



COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

VARIANTE PER LE ATTIVITA' DI IMPRESA

SINDACO DEL COMUNE

Dott. Andrea Campinoti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Ing. Roberto Borghini

DIRIGENTE SETTORE

PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE, GOVERNO DEL TERRITORIO

Dott. Ing. Pier Giuseppe Spannocchi

RESPONSABILE ASSETTO DEL TERRITORIO E URBANISTICA

Dott. Arch. Carlo Vanni

PROGETTISTA

Dott. Arch. Silvia Viviani



Collaboratori:

Barbara Croci, Gerardo Cerulli

Allegato 3/27 alla deliberazione
n. 27/CC del 07/03/08

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

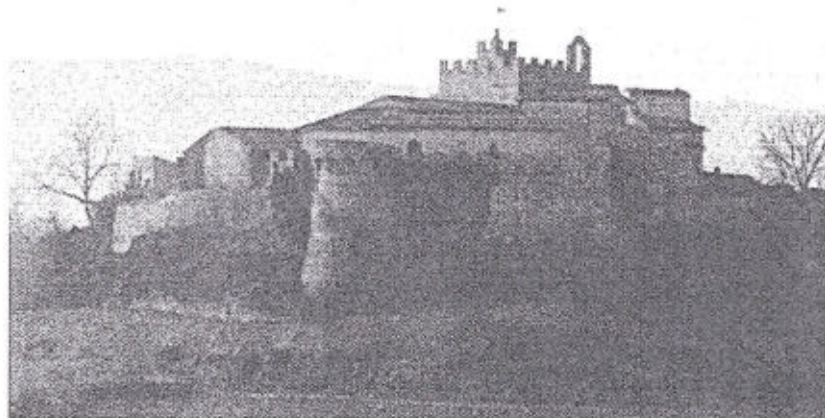
NORME DI VARIANTE

DATA

FEBBRAIO 2008



Comune di Certaldo



PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

NORME DI VARIANTE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PRG

ART. 3 - ELABORATI DEL PRG

ART. 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI INTERVENTI

ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

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

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

ART. 8 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E AREA 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 E IN PRESENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE DISMESSE

ART. 19 - SOTTOZONE D1 DI RISTRUTTURAZIONE E SATURAZIONE

ART. 20 - SOTTOZONE D2 DI COMPLETAMENTO

ART. 21 - SOTTOZONE D3 DI ESPANSIONE

ART. 22 - SOTTOZONE D4 AREE DI PERTINENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE

ART. 23 - D5 ATTIVITÀ PRODUTTIVE NON AGRICOLE IN ZONA E

ART. 23 bis DM AREE PER DEPOSITI DI MATERIALI E MERCI

TITOLO IV ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE AGRICOLE

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 CENTRO COMMERCIALE

ART. 32 -(SOTTOZONA F2.3 AREA ESPOSITIVA) **ARTICOLO ABROGATO**

ART. 33 - SOTTOZONA F2.4 CANTINA SOCIALE

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

ART. 35 - SOTTOZONA F4 ATTREZZATURE PER IL CULTO

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

TITOLO VI ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI A SCALA URBANA

ART. 37 - AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE G1, G2, G3, 0G4, G5

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

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

ART. 40 - M1.3 IMPIANTI SPORTIVI

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

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

ART. 42 BIS - AREA M1.7 - CANILE COMUNALE

ART. 42 TER - VT VERDE DI TUTELA

ART. 42 QUATER - VL AREE DESTINATE AD OPERE DI REGIMAZIONE IDRAULICA

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 SPETTACOLI VIAGGIANTI

TITOLO VII - AREE E VINCOLI SPECIALI

- ART. 47 - AREE H1 AREE NON URBANE DI VALORE AMBIENTALE
- ART. 48 - AREE H2 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 SAN 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 RESIDENZA-ARTIGIANATO

TITOLO VIII INFRASTRUTTURE

- ART. 56 - STRADE E FERROVIE
- ART. 57 - AREE L1 PARCHEGGI E L2 PARCHEGGI PER AUTOTRENI
- ART. 58 - AREE L3, L4 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 DI MARCIALLA
- ART. 62 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER RESIDENZA E SERVIZI 4BM1, 4BM2, 4BM3
- ART. 63 - PALAZZO STIOZZI RIDOLFI DE' PEVERELLI
- 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)

ALLEGATI ALLE NORME

- 1 TAB. 1.A (ATTIVITÀ' NON RESIDENZIALI IN ZONE "A" e "B")
- 2 TAB.1.B (PARAMETRI URBANISTICI)
- 3 TAB. 1.C (ATTIVITÀ' PRODUTTIVE NON AGRICOLE IN ZONA E)
- 4 PIANO GUIDA DI CANONICA
- 5 ALLEGATO GRAFICO ALLA SCHEDA PROGETTO – SOTTOZONA <D3a> ZONA DI ESPANSIONE
PRODUTTIVA MONTEBELLO
- 6 PIANO GUIDA DI CANONICA EST
- 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
- 12 PARCHEGGIO L122, FIANO, SCHEDA ESEMPLIFICATIVA

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 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 nel piano guida della zona 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

TITOLO III ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI D

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.

Elenco sottozone

Le zone omogenee D a destinazione prevalentemente industriale comprendono le seguenti sottozone:

D0 - in zone di tutela storica o ambientale ed in presenza di attività produttive dismesse

D1 - di ristrutturazione e di saturazione

D1a - di ristrutturazione e di saturazione in aree critiche;

D1b - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione;

D1c - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione limitata

D1d - di ristrutturazione o di saturazione produttivo commerciale

D1e - di saturazione per attività di autolavaggio

D2 - di completamento

D3 - di espansione

D4 - aree di pertinenza di attività produttive

D5 - attività produttive in zona agricola

DM - aree per depositi di materiali e merci

Destinazioni d'uso

In tutte le sottozone D sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, che potranno essere integrate o limitate dalle norme previste per ogni singola sottozona:

- attività industriali o artigianali e rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici
- commercio all'ingrosso,
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate sia da parte pubblica che privata come definite dall'art. 37 della L.R. 1/2005
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività pubbliche o di interesse pubblico
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto)
- attività private di servizio alla persona (palestra, parrucchiere, estetista, ecc.)
- attività ricreative (discoteche, bowling, scuole di ballo, ecc....)
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici,
- spazi espositivi in genere,
- produzione di energia fotovoltaica.

Parametri

Di norma i parametri urbanistici sono i seguenti :

Rc max 60% o 50% secondo le indicazioni nelle diverse sottozone

In tutte le sottozone, escluse le sottozone D0, il rapporto di copertura può essere incrementato del 5% nel caso in cui siano utilizzate modalità della bioarchitettura finalizzate al contenimento energetico e alla prestazione ambientalmente efficiente dell'edificio.

Altezza massima ml 9,00 o ml. 7,00 secondo le indicazioni nelle diverse sottozone

Sono escluse dal computo della superficie coperta e vanno in deroga alle altezze previste le attrezzature impiantistiche che, su parere conforme della Commissione Edilizia, si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo, quali:

- condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;
- impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;
- impianti di produzione del vapore e simili.

Vanno altresì in deroga alle altezze previste i volumi tecnici per impianti destinati a lavorazioni particolari.

In tutte le sottosezioni, nei lotti adiacenti alle zone residenziali non si applicano le deroghe relative alle maggiori altezze di cui ai punti precedenti; è fatto obbligo di realizzare uno schermo verde a filtro fra le attività produttive e quelle residenziali.

