza tra PRG e rinnovamento legislativo, e predisposero una serie di piani particolareggiati, piani guida, progetti preliminari convenzionati, mantenendo, come quadro di riferimento, lo strumento urbanistico a scala comunale.

Nella tabella seguente vengono evidenziati i piani attuativi presentati da privati e da enti pubblici nel periodo 1995-1998.

Tabella n. 1

PIANI ATTUATIVI	1995	1996	1997	1998	TOTALE
PIANO DI RECUPERO	2	1	2	8	13
PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI					
PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE				1	1
PIANO DI LOTTIZZAZIONE	2	1	1	3	7
PROGETTO PRELIMINARE CONVENZIONATO				1	1
PIANO GUIDA				1	1
TOTALE PIANI ATTUATIVI 95/98	4	2	3	14	23

E' evidente che la maggioranza dei piani attuativi esaminati sono Piani di Recupero, (più del 50%) con una forte tendenza all'aumento nel corso dell' ultimo anno, soltanto un Piano Guida (15 % sul totale dei Piani Attuativi presentati) e soltanto un Progetto Preliminare Convenzionato. Per i Piani di lottizzazione possiamo affermare che le variazioni non siano drammatiche, ed il dato relativo appare costante.

Nella tabella seguente vengono esaminati nel dettaglio i Piani di Recupero.

Tabella n. 2

PIANI DI RECUPERO

ANNO	APPROVATI	IN FASE DI APPROVAZIONE	ULTIMATO O IN FASE DI COSTRUZIONE	RITIRATO	TOTALE
1995	1		1		2
1996				1	1
1997	1	1			2
1998	2	6			8
TOTALE PIANI DI RECUPERO	4	7	1	1	13

Come si può notare, uno di questi piani successivamente alla sua presentazione è stato ritirato. Se ne deduce che il problema potrebbe essere quello della difficile attuazione delle norme, a causa del contrasto con quelle generali di P.R.G., oppure della mancata rispondenza alle esigenze della collettività.

Descrizione della variante:**Adeguamento alle innovazioni legislative nazionali e regionali**

Le norme di attuazione utilizzavano integralmente le più recenti disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica, proponendone l'adattamento alle particolari condizioni del territorio comunale. Tuttavia, nonostante sia stata elaborata una variante nel 1995, il piano mostra già qualche ritardo rispetto alle disposizioni legislative regionali e nazionali; inoltre, come già si è detto, nella prassi si sono riscontrati problemi interpretativi.

Altre norme, in seguito all'emanazione di nuove direttive legislative nazionali, risultano adesso eccessivamente restrittive e vincolanti. Le norme sono state esaminate e rilette facendo riferimento alle disposizioni legislative nazionali e regionali, portando alla luce le discrepanze e le incoerenze di alcuni provvedimenti.

Ad esempio, l'articolo delle Norme Tecniche d'Attuazione n. 50 prescrive: "...omissis...Interventi su edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree a vincolo cimiteriale sono consentiti subordinatamente alla riduzione del vincolo secondo quanto disposto dal Testo Unico 1775/34, su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario. In assenza della riduzione di cui sopra sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La norma impone quindi restrizioni superiori a quelle richiamate all'art. 57 del D.P.R. 10.09.1990, n.285 (Regolamento di Polizia mortuaria), prescritte dal Testo Unico delle Leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 27.07.1934, n.1265, art.338, comma 1: "...omissis...E' vietato costruire intorno agli stessi nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti entro il raggio di duecento metri...omissis...".

Si è quindi ritenuto di variare la norma relativa e di adeguarla a quelle vigenti su territorio nazionale.

Di conseguenza si propone la modifica degli art. 50, 72 di cui sotto si trascrive lo stato vigente e modificato, con evidenziate in corsivo/grassetto le parti inserite in variante e con evidenziate in barrato le parti stralciate:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO VIGENTE**ART. 50 - AREE E FASCE DI RISPETTO**

... *omissis*...

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

... omissis...

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO

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

... omissis...

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~~**264**/34, su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario ~~Coordinatore AUSL~~. In assenza della riduzione di cui sopra sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. **In assenza della riduzione di cui sopra non sono ammessi, ai sensi del dell'art 57, comma 3 DPR 10 settembre 1990, n.285 la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti.**

... omissis...

Conformemente alle motivazioni di cui sopra, si propone la sostituzione dell'art. 50 con quello modificato e sottoscritto:

"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~~**264**/34, su parere favorevole Coordinatore AUSL. In assenza della riduzione di cui sopra non sono ammessi, ai sensi del dell'art 57, comma 3 DPR 10 settembre 1990, n.285 la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti.