Requisiti di sostenibilità ambientale

La progettazione di tutti gli interventi di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico e di nuova costruzione dovrà essere indirizzata al rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322 del 28/2/2005 come modificata con DGRT n. 218 del 3/4/2006".

L'Amministrazione Comunale si doterà di apposito regolamento per l'erogazione dei relativi incentivi previsti dalla L.R. 1/05.

Le norme di cui al presente articolo tendono a ridurre l'impatto ecologico delle attività sul territorio, anche attraverso forme di gestione coordinata e congiunta (cosiddetto ciclo chiuso) che consenta di:

- ridurre i consumi energetici dei processi produttivi;
- minimizzare i costi di utilizzo delle materie prime;
- valorizzare dal punto di vista economico scarti di produzione altrimenti destinati a diventare rifiuti.

Fino all'approvazione del regolamento comunale di cui al secondo comma del presente articolo, la progettazione dovrà comunque rispettare quanto contenuto nel presente articolo.

Il progetto dovrà contenere una relazione di analisi ambientale che:

- motivi le scelte morfologiche dell'insediamento e quelle tipologiche degli edifici in rapporto al contesto ed in particolare all'esposizione ai venti dominanti, alla piovosità, alla presenza di elementi naturali ed artificiali, al soleggiamento;
- illustri puntualmente il rispetto delle condizioni definite dal presente articolo nei commi che seguono.

Alla relazione di analisi ambientale deve essere allegata la certificazione energetica di cui al successivo comma.

La progettazione dovrà prestare specifiche attenzioni agli aspetti del risparmio energetico, ottenuto sia con un adeguato isolamento della costruzione, sia mediante l'introduzione di elementi solari attivi e passivi. Per ogni intervento di nuova costruzione si prescrive la redazione di una certificazione, eseguita da tecnico abilitato, del consumo energetico dell'edificio ai fini della sua classificazione (certificazione energetica dell'edificio).

Dovranno essere garantiti:

- sistemi per il trattamento ed evacuazione dei rifiuti inquinanti;
- installazione di dispositivi di controllo dello stato dell'ambiente;
- interventi per la razionalizzazione degli usi dell'acqua potabile;
- reimpiego delle acque per un ciclo chiuso entrata/uscita;
- installazione di impianti antinquinamento;
- conversione o modifica di impianti e processi produttivi;
- eliminazione e sostituzione dai cicli produttivi di sostanze inquinanti e nocive;
- reimpiego dei rifiuti e degli scarti di lavorazione ove possibile.

L'utilizzo di impianti che usino risorse rinnovabili per la produzione di acqua calda è prescritto:

- ai fini del soddisfacimento del 100% del fabbisogno di acqua per usi sanitari nelle nuove costruzioni,
- ai fini del soddisfacimento di almeno il 50% del fabbisogno di acqua per usi sanitari nelle ristrutturazioni.

I materiali utilizzati nelle costruzioni dovranno essere privi di emissioni inquinanti.

Compatibilmente con le funzioni ammesse, saranno utilizzati, anche parzialmente, materiali naturali ed ecologici che assicurino un basso impatto ambientale in fase di produzione, di esercizio e di smaltimento (laterizio, pietra, legno, sughero, pannelli di fibra di legno, colle e vernici a base vegetale e minerale, ecc.).

Nella relazione ambientale di cui al quinto comma della presente sezione (requisiti di sostenibilità ambientale), uno specifico capitolo deve contenere la descrizione delle caratteristiche dei materiali utilizzati in funzione della loro sostituzione, smaltimento e riuso nel tempo.

Ai fini della riduzione del consumo di acqua si prescrivono i seguenti accorgimenti minimi:

- installazione su tutte le rubinetterie di dispositivi per la riduzione del flusso;
- utilizzo obbligatorio di cassette WC a doppia cascata;
- in tutte le realizzazioni superiori ai 200 mq di superficie si prescrive il ricorso a sistemi di riciclo delle acque grigie per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC e altri usi non potabili.

La progettazione degli interventi dovrà verificare l'ottenimento di adeguate condizioni di benessere ambientale per gli utilizzatori delle strutture, sia in termini di benessere termoigrometrico, che di corretto uso dell'illuminazione naturale, nonché di protezione dai rumori interni e da quelli aerei.

Ai fini di una corretta conservazione nel tempo degli interventi di cui al presente articolo, si prescrive la redazione di un fascicolo del fabbricato che definisca le procedure per la manutenzione degli elementi edilizi (di involucro e strutturali) ed impiantistici. Tale fascicolo dovrà essere parte integrante dell'attestazione di abitabilità/agibilità.

I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

La progettazione dei nuovi interventi dovrà essere indirizzata alla massima accessibilità degli spazi pubblici e di quelli privati di uso pubblico, prevedendo soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche e adeguati spazi e arredi per favorire, nell'uso di tali aree, la socializzazione e l'effettivo utilizzo di tali aree.

Disposizioni a carattere generale

Entro i parametri definiti dal presente articolo, sono ammessi spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività, nella misura strettamente necessaria e motivata, purché non costituiscano unità immobiliari autonome. È vietata la costituzione con tali spazi di unità immobiliari abitative.

Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, a condizione che non siano costituite nuove unità immobiliari ad uso residenziale.

Sono altresì ammessi:

- a) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- b) realizzazione di autorimesse pertinenziali sulle coperture
- c) realizzazione di volumi tecnici e di autorimesse pertinenziali nei piani interrati;
- d) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere negli spazi pertinenziali liberi
- e) coperture vegetali,
- f) barriere vegetazionali al fine dell'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici e per il miglioramento della percezione visiva degli spazi
- g) installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture sia funzionali all'autonomia energetica dell'edificio, che in esubero rispetto a tale esigenza. Ai fini dell'autonomia energetica dell'edificio, in caso di impossibilità d'uso delle coperture, è ammessa la localizzazione dei pannelli fotovoltaici a terra purché ciò non sia a detrimento della circolazione interna al lotto e della dotazione di parcheggi secondo le regole fissate dal

precedente articolo 17. L'installazione di impianti fotovoltaici, configurabili come attività produttive autonome, è ammessa, oltre che sulle coperture degli edifici, anche nelle aree libere pertinenziali purchè non a detrimento delle minime dotazioni di parcheggi pertinenziali. La realizzazione di impianti fotovoltaici quale attività produttiva è ammessa anche in caso di riutilizzo di attività dismesse e di dismissione di attività produttiva esistente tramite intervento di ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso, la demolizione del/i fabbricato/i esistente/i dimesso/i è seguita dalla installazione degli impianti fotovoltaici, nella misura tale da garantire condizioni di sicurezza e di funzionalità, compresa la circolazione interna al lotto e la corretta urbanizzazione in relazione al contesto.

Gli interventi devono essere attuati con criteri, materiali e tecniche costruttive tali da garantire un corretto inserimento nel contesto e contribuire alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali.

Le distanze minime degli edifici sono fissate in ml. 5,00 dai confini e in ml. 10,00 dalle strade; distanze e/o allineamenti diversi sono individuate con apposito segno grafico sulla cartografia di variante.

In caso di edificazione esistente con allineamenti o profili di relazione riconoscibile rispetto alla viabilità esistente e in presenza di risorse territoriali limitrofe dotate di valore ambientale e paesaggistico quali poggi o altre componenti naturali, come nelle aree di Avarella e Bassetto, la nuova edificazione dovrà seguire tali allineamenti e relazioni.

Per i parcheggi, sia pubblici che privati, nelle zone D valgono le seguenti regole:

- per la dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L.122/89 il riferimento è il volume virtuale calcolato assegnando una altezza libera di m. 4 a tutti i locali che presentano un'altezza libera maggiore;
- ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio devono essere conteggiate le superfici dei posti auto e quelle degli spazi di manovra e di accesso strettamente necessari,
- i parcheggi devono essere localizzati in modo da essere facilmente utilizzabili con manovre agili,
- i parcheggi devono poter essere utilizzati in parte anche dagli autotreni,
- i parcheggi non possono essere localizzati nei percorsi di collegamento diretti fra gli accessi ai lotti e gli ingressi carrabili ai fabbricati,
- i parcheggi non possono essere localizzati nei piazzali necessari per le lavorazioni all'aperto e per lo stoccaggio dei materiali e delle merci.

Per le sottozone D2 e D3 negli articoli relativi, sono riportate schede specifiche per le singole sottozone che indicano fra l'altro le opere di urbanizzazione da realizzare da parte degli operatori (strade, parcheggi, verde, servizi, ecc...).

**ART. 18 - SOTTOZONE D0 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA DI TUTELA STORICA O AMBIENTALE
E IN PRESENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE DISMESSE**

Individuazione e modalità di intervento

Le zone con edifici a destinazione produttiva ubicate in aree di carattere storico o di interesse ambientale, le zone con presenza di attività produttive dismesse, sono individuate con apposita perimetrazione e con la sigla D0.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 79 della LR 1/2005, senza possibilità di applicare le opere di cui ai punti 1) 2) 3) della lettera d) medesima.

E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari esistenti e il cambio di destinazione d'uso.

E' fatto obbligo di sistemare le aree pertinenziali libere con arredi vegetali tali da garantire la minimizzazione dell'impatto visivo e degli inquinamenti acustici e atmosferici.

ART. 19 - SOTTOZONE D1 DI RISTRUTTURAZIONE E SATURAZIONE

Individuazione e modalità di intervento

Le sottozone D1 sono individuate con apposita perimetrazione e sigla negli elaborati della variante.

Sono zone ad elevata edificazione, ove sono presenti nei lotti attività artigianali o industriali con spazi liberi pertinenziali, anche con rapporto quasi saturo fra volumi edificati e area; può essere carente la funzionalità urbana, con effetti di pressione sugli spazi liberi e sugli insediamenti residenziali limitrofi.

Nelle sottozone D1, in conformità a quanto stabilito dal Piano strutturale vigente, sono perseguiti obiettivi di:

- riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi liberi privati e pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, con preferenza all'architettura contemporanea e all'efficienza ecologica degli edifici;

- salvaguardia e integrazione con i tessuti residenziali adiacenti, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza; in particolare nei lotti adiacenti alle zone residenziali dovrà essere osservato il limite massimo di 7,00 ml. e non sarà consentita la deroga dell'altezza indicata all'art. 17 per le condutture e impianti destinati a lavorazioni particolari.

- riqualificazione morfologica e funzionale e migliori condizioni di sicurezza tramite la realizzazione di spazi pubblici e viabilità pubblica.

- tranne che nelle sottozone D1a, ai fini della più completa riqualificazione funzionale e morfologica, è ammessa la presentazione di progetto unitario esteso a due o più lotti, contigui o non contigui, ove, tramite demolizione e ricostruzione, ampliamenti e nuova edificazione si intenda realizzare una nuova configurazione urbanistico-edilizia, nei limiti delle destinazioni e dei parametri ammessi dal presente articolo, con una premialità una tantum pari al 3% del totale edificabile. L'intervento dovrà comportare una specifica soluzione migliorativa per la funzionalità e l'immagine urbana, contribuendo all'arricchimento di beni pubblici o di uso pubblico o di servizi ancorché privati ma funzionali al contesto. L'intervento di cui al presente comma si configura come "comparto", in esso si dovrà operare secondo principi perequativi. Il progetto unitario è accompagnato obbligatoriamente da convenzione o atto unilaterale d'obbligo disciplinante la dotazione di spazi pubblici e la loro cessione ed eventualmente impegni di manutenzione, nonché le dotazioni specifiche a carattere pubblico di cui detto in precedenza. L'Amministrazione comunale può chiedere, in fase di rilascio di parere preliminare di cui al successivo comma, in alternativa al progetto unitario, specifico piano di recupero come definito dalla LR 1/2005.

Le modalità di cui al comma precedente sono applicabili dietro presentazione di una proposta preliminare soggetta al rilascio di un parere a cura dell'organo comunale competente, anche nel caso in cui una o più proprietà intendano dare attuazione alle opere pubbliche (viabilità, parcheggi, etc) indicate sulla cartografia di piano, ancorché non contigue alle proprietà medesime.

Nelle sottozone D1 è ammessa, previa presentazione di specifico atto abilitativo diretto, la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, sostituzione edilizia e nuova costruzione.

Destinazioni d'uso

In tutte le sottozone D1 sono consentiti, oltre alle destinazioni di cui all'art. 17, esercizi commerciali di vicinato; in tal caso, anche in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere reperiti gli spazi minimi a parcheggio previsti per legge (per la sosta stanziale nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989, n. 122 e per la sosta di relazione nella misura minima di 1 mq. per ogni mq di superficie di vendita).

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso, l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Parametri urbanistici

Le sottozone D1 si trovano in varie parti del territorio comunale.

Esse sono distinte in:

D1a - di ristrutturazione e di saturazione in aree critiche

Rapporto di copertura: 50%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 7

È consentito l'incremento del numero delle unità immobiliari, purché le nuove unità immobiliari ad uso produttivo abbiano superficie utile lorda non inferiore a 500 mq.;

D1b - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 9 - H. max ml. 7,00 in prossimità delle residenze;

Nelle sottozone in località Montebello contraddistinte con < D1b* > il rapporto di copertura è pari al 50% (+ 5% per bioarchitettura) incrementabile al 60% (+ 5% per bioarchitettura) per i lotti collegati con Via Toscana o in presenza di interventi che consentano tale collegamento;

E' consentito l' incremento del numero di unità immobiliari, purchè le nuove unità immobiliari ad uso produttivo abbiano superficie utile lorda non inferiore a mq 200.

D1c - di ristrutturazione, di saturazione e densificazione limitata

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 7

E' consentito l'incremento del numero di unità immobiliari, purchè le nuove unità immobiliari ad uso produttivo abbiano superficie utile lorda non inferiore a mq 200.

D1d - di ristrutturazione o di saturazione produttivo commerciale

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 7

E' consentito l'incremento del numero di unità immobiliari, purchè le nuove unità immobiliari ad uso produttivo abbiano superficie utile lorda non inferiore a mq 200.

Sono consentite inoltre attività commerciali - medie strutture di vendita previa dotazione delle superfici minime a parcheggio previste per legge per le aree di relazione e per la sosta stanziale fino al raggiungimento dei seguenti standard di legge:

- parcheggi pubblici nella misura stabilita dall'art. 5, punto 2, del D.M. n. 1444/68, per tali standard potranno essere computati in quota parte anche i parcheggi pubblici esistenti;
- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989, n. 122 , maggiorata per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di 1 mq. per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale.

D1e - di saturazione per attività di autolavaggio

Sono consentite le aree di manovra e di parcheggio necessarie all'attività di autolavaggio e manufatti destinati a tale attività (locali ufficio, depositi, apparecchiature di lavaggio, ecc...) con i seguenti parametri:

Rapporto di copertura : 30%

H .max. 7 ml

Disposizioni generali

Devono essere garantite condizioni di sicurezza rispetto alla viabilità principale esistente, e la realizzazione di spazi a parcheggio pubblico e pertinenziali, oltre a quello per la sosta di relazione correlato alle attività commerciali, nella misura di legge.