La concessione per tali interventi è comunque subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari a cura del Comune e a

spese dei richiedenti, in cui il titolare della concessione rinuncia per se e per i suoi aventi causa, nel caso di esproprio, all'incremento di valore conseguente all'esecuzione dei lavori oggetto della concessione."

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

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

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

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

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

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO VIGENTE

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

... *omissis*...

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.

... *omissis*...

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO

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

... *omissis*...

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.

... *omissis*...

Conformemente alle motivazioni di cui sopra, si propone la sostituzione dell'art. 72 con quello modificato e sottoscritto:

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

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

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

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

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

Specificazione delle norme tecniche d'attuazione

Dalla esperienza concreta della applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, sono emersi problemi interpretativi e di gestione che richiedono parziali modifiche ed integrazioni delle stesse.

Per quel che riguarda le previsioni estese «a macchia» di alcune norme, occorre ridefinire i criteri di localizzazione degli interventi e specificare le condizioni in cui particolari interventi possono essere concessi, codificando le procedure per dimostrare la sostenibilità degli interventi da attuare.

Di conseguenza si propone la modifica degli art. 6, 11, 17, 25 di cui sotto si trascrive lo stato vigente e modificato, con evidenziate in corsivo/grassetto le parti inserite in variante e con evidenziate in barrato le parti stralciate:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO VIGENTE

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

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

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

- il Sindaco, o un suo delegato, che la presiede;
- l'Assessore all'Urbanistica o un suo delegato;
- il Dirigente Area Assetto del Territorio-Lavori pubblici e Patrimonio o un suo delegato;
- il Dirigente Area Assetto del Territorio-Urbanistica o un suo delegato;

- il Segretario comunale o suo delegato;
- un rappresentante della maggioranza consiliare;
- un rappresentante della minoranza consiliare;
- tre esperti, di cui uno in recupero edilizio ed urbanistico, uno in progettazione edilizia e urbanistica ed uno in progettazione ambientale, nominati dal Sindaco su terne proposte dall'Ordine degli Architetti di Firenze;

... *omissis*...

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.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO

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 *consulativo di supporto all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, istituito allo scopo di verificare la compatibilità dei principali interventi attuativi del PRG con gli obiettivi del piano stesso.* formato da:

E' formata da:

- il Sindaco, o un suo delegato, che la presiede;
- l'Assessore all'Urbanistica ~~o un suo delegato;~~
- il Dirigente Area Assetto del Territorio-Lavori pubblici e Patrimonio ~~o un suo delegato;~~
- il Dirigente Area Assetto del Territorio-Urbanistica ~~o un suo delegato;~~
- il Segretario comunale o suo delegato;
- un rappresentante *nominato da ciascun gruppo* della maggioranza consiliare;
- un rappresentante della minoranza consiliare;
- tre *due* esperti, *nominati dal Consiglio Comunale*, di cui uno in recupero edilizio ed urbanistico ed 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 *quattro* 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.

... *omissis*...

La Commissione Urbanistica esprime un parere *consulativo* 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;
- *piani di lottizzazione;*
- varianti al PRG *agli strumenti urbanistici;*
- progetti di infrastrutture pubbliche (grande viabilità, ferrovie, discariche, etc.);
- l'inserimento di qualsiasi opera, anche non edilizia, che comunque possa modificare in maniera considerevole l'ambiente, su richiesta *parere* dell'Ufficio Tecnico.

Conformemente alle motivazioni di cui sopra, si propone la sostituzione dell'art. 6 con quello modificato e sottoscritto:

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

La Commissione Urbanistica per la tutela dell'ambiente è un organo di supporto all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, istituito allo scopo di verificare la compatibilità dei principali interventi attuativi del PRG con gli obiettivi del piano stesso.

E' formata da:

- il Sindaco, o un suo delegato, che la presiede;
- l'Assessore all'Urbanistica ;
- il Dirigente Area Assetto del Territorio-Urbanistica;
- il Segretario comunale o suo delegato;
- un rappresentante nominato da ciascun gruppo consiliare;
- due esperti, nominati dal Consiglio Comunale, di cui uno in recupero edilizio ed urbanistico ed uno in progettazione edilizia e urbanistica;

La Commissione dura in carica quattro anni.