La superficie permeabile di pertinenza non può essere inferiore al 25% .

In caso di impossibilità di soddisfacimento di tale percentuale, devono essere realizzate misure idonee a dare soluzione alle esigenze di non dispersione o perdita delle acque.

E' fatta salva la possibilità di presentazione, in qualunque momento, di specifico piano di recupero, finalizzato alla soluzione di particolari degradi e per la miglior correlazione degli interventi, anche superando la scala edilizia e dunque finalizzandosi alla riqualificazione urbana o alla ottimizzazione dell'intero lotto. In nessun caso, tuttavia, il piano di recupero può contenere previsioni in contrasto con le presenti norme.

ART. 20 - SOTTOZONE D2 DI COMPLETAMENTO

Individuazione e modalità di intervento

Le sottozone D2 sono individuate con apposita perimetrazione, sigla e numero d'ordine negli elaborati della variante.

Sono aree ove la disponibilità di aree libere può dar luogo a interventi di completamento tramite nuova edificazione.

L'attuazione degli interventi previsti in tali sottozone avverrà mediante la redazione di uno specifico piano attuativo sulla base degli schemi ordinatori per la viabilità di servizio e le altre aree pubbliche rappresentate sulla cartografia di piano e sulla base delle indicazioni contenute nelle schede elaborate per le singole sottozone.

La dotazione minima degli standard urbanistici sarà del 20% della superficie complessiva della sottozona al netto delle strade, di cui almeno il 10% per parcheggi. Le caratteristiche delle strade e delle aree pubbliche riportate nella cartografia sono prescrittive; le indicazioni contenute nelle schede possono essere orientative o prescrittive; la forma e la dimensione definitive delle aree pubbliche verranno stabilite in sede di pianificazione particolareggiata. La regolamentazione degli obblighi relativi a tali spazi sarà contenuta in specifico atto convenzionale o unilaterale d'obbligo.

Destinazioni d'uso

In tali aree sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 17.

Parametri urbanistici

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax m. 9 - H max 7,00 ml. in prossimità delle residenze

Nelle sottozone in località Montebello contraddistinte con < D2* > il rapporto di copertura è pari al 50% (+ 5% per bioarchitettura) incrementabile al 60% (+ 5% per bioarchitettura) per i lotti collegati con Via Toscana o in presenza di interventi che consentano tale collegamento.

Disposizioni generali

La superficie permeabile di pertinenza non può essere inferiore al 25%.

SCHEDE PER LE SINGOLE SOTTOZONA <D2> DI COMPLETAMENTO
ZONA PRODUTTIVA DI MONTEBELLO

SOTTOZONA	SUPERFICI MINIMA PER SPAZI PUBBLICI	PRESCRIZIONI LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE DISTRIBUZIONE E CARATTERISTICHE DELLE AREE EDIFICABILI
D2₁* SR 429 - VIA LIGURIA	20% della superficie della sottozona al netto delle strade	<u>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</u> • Parcheggi pubblici in ragione del 10% lungo la Via Liguria; • Fascia a verde di tutela <VT1> pubblica in ragione del 10% della superficie complessiva della sottozona lungo la S.R. 429. <u>OPERE DI URBANIZZAZIONE - ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ</u> Creazione di marciapiede, di ml 1.50 , lungo l'attuale via Liguria da realizzare internamente alla sottozona D2₁* .
D2₂ VIA LIGURIA	20% della superficie della sottozona al netto delle strade	<u>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</u> Parcheggi pubblici in ragione del 20% lungo la Via Liguria. <u>OPERE DI URBANIZZAZIONE - ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ</u> Creazione di marciapiede, di ml 1.50 , lungo l'attuale via Liguria e revisione dell'intersezione posta tra via Liguria ed il prolungamento di via Veneto.
D2₃* VIA EMILIA ROMAGNA - VIA LIGURIA	20% della superficie della sottozona al netto delle strade	<u>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</u> • Parcheggi pubblici in ragione del 10% da localizzare in fase di redazione di piano attuativo; • Fascia a verde di tutela <VT1> pubblica in ragione del 10% lungo la S.R. 429 al margine della sottozona residenziale. <u>OPERE DI URBANIZZAZIONE - ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ</u> Allargamento della sezione stradale dell'attuale via Veneto da realizzare internamente alla sottozona D2₃* , fino al raggiungimento di una larghezza di almeno ml 9,50 (comprendendo in tale dimensione, il marciapiede esistente di ml 1.00, la sede stradale di ml 7,00, il nuovo marciapiede verso la sottozona D2₃* di ml 1,50)

D2₄ VIA EMILIA ROMAGNA	20% della superficie della sottozona al netto delle strade	<u>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</u> • Parcheggi pubblici in ragione del 10% da localizzare in aderenza alla nuova viabilità di progetto ortogonale a via Emilia Romagna; • Parcheggi pubblici in ragione del 10% della superficie complessiva della sottozona da localizzare in posizione baricentrica alla sottozona D2₄ in corrispondenza della parte tergale degli edifici produttivi esistenti su via Emilia Romagna. <u>OPERE DI URBANIZZAZIONE - ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ</u> • Creazione di tratto di strada pubblica ortogonale a via Emilia Romagna • Allargamento del marciapiede lungo via Emilia Romagna fino al raggiungimento di una larghezza di ml 1,50
D2₅ LOCALITÀ "LA MADONNINA"	<i>Per la sottozona in esame operano le disposizioni del Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione 7/C.C./19.02.03, attualmente in corso di attuazione in seguito stipula della convenzione con il Comune, con atto repertorio n. 58429 del 02/05/2005.</i>	
D2₆* VIA MARCHE	20% della superficie della sottozona al netto delle strade	<u>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</u> Parcheggi pubblici in ragione del 20% da localizzare in aderenza a via Marche, l'area a parcheggio dovrà avere caratteristiche tali da consentire l'inversione di marcia degli autoveicoli. <u>OPERE DI URBANIZZAZIONE - ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ</u> Creazione di marciapiede, di ml 1.50 , lungo l'attuale via Marche lungo il lato della sottozona D2₆*; Obbligo di realizzazione della viabilità di progetto, finalizzata al collegamento di via Marche con le aree pubbliche della contermina sottozona D2₅, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria <u>DISTRIBUZIONE E CARATTERISTICHE DELLE AREE EDIFICABILI</u> In caso di lotto edificabile a confine con la sottozona residenziale <B2>, dovrà essere realizzata una fascia <VT2> a verde di tutela privato, avente una larghezza di ml 10,00
D2₇ VIA TOSCANA	20% della superficie della sottozona al netto delle strade	<u>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI</u> Parcheggi pubblici in ragione del 20% lungo la Via Toscana. <u>DISTRIBUZIONE E CARATTERISTICHE DELLE AREE EDIFICABILI</u> Realizzazione, al confine con la sottozona residenziale <B2>, di una fascia <VT2> a verde di tutela privato, avente una larghezza di ml 10,00

ART. 21 - SOTTOZONE D3 DI ESPANSIONE

Individuazione e modalità di intervento

Le sottozone D3 sono individuate con apposita perimetrazione, sigla e numero d'ordine negli elaborati della variante.

Sono aree disponibili per lo sviluppo delle attività di impresa, e pertanto, come stabilito dal vigente Piano strutturale, rivestono un'importante funzione strategica per il Comune di Certaldo.

Gli obiettivi in essa perseguiti sono:

- offerta di spazi per la nuova edificazione a fini produttivi;
- organizzazione di tessuti urbani funzionali, tramite una maglia di spazi pubblici, viabilità pubblica, elementi vegetazionali di filtro;
- integrazione con i tessuti urbani esistenti.

L'attuazione degli interventi previsti in tali sottozone avverrà mediante la redazione di uno specifico piano attuativo sulla base degli schemi ordinatori per la viabilità di servizio e le altre aree pubbliche rappresentate nella cartografia di piano e sulla base delle indicazioni contenute nelle schede elaborate per le singole sottozone.

Tutti gli interventi devono essere attuati con criteri, materiali e tecniche costruttive tali da garantire un corretto inserimento ambientale e contribuire alla qualificazione estetico funzionale delle aree pertinenziali e del più ampio contesto.

Destinazioni d'uso

In tali aree sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 17 con eventuali integrazioni indicate nelle schede delle singole sottozone.

Parametri urbanistici

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura
Hmax m. 9

SCHEDE PER LE SINGOLE SOTTOZONE D3

SOTTOZONA D3a - ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA DI MONTEBELLO

Suddivisioni interne alla sottozona

La sottozona è suddivisa in due settori:

- Settore 1 corrispondente ai lotti edificabili, alla viabilità di servizio, ai parcheggi a servizio dei lotti;
- Settore 2 corrispondente alle aree verdi di tutela (nei confronti della viabilità, dei corsi d'acqua minori, degli insediamenti residenziali vicini) ed alle aree M3.6 a servizio dell'intero insediamento.

Organizzazione funzionale

Sarà basata sulla rete viaria indicata sulla cartografia di variante. Il piano attuativo potrà prevedere altra viabilità integrativa per garantire l'accesso a tutti i lotti.

Sarà possibile realizzare accessi diretti su Via Toscana esclusivamente nelle posizioni indicate negli allegati grafici alla scheda, per il resto l'accesso ai lotti dovrà avvenire dalla viabilità di servizio interna.

Per Via Toscana sono previsti un allargamento di ml. 2,5 (1 ml. di carreggiata + 1,5 ml. di marciapiede) e una fascia verde di schermatura di circa 3,00 ml. di larghezza e una fascia di parcheggi pubblici della larghezza di 12,00 ml. la cui realizzazione dovrà avvenire garantendo alberature e componenti vegetali tali da armonizzarsi con il verde di schermatura.

Destinazioni possibili e unità minime

In tali aree sono ammesse le destinazioni indicate all'art. 17 con l'aggiunta delle attività commerciali di media distribuzione che potranno essere realizzate nei lotti prospicienti a Via Toscana, in modo da valorizzare l'immagine della "strada mercato".

Nei lotti prospicienti Via Toscana potranno essere realizzate unità produttive con una superficie minima di 1000 mq. in modo da accentuare il carattere di "strada mercato", nei lotti prospicienti la viabilità interna di servizio potranno essere realizzate unità produttive con una superficie minima di 500 mq. salvo l'accorpamento di unità produttive più piccole in corpi di fabbrica unitari.

Parametri urbanistici

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura
Hmax ml. 9

Standard urbanistici

La dotazione minima degli standard urbanistici dovrà essere:

Nel Settore 1:

- parcheggi pubblici in ragione del 10% della superficie complessiva della sottozona al netto della viabilità di servizio e della fascia di verde di schermatura prevista lungo la via Toscana.
In caso di realizzazione di attività commerciali di media distribuzione di vendita dovranno essere realizzati parcheggi integrativi fino al raggiungimento dei seguenti standard di legge:
 - parcheggi pubblici nella misura stabilita dall'art. 5, punto 2, del D.M. n. 1444/68, per tale standard potranno essere computati in quota parte anche i parcheggi pubblici da realizzare;
 - parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989, n. 122, maggiorata per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
 - parcheggi per la sosta di relazione, dimensionati almeno nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di 1 mq. per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale.

I parcheggi di relazione potranno essere realizzati anche all'interno dei lotti in aggiunta ai parcheggi pertinenziali.

I parcheggi pubblici saranno realizzati in parte nelle aree per parcheggi (L1) indicate nella cartografia di variante e per il resto nelle aree di possibile edificazione indicate nella cartografia di variante.

Dovranno essere realizzati anche parcheggi utilizzabili dagli autotreni.

Nel Settore 2:

- le aree indicate nella cartografia di variante da destinare a verde di tutela e a servizi M3.6 per una superficie complessiva di circa 48800 mq.
Nelle aree destinate a servizi M3.6 potranno essere realizzate aree espositive all'aperto e edifici di iniziativa pubblica o privata per le destinazioni previste dall'art. 44.

Modalità di realizzazione

Le previsioni della sottozona verranno realizzate suddivise in Unità Minime di Intervento (UMI) corrispondenti a parti funzionali del Settore 1 ed a parti del Settore 2 di superficie proporzionale alle prime.

Per ciascuna UMI dovrà essere redatto uno specifico Piano Attuativo.

Le singole UMI dovranno essere realizzate garantendo la continuità con Via Toscana, la compatibilità con le altre UMI e la piena funzionalità degli interventi previsti.

La continuità con Via Toscana e la compatibilità con le altre UMI dovranno riguardare sia la viabilità di servizio che gli impianti. A proposito degli allacciamenti necessari per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche e per i consumi idrici ed energetici, i piani attuativi dovranno essere corredati dei nulla osta da parte degli Enti gestori dei servizi. La piena funzionalità degli interventi delle singole UMI comporterà la dotazione dei parcheggi pubblici nella misura del 10% della superficie complessiva della UMI al netto delle strade e della fascia di verde di schermatura lungo via Toscana.

Gli allegati grafici alla scheda riportano una suddivisione orientativa della sottozona D3a in UMI; potranno essere proposte soluzioni alternative che dovranno garantire il rispetto degli standards previsti e le caratteristiche di continuità, compatibilità e funzionalità indicate in precedenza. Le soluzioni alternative dovranno essere approvate dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica.

Fanno parte integrante della presente scheda gli allegati grafici che precisano i contenuti della scheda stessa.

SOTTOZONA D3b - ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA DI AVANELLA

Organizzazione funzionale

Verrà realizzato un accesso unico sulla SR 429.

La viabilità di servizio sarà incentrata sulla strada individuata nella cartografia della variante, con le integrazioni necessarie per garantire l'accesso a tutti i lotti, tale viabilità dovrà avere una larghezza di 12,00ml.

I parcheggi potranno essere articolati o concentrati in posizione baricentrica all'area.

Dovranno essere previsti in posizione baricentrica parcheggi utilizzabili dagli autotreni.

I lotti dovranno avere accesso dalla viabilità interna, con esclusione di accessi diretti dalla S.R. 429.

Lungo la SR 429 è prevista una fascia di 10 ml di larghezza da destinare a verde di tutela privato; tale area deve essere mantenuta a verde alberato.

Destinazioni possibili

In tali aree sono ammesse le destinazioni indicate all'art. 17.

Parametri urbanistici

Rapporto di copertura: 60%, incrementabile del 5% per bioarchitettura

Hmax ml. 9

Distanza minima della SR 429 ml. 30,00

Standard urbanistici

La dotazione minima degli standard urbanistici dovrà essere:

- Aree pubbliche in ragione del 20% della superficie della sottozona al netto della viabilità, di cui almeno il 10% dovrà essere riservato a parcheggio.
- Cassa di espansione (area VL) per l'eliminazione del rischio idraulico indotto dal Borro della Giuncaia, da realizzare nell'area individuata nella cartografia di variante.