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 consultivo su:

- Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- piani di recupero;
- piani di lottizzazione;
- varianti agli strumenti urbanistici;
- progetti di infrastrutture pubbliche (grande viabilità, ferrovie, discariche, etc.);
- l'inserimento di qualsiasi opera, anche non edilizia, che comunque possa modificare in maniera considerevole l'ambiente, su parere dell'Ufficio Tecnico.”

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO VIGENTE

ART. 11 - NORME COMUNI PER LE ZONE B

...*omissis*...

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

...*omissis*...

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO

ART. 11 - NORME COMUNI PER LE ZONE B

...*omissis*...

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

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.

...omissis...

Conformemente alle motivazioni di cui sopra, si propone la sostituzione dell'art. 11 con quello modificato e sottoscritto:

“ 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, nonché 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

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.”

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO VIGENTE

ART. 17 - NORME COMUNI PER LE ZONE D

...omissis...

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

...omissis...

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO DI PROGETTO

ART. 17 - NORME COMUNI PER LE ZONE D

...omissis...

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

...omissis...

Conformemente alle motivazioni di cui sopra, si propone la sostituzione dell'art. 17 con quello modificato e sottoscritto:

“ART. 17 - NORME COMUNI PER LE ZONE D

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

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

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

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

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

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

Le zone D comprendono le seguenti sottozone:

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 sottozone di espansione produttivo-commerciale

D5 attività produttive in zona agricola.

D6 aree di pertinenza di attività produttive.

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

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

- silos, cisterne e serbatoi di stoccaggio di materie prime, con esclusione di lavorati o semilavorati prodotti direttamente dall'azienda;
- condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;

- impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;
- impianti di produzione del vapore e similari.

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

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO VIGENTE

ART. 25 - SOTTOZONE E1 AGRICOLE DI PIANURA

... *omissis*...

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

... *omissis*...

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO

ART. 25 - SOTTOZONE E1 AGRICOLE DI PIANURA

... *omissis*...

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

... *omissis*...

Conformemente alle motivazioni di cui sopra, si propone la sostituzione dell'art. 25 con quello modificato e sottoscritto:

"ART. 25 - SOTTOZONE E1 AGRICOLE DI PIANURA

In queste sottozone ogni intervento diverso da quelli disciplinati dagli articoli 2 (2° comma), 24 (7°, 8°, 9°, 10°, 11° comma), 50 delle presenti Norme è regolato dalla Legge Regionale 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.:

- 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.”

Flessibilità delle procedure per la realizzazione di interventi di recupero e di sostituzione edilizia

La questione delle aree dismesse, il problema della loro trasformazione d'uso, sono diventati a partire dall'inizio degli anni '80 un tema centrale per la progettazione di un piano regolatore di molte città.

La variante '95, trattando il problema nella sua globalità, proponeva degli interventi da attuare mediante consorzi di privati, tramite sei Progetti Preliminari Convenzionati, perimetrati sulla cartografia in scala 1:2000-Carta delle destinazioni d'uso ed orientamenti per il riassetto dei centri urbani. Di questi, soltanto uno è adesso in fase di approvazione, mentre per ciò che riguarda gli altri PPC, non sono stati presentati progetti, oppure sono stati ritirati. Ciò è dovuto al mancato consorziarsi dei proprietari, che richiedono una maggiore libertà di intervento.

Molte di queste aree industriali dismesse, sono situate all'interno del centro abitato, e nel frattempo sono state abbandonate al degrado fisico-statico, causando rilevanti problemi d'ordine igienico e di sicurezza ai residenti.

La norma che disciplina i PPC verrà quindi variata per permettere una maggiore flessibilità, nell'interesse della collettività, ed esaminando caso per caso il consiglio comunale potrà decidere la ripermimetrazione delle unità di intervento.

Di conseguenza si propone la modifica dell' art. 5, di cui sotto si trascrive lo stato vigente e modificato, con evidenziate in corsivo/grassetto le parti inserite in variante e con evidenziate in barrato le parti stralciate:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO VIGENTE

ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

... *omissis*...

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

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

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

... *omissis*...

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO

ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

... *omissis*...

Prima dell'approvazione dei PPC negli edifici esistenti all'interno delle zone da questi interessate sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia fino alla categoria ~~D1~~ **D2**. 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: **alle variazioni di perimetrazione**, alla suddivisione e alla distribuzione dei sub-comparti e alla localizzazione delle funzioni previste.

... *omissis*...