Modalità di realizzazione

L'attuazione degli interventi previsti in tali sottozona avverrà mediante la redazione di specifico piano attuativo esteso a tutta l'area <D3b>, alle aree <D4> parallele alla S.R. 429 della larghezza di ml. 10,00 ed alla fascia <VT> di Verde di Tutela privato lungo la S.R.429 anch'essa della larghezza di ml. 10,00.

Nell'ambito del piano attuativo dovranno essere verificati gli allacciamenti alle reti pubbliche necessari per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche e per i consumi idrici ed energetici. I relativi progetti dovranno essere corredati dei nulla osta da parte degli Enti gestori dei servizi.

ART. 22 - SOTTOZONE D4 AREE DI PERTINENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE

Individuazione

Le sottozone D4 sono individuate con apposita perimetrazione e sigla negli elaborati della variante.

Utilizzazione delle aree

Le aree D4 sono aree di pertinenza di attività produttive e come tali, destinate a soddisfare le esigenze di parcheggio e di sosta connesse con l'attività di cui sono pertinenza

Potranno essere altresì utilizzate come deposito provvisorio di merci a cielo aperto, semprechè connesse alle attività insediate negli edifici di cui sono pertinenza.

Nelle aree D4 non è consentita la costruzione di edifici né eventuali ampliamenti di edifici esistenti.

Le aree D4 non concorrono all'applicazione dei parametri urbanistici.

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

Individuazione

Gli elaborati grafici del PRG individuano con specifiche perimetrazioni e con la sigla D5 seguita dal numero d'ordine alcune attività produttive non agricole esistenti in aree isolate nel territorio aperto o comunque non integrate con le altre sottozone industriali.

Interventi ammessi

Per gli edifici relativi sono ammessi la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia ed un ampliamento della superficie coperta e della volumetria secondo le quantità e le modalità specificate nell'allegata tabella 1.c.

I perimetri delle sottozone D5 corrispondono alle aree che possono essere utilizzate come pertinenze delle attività produttive. All'interno di tali pertinenze potranno essere realizzati gli ampliamenti consentiti e gli interventi di sostituzione edilizia e dovranno essere posizionati parcheggi pertinenziali commisurati all'intero complesso produttivo e i piazzali necessari all'attività.

ART. 23 bis DM AREE PER DEPOSITI DI MATERIALI E MERCI

Individuazione

Le sottozone DM sono individuate con specifica campitura e sigla negli elaborati di variante.

Le sottozone DM sono aree caratterizzate da frammentazione culturale e promiscuità di funzioni, e sono situate:

- a sud di via Toscana, in corrispondenza della parte attualmente edificata in località Montebello,
- sulla via di Poggio ai Legni, traversa della strada comunale dei Fossati

Tali sottozone sono finalizzate a creare offerta di aree per le attività di stoccaggio, deposito materiali e merci in condizioni di minimo impatto visivo, funzionalità e sicurezza, collegandosi:

- con il nuovo sistema della viabilità creato dalla via Toscana, dalla circonvallazione urbana e dalla variante alla SR 429;
- con la viabilità che serve direttamente il territorio comunale aperto costituito dai Sistemi Collinari della Collina Intermedia e della Collina Superiore (Strada Provinciale Lucardese, Strada Provinciale di San Donnino, strada comunale di Tavolese, strada comunale dei Fossati, strada comunale di Mugnano, strada comunale di San Donnino e strada comunale di San Martino a Maiano).

Caratteristiche ed utilizzazione dei lotti

Nelle sottozone DM la superficie dei lotti non potrà essere inferiore a 1500 mq e superiore a 4000 mq.

In caso di superfici minori si dovrà procedere ad accorpamenti di lotti fino al raggiungimento della superficie minima, con un unico accesso sulla viabilità di servizio.

Nei lotti sono ammesse attività di stoccaggio e deposito di materiali e merci all'aperto.

Ai fini delle attività di cui al precedente comma, è ammessa la realizzazione di manufatti temporanei, realizzati con materiali consoni alle caratteristiche ed al decoro dei luoghi ancorché di facile rimozione, destinati a uffici, magazzini, attività di manutenzione, ricovero di mezzi, depositi al coperto.

Tali manufatti potranno essere realizzati con i seguenti parametri:

- Manufatto chiuso: Superficie coperta max 50 mq. , H. max 4,00 ml.
- Tettoie aperte sui lati: R. c. max 5% fino ad un massimo di 150 mq. , H. max 4,00 ml.

I piazzali interni ai lotti adibiti a depositi e alla mobilità interna non potranno essere asfaltati con l'eccezione delle superfici destinate al lavaggio dei mezzi o al deposito di materiali inquinanti, per le quali dovrà essere controllato lo sversamento.

Gli operatori dovranno impegnarsi alla rimozione dei manufatti e al ripristino dello stato originario dei luoghi o ad una adeguata sistemazione finale rispetto al contesto, alla cessazione delle attività medesime.

Rapporto con la viabilità di servizio e criteri di inserimento ambientale

L'accesso ai lotti dovrà avvenire dalla viabilità rurale indicata con specifica simbologia nella cartografia di variante.

Dovranno essere esclusi gli accessi diretti da Via Toscana.

Dovrà essere verificato che la larghezza della strada di servizio sia adeguata al traffico indotto dalle aree per deposito materiali e merci (minimo ml. 4,00); in caso di larghezza inferiore si dovrà procedere preliminarmente all'adeguamento delle sede stradale.

La viabilità esistente non potrà essere asfaltata.

La perimetrazione dei lotti dovrà essere arretrata di almeno 10 ml. dalla viabilità di servizio. L'area interposta fra la strada e la recinzione dovrà essere sistemata con verde e alberature.

Sul perimetro dei lotti dovranno essere realizzate siepi di schermatura con essenze locali sempreverdi, aventi altezza minima di 2.00 ml. e spessore di 1 ml. In casi di lotti raggruppati, la schermatura con siepe dovrà essere realizzata sul perimetro esterno del raggruppamento mentre in corrispondenza delle divisioni

dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto di essenze locali. Alberi di alto fusto dovranno essere impiantati all'interno dei lotti a schermatura dei manufatti.

Per i lotti ubicati entro un raggio di 100 ml. dalle abitazioni e dai relativi resede dovranno essere realizzate ulteriori schermature acustiche.

All'interno dei lotti dovranno essere garantiti gli allacciamenti necessari per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche e i consumi idrici ed energetici; il progetto degli allacciamenti dovrà essere corredato dei relativi nulla osta da parte degli Enti gestori dei servizi.

Titolo abilitativo

Per lo svolgimento delle attività ammesse dal presente articolo, con o senza realizzazione dei relativi manufatti, è prescritta la presentazione di una D.I.A. all'organo comunale competente, con allegata documentazione che illustri lo stato attuale dell'area e il suo stato conseguente al nuovo uso, le necessità e le soluzioni per gli autonomi approvvigionamenti o gli allacci alle reti pubbliche per i consumi idrici ed energetici, con i relativi nulla osta da parte degli ente gestori dei servizi. Il progetto dovrà inoltre contenere la dimostrazione delle misure atte a garantire il minimo impatto visivo e il contenimento degli inquinamenti acustici e atmosferici tramite le schermature verdi e le alberature, e delle misure idonee per garantire che non vi siano rischi di inquinamenti ambientali conseguenti alle attività quali sversamenti e simili.

Alla D.I.A. dovrà essere allegato un atto d'obbligo con il quale gli operatori dovranno impegnarsi alla rimozione dei manufatti e al ripristino dello stato originario dei luoghi o ad una adeguata sistemazione finale rispetto al contesto, alla cessazione dell'attività medesima.

ART. 31- SOTTOZONA F2.1 CENTRO COMMERCIALE

La sottozona F2.1 ubicata lungo Viale Matteotti, individuata con specifica perimetrazione e sigla nella cartografia di variante, è destinata alla realizzazione di una media struttura commerciale, o di una grande struttura nel caso di trasferimento e ampliamento di altre medie strutture di vendita presenti sul territorio comunale.

La superficie dell'area F2.1 è di circa 11.200 mq..

Su tale area l'edificazione sarà possibile sulla base dei seguenti parametri:

Rapporto di copertura 50%

H max 9 ml.

A corredo del centro commerciale dovranno essere realizzati parcheggi fino al raggiungimento dei seguenti standard di legge:

- parcheggi pubblici nella misura stabilita dall'art.5, punto 2, del D.M. n. 1444/68. Tali parcheggi potranno essere realizzati nell'area L1 (parcheggi pubblici) individuata nella cartografia di variante;
- parcheggi per la sosta stanziale all'interno dell'edificio o comunque nell'area F2.1 nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24/3/1989 n° 122, maggiorata per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- parcheggi per la sosta di relazione dimensionati almeno nella misura di 2 mq per ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di 1 mq. per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale. Tali parcheggi potranno essere realizzati nell'area F2.1 e/o nell'area a parcheggio L1; in tal caso il collegamento fra tale area e l'area F2.1 dovrà essere garantito con un percorso pedonale di attraversamento della strada di collegamento riportata nella cartografia di variante completamente separato dal traffico veicolare e privo di barriere architettoniche.

In merito alle articolazioni ed alle caratteristiche funzionali dei parcheggi si richiamano le precisazioni del Regolamento Regionale n. 4/99 di attuazione della l.r. sul commercio, relative al progetto delle aree di sosta:

- differenziazione tra le varie aree di parcheggio (utenti, personale, servizio, carico e scarico merci)
- transito dei veicoli distante dall'edificio e in particolare dall'accesso dell'edificio
- percorsi pedonali protetti
- il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato chiaramente dalla viabilità principale
- assenza di barriere architettoniche e posti riservati ai portatori di handicap (1 ogni 50 secondo il DM 236/89)
- spazi appositi per mezzi di servizio/soccorso
- depositi carrelli facilmente raggiungibili
- obbligatorietà della manutenzione, pulizia, agibilità ed efficienza in tutte le condizioni meteorologiche
- le aree di parcheggio esterne in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura di 1 albero ogni 80 mq. di parcheggio.

I collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica dovranno essere previsti, per entrambi i sensi di marcia, nella misura di 1 per 10.000mq. di superficie di parcheggio. L'accesso all'area F2.1 avverrà dalla nuova strada di collegamento con la rotatoria di Via Toscana riportata nella cartografia di variante, e in via subordinata, da Viale Matteotti.

Le caratteristiche della nuova strada di collegamento (collegamento breve e diretto con la viabilità di circoscrizione urbana) sarà senz'altro compatibile con il flusso di traffico che interesserà la nuova struttura commerciale.

La realizzazione della nuova struttura commerciale di media o di grande distribuzione sarà subordinata alla contestuale realizzazione della strada di collegamento e del parcheggio L1 riportati nella cartografia di variante.

ART. 32 -SOTTOZONA F2.3 AREA ESPOSITIVA

Articolo abrogato a seguito dell'avvenuta approvazione, con Delibera del Consiglio Comunale n° _____ del _____, della variante al P.R.G. per le attività di impresa.

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

Dovrà essere garantita la fruibilità completa dell'area di pertinenza e dovranno essere previsti piazzali interni in grado di contenere i mezzi che accedono alla cantina nel periodo della vendemmia.

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.

TITOLO VI ATTREZZATURE E SPAZI PUBBLICI A SCALA URBANA

ART. 37 - AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE G1 G2, G3, 0G4, G5

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	350mq
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. 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.

Nell'area G5, indicata nella cartografia della variante sono possibili, nell'ambito di un intervento unitario, i seguenti ampliamenti:

Sc 300 mq

Volume 2500 mc

H max altezza edifici esistenti

Sono consentite attività di tipo commerciale (a carattere ristorativo) e di tipo turistico ricettivo.

Data la stretta prossimità con l'ambito ferroviario e con la S.R. 429 e valutata la destinazione d'uso prevista si ritiene che, al fine di definire eventuali interventi di bonifica acustica e/o di difesa acustica passiva, la realizzazione degli ampliamenti dovrà essere sottoposta al parere della competente A.R.P.A.T. e delle Ferrovie, per puntuali valutazioni di clima acustico.

Vista la consistente dimensione che potrà assumere l'impianto, si ritiene necessaria l'attuazione di interventi di riqualificazione estetico funzionale provvedendo a regolamentare: le caratteristiche delle sistemazioni esterne (aree a verde, fontane, arredo vegetazionale, ecc.), la schermatura delle strutture tecnologiche di servizio (canna fumaria dell'attività di ristorazione), gli accessi e le aree a parcheggio, la messa in opera di tendoni e tensostrutture.

Dovranno essere realizzati parcheggi fino al raggiungimento dei seguenti standard di legge:

- parcheggi pubblici ai sensi dell'art.5, punto 2, del D.M. n. 1444/68, nella misura di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici;
- parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24/3/1989 n° 122, maggiorata per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Gli interventi di ampliamento saranno possibili previa stipula di apposito atto d'obbligo mediante il quale:

- a) si vincoli la destinazione d'uso e l'unitarietà dell'intero complesso con divieto della possibilità di qualsivoglia frazionamento;
- b) si assuma l'obbligo della realizzazione dei parcheggi sopra descritti;
- c) si assuma l'onere della realizzazione delle opere di bonifica acustica e/o difesa acustica passiva necessarie;
- d) si assuma l'obbligo della realizzazione degli interventi di riqualificazione estetico/funzionale sopra descritti.

ART 42 TER – VT VERDE DI TUTELA

Le aree di cui al presente articolo sono pubbliche o private e sono indicate rispettivamente con la sigla VT1 e VT2 nella cartografia di variante e/o nelle schede per le singole sottozone allegate alle norme.

Le aree destinate a verde di tutela sono finalizzate alla salvaguardia delle residenze limitrofe alle attività produttive esistenti o di nuova edificazione, alla compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività produttive nel contesto ambientale.

Le aree VT1 devono essere realizzate, se previste nelle schede progettuali per le sottozone D2 e D3, nell'ambito dei piani attuativi relativi alle sottozone stesse.

In tal caso le aree VT1 saranno considerate nel calcolo delle percentuali di spazi pubblici previsti.

L'individuazione delle aree VT2 private comporta l'obbligo di realizzare sistemazioni a verde finalizzate alla costituzione di fasce di contenimento degli inquinamenti visivi, acustici e atmosferici.

Tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente per destinazioni compatibili con tali sistemazioni a verde e dovrà essere esclusa la possibilità di realizzare qualsiasi costruzione anche a carattere precario.

E' fatto obbligo di mantenere le aree a verde VT2 in buono stato e debitamente piantumate.

Le aree di Verde di Tutela private costituiscono una previsione indipendente dalla individuazione delle aree edificabili sulle quali si applicano gli indici urbanistici e quindi non interferiscono con tali indici.