Conformemente alle motivazioni di cui sopra, si propone la sostituzione dell'art. 5 con quello modificato e sottoscritto:

“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 terzo comma del presente articolo. In tal caso la concessione edilizia deve essere accompagnata da apposita convenzione-quadro, che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, con la quale ogni concessionario interessato si obbliga a realizzare le opere previste dal Piano Guida stesso per la aliquota di propria competenza.

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

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

PROGETTI PRELIMINARI CONVENZIONATI (PPC)

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

I PPC stabiliscono di norma:

- l'assetto infrastrutturale della zona;

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

Prima dell'approvazione dei PPC negli edifici esistenti all'interno delle zone da questi interessate sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D2. 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: alle variazioni di perimetrazione, alla suddivisione e alla distribuzione dei sub-comparti e alla localizzazione delle funzioni previste.

CONVENZIONI

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

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

Le Convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una Convenzione-Quadro deliberata dal Consiglio Comunale.”

Revisione del perimetro dell'area protetta di interesse locale di Canonica

Il P.R.G. prevedeva due vaste aree a destinazione SOTTOZONE F1 (PARCHI TERRITORIALI), disciplinate dall' ART. 30 delle N.T.A., una comprendente la riva destra del fiume Elsa e l'altra che riguardava il complesso della villa-Fattoria di Canonica, i suoi campi coltivati, le sue case poderali. Le

previsioni del Prg molto ottimisticamente, prevedevano un recupero all'uso pubblico di tutti gli edifici, come si legge nella norma. Attualmente l'amministrazione prevede di consentire attività residenziali negli edifici situati ai margini del parco, per consentire il recupero dell'esistente. Poiché comunque all'interno del Parco non sono consentite attività legate alla residenza, come il transito di autoveicoli ecc., si è deciso di escludere dal perimetro delle porzioni di territorio, scegliendo quelle meno adeguate al funzionamento del Parco.

La variante in oggetto consiste nel cambio di destinazione d'uso da zona F1 - SOTTOZONE F1 (PARCHI TERRITORIALI) a zona E5 - SOTTOZONE ORTIVE.

Revisione degli standard urbanizzativi e variazione di lieve entità di destinazione urbanistica relativa necessarie per la realizzazione di servizi di interesse collettivo

Altra variante riguarda un progetto di Piano di Recupero che interessa un'ex-tabaccaia, prevedendone il riuso come albergo (considerato edificio di interesse pubblico ai sensi della Circolare della Direzione Generale Urbanistica n. 3210 del 28.10.1967, in quanto «... *indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano (enti pubblici o privati) sono destinati a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, etc...*») quindi una struttura turistico-ricettiva di cui il comune è attualmente carente. Per ottenere un organismo edilizio funzionale alla nuova attività è necessario ampliare la strada d'accesso con la costruzione di uno svincolo adeguatamente dimensionato all'incrocio con la SS 429, permettere la demolizione e ricostruzione dell'edificio non necessariamente all'interno della sagoma attuale, permettere degli ampliamenti di volume anche in considerazione delle normative di sicurezza antincendio vigenti.

La variante in oggetto consiste nella variazione di destinazione da una sottozona "D5" ad una sottozona "G1". L'area è collocata in località Avanello, a sud-ovest del Podere "Mezzapiaggia". Per agevolare l'insediamento dell'attività, saranno consentiti un aumento di superficie coperta ed un aumento di volume, mentre l'altezza resterà invariata. Inoltre, a causa della fatiscenza delle strutture, sarà consentita la loro demolizione e ricostruzione in posizione più adeguata, mantenendo le caratteristiche architettonico-tipologiche originali.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO VIGENTE

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.

... *omissis*...

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO

ART. 37 - AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE G1 G2, G3, 0G4

Nelle aree G1 indicate sulla cartografia in scala 1:2000 è possibile la realizzazione di strutture turistico-ricettive tramite un insieme organico di opere di ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando questo si renda necessario per ragioni di degrado fisico delle strutture, fermo restando che la ricostruzione dovrà riproporre le caratteristiche tipologico-architettoniche delle preesistenze ed in particolare, oltre alla sagoma, la originale dicromia delle facciate, i materiali delle finiture esterne (quali infissi in legno, intonaci a calce, con manto di copertura in laterizio a tegole marsigliesi). Saranno possibili piccole variazioni delle dimensioni delle aperture, limitatamente alle esigenze di ordine igienico-sanitario connesse con le nuove destinazioni. Sono inoltre possibili, nell'ambito di un intervento unitario, i seguenti ampliamenti:

- *h max* *esistente*
- *Sc* *350 mq*
- *Vt* *5400 mc*

Il nuovo ampliamento potrà essere realizzato sul lato prospiciente la collina, in modo da non interferire con la fruibilità visiva del fabbricato dalla viabilità principale. I materiali potranno essere diversi da quelli tradizionali, ma comunque compatibili con questi.

Gli spazi esterni non potranno essere asfaltati o pavimentati con autobloccanti in cemento a vista.

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.

... omissis...

Conformemente alle motivazioni di cui sopra, si propone la sostituzione dell'art. 37 con quello modificato e sottoscritto:

"ART. 37 - AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE G1 G2, G3, 0G4

Nelle aree G1 indicate sulla cartografia in scala 1:2000 è possibile la realizzazione di strutture turistico-ricettive tramite un insieme organico di opere di ristrutturazione fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, quando questo si renda necessario per ragioni di degrado fisico delle strutture, fermo restando che la ricostruzione dovrà riproporre le caratteristiche tipologico-architettoniche delle preesistenze ed in particolare, oltre alla sagoma, la originale dicromia delle facciate, i materiali delle finiture esterne (quali infissi in legno, intonaci a calce, con manto di copertura in laterizio a tegole marsigliesi). Saranno possibili piccole variazioni delle dimensioni delle aperture, limitatamente alle esigenze di ordine igienico-sanitario connesse con le nuove destinazioni. Sono inoltre possibili, nell'ambito di un intervento unitario, i seguenti ampliamenti:

- *h max* *esistente*
- *Sc* *350 mq*
- *Vt* *5400 mc*

Il nuovo ampliamento potrà essere realizzato sul lato prospiciente la collina, in modo da non interferire con la fruibilità visiva del fabbricato dalla viabilità principale. I materiali potranno essere diversi da quelli tradizionali, ma comunque compatibili con questi.

Gli spazi esterni non potranno essere asfaltati o pavimentati con autobloccanti in cemento a vista.

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

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

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

- tutti gli impianti a rete di alimentazione, adduzione e scarico, dovranno essere interrati salvo diverse prescrizioni delle aziende competenti;

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

Nell'area G3 (Marcialla), destinata ad attività turistico-ricettive private ad uso pubblico è prevista una integrazione delle stesse sulla base e nei limiti del PPC allegato alla presenta Variante. La concessione edilizia per la realizzazione delle opere previste è subordinata all'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area indicata dal PPC e alla stipula di apposita Convenzione, secondo quanto disposto dall'Art 5, che vincoli le destinazioni d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto della possibilità di qualsivoglia frazionamento. La Convenzione dovrà inoltre regolare l'uso pubblico dell'area destinata dal PPC a parco. Le unità abitative dovranno essere inserite nel terreno e provviste 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 0G4 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.”

Revisioni di modesta entità delle destinazioni urbanistiche, necessarie allo sviluppo di alcune attività produttive

Si tratta di modificare la destinazione d'uso di alcune particelle residuali, che, già di proprietà di industrie, erano state classificate come zone agricole.

EX-FORNACE:

La variante in oggetto consiste nel cambio di destinazione di una particella residua attualmente compresa all'interno di una “sottozona E1 agricole di pianura” in sottozona D6, “Aree di pertinenza di attività produttive”

AVANELLA:

La variante in oggetto consiste nel cambio di destinazione di una particella residua attualmente compresa all'interno di una “sottozona E1 agricole di pianura” in sottozona D6, “Aree di pertinenza di attività produttive”.

AVANELLA:

La variante in oggetto consiste nel cambio di destinazione della zona in studio, attualmente classificata come E1 SOTTOZONE AGRICOLE DI PIANURA e L5 AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE

CARBURANTI in zona D6 SOTTOZONE PER AREE DI PERTINENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Non sono previsti aumenti di superficie coperta complessiva

Disposizioni transitorie e finali


La variante va ad interessare porzioni di territorio incluse e disciplinate dal vigente Piano Regolatore Generale, ultima variante approvata con delibera di C.C. n°79 del 26.09.1996.

Tali discipline di ordine generale dovranno quindi essere sostituite dalle norme della variante.

La variante essendo di specifica competenza Comunale, in quanto prevista tra quelle all'art. 40 commi da 8 a 20 della l.R. 5/95, potrà essere adottata ed approvata secondo la procedura prevista nella stessa legge.

Il progettista incaricato

Dott. Arch. Alessandro Bogni



Consulente

Dott. Arch. Daniela Petri