E' fatta salva la facoltà di proporre fasce di Verde di Tutela nei comparti di intervento in tutte le sottozone, anche ove non siano già individuate cartograficamente e nelle schede delle sottozone.

ART 42 QUATER – VL AREE DESTINATE AD OPERE DI REGIMAZIONE IDRAULICA

Sono individuate nella cartografia di variante con la sigla VL le aree nelle quali sono ammessi interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico quali casse di espansione, casse di laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque ed altre opere idrauliche per la regimazione dei corsi d'acqua e per la difesa del suolo.

La sistemazione di tali aree è definita dall'Amministrazione comunale, sentite le Autorità competenti in materia.

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.) servizi espositivi, servizi alle attività produttive.

Tali servizi potranno essere realizzati anche da parte di operatori privati mediante concessione delle aree pubbliche.

I servizi di uso pubblico dovranno essere realizzati individuando un'area di pertinenza per la quale dovranno essere previsti accessi adeguati dalla viabilità pubblica e nella quale dovranno essere realizzati i parcheggi per la sosta stanziale, le aree a verde e i parcheggi di relazione previsti da norme specifiche e comunque necessari per il buon funzionamento del servizio.

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.

Sugli edifici esistenti possono essere effettuati interventi fino alla ristrutturazione edilizia e alla sostituzione edilizia e, mediante piani di recupero, la ristrutturazione urbanistica, qualora non diversamente prescritto dalle presenti Norme o dalle altre disposizioni di legge vigenti.

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

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.

ART. 50 - AREE E FASCE DI RISPETTO

Le TAV 1 e 2 , e le tavole PR1a - PR1b - PR1c della variante al P.R.G. per l'attività di impresa, 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. 1404/1968 e la fascia <FR> lungo via Toscana ;
- 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 1264/34, su parere favorevole coordinatore AUSL. In assenza della riduzione di cui sopra non sono ammessi, ai sensi dell'art. 57, comma 3 DPR 10 settembre 1990, n° 285 la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti.

In relazione ai titoli abilitativi per i quali è necessario stipulare l'atto di cui al presente capoverso e solo su specifica richiesta dell'Ente gestore del vincolo, l'atto abilitativo 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. Per l'esecuzione dei lavori di costruzione di impianti di distribuzione carburanti, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo necessari al rilascio dell'atto abilitativo, sono limitati alla rinuncia al plusvalore relativo ai lavori eseguiti in una fascia di rispetto stradale di profondità di ml. 10.00 invece che ml. 20.00 quale quella ordinariamente prevista. In assenza della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo, il rilascio dell'atto abilitativo sarà consentito solo nell'ipotesi che all'interno della fascia di rispetto, per una profondità di ml. 10.00, non vengano previste od eseguite opere di impianti o manufatti in genere, ad eccezione di lavori modesti quali ad esempio, le sistemazioni esterne, le pavimentazioni, le recinzioni, la segnaletica di servizio, i raccordi per l'adduzione ai pubblici servizi, ecc...

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 per la costruzione e l'esercizio di impianti di distribuzione carburanti nei limiti della normativa approvata ai sensi del 1° comma dell'art. 2 del Decreto Legislativo 11.02.1998 n° 32, quando sono sovrapposte alle zone omogenee "E" agricole - sottozone "E1" e "E2", e possono essere utilizzate nel calcolo dei parametri urbanistici di zona ove espressamente ammesso dagli elaborati grafici di PRG.

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 6CD3 sono ammesse, nei limiti stabiliti dal PPC, oltre alle funzioni di cui al 1° comma del presente articolo anche attività commerciali e direzionali. La residenza, comunque, non potrà superare il 50% del volume complessivo ammesso.

Nell'area in località Fraille, indicata con la sigla 02CD.2 sono ammessi per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, i seguenti parametri urbanistici

If max	2,5 mc/mq
Rc max	50%
H max	7,00 ml.

Altezze superiori sono consentite per le comprovate esigenze di installazione di apparecchiature e macchinari che necessitano di maggiore sviluppo verticale. Fanno comunque eccezione i volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

Per gli edifici che alla data di adozione della presente variante eccedono i sopra prescritti parametri urbanistici, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 4, comma 2, lett. d della L.R. 52/99, adeguata con la L.R. 13/2002, comprese le addizioni per servizi igienici, volumi tecnici e autorimesse pertinenziali e il rialzamento del sottotetto.

L'area contraddistinta dalla sigla 5CD1 costituisce comparto misto di residenza e artigianato; sono ammesse destinazioni d'uso commerciale e per servizi sportivo-ricreativi. L'area comprende due lotti a destinazione d'uso esclusivamente artigianale lungo via di Fraille, da due sottostanti lotti a destinazione d'uso esclusivamente residenziale e da un lotto a destinazione d'uso esclusivamente residenziale lungo via Agnoletti.

Nelle aree contraddistinte con le lettere A1 e A2 nella scheda progetto per la sottozona 5CD1 è ammessa anche la destinazione direzionale.

Nell'area non ricorrono le prescrizioni di cui al 2° comma del presente articolo, né l'obbligo alla formazione preventiva di Piano Particolareggiato, in considerazione del fatto che, a norma del precedente Art. 5, il Piano Guida prescrive dettagliatamente per ciascun lotto le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie ammissibili, le volumetrie e le altezze massime, oltre alla puntuale disposizione della viabilità interna al comparto e degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Ciascun lotto può essere pertanto attuato indipendentemente dalla realizzazione degli altri lotti, a condizione che sia stipulata l'apposita convenzione di cui al terzultimo capoverso dell'Art. 5, in modo da assicurare la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, delle viabilità meccanizzata e pedonale e degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Nella tabella 1B allegata alle presenti Norme sono stabiliti i parametri urbanistici di zona, compresi i volumi massimi ammissibili rispettivamente per la destinazione d'uso residenziale e per quella artigianale.

Per gli edifici realizzati sui lotti delle aree B al piano terreno dovranno essere previsti dei porticati in corrispondenza degli allineamenti indicati alla tavola n°2 del piano guida di larghezza non inferiore a ml 2,50. Al

piano terra degli edifici ricadenti nei lotti delle aree B sono vietati ambienti ad uso abitativo; sono ammessi ambienti accessori, quali garage, locali di sgombero, ecc. . La quota di imposta del solaio del primo piano deve essere per tutti gli edifici a quota ml + 2,50 rispetto alla quota del retromarcia piede.

Il piano di calpestio dell'area industriale dovrà essere rialzato di 0,3 - 0,5 m. rispetto al piano di campagna attuale.

TABELLA 1C

ZONA	DITTA	LOCALITÀ	SUPERFICIE COPERTA AMPLIAMENTO	ALTEZZA MASSIMA
			mq	ml
D5 ₁	FACEB	VIA FIORENTINA	NON PREVISTO	
D5 ₂	GELLI	VIA SCIANO, 71	800	ATTUALE
D5 ₃	CIEMME	VIA TAVOLESE 147	NON PREVISTO	
D5 ₄	CANTINI MARUSCA GORI ALESSANDRO	LOC. AVANELLA	400	ATTUALE
D5 ₅	FONTANELLI	LOC. AVANELLA	1000	ATTUALE
D5 ₆	CAMELI ENRICO CAMELI ENZO	LOC. AVANELLA	1000	7,00
D5 ₇	CAMELI ENRICO TRAINI MARIA CAMELI ENZO	LOC. AVANELLA	500	ATTUALE

ALLEGATI ALLE NORME – SCHEDE PROGETTO

PIANO GUIDA DI CANONICA

ALLEGATO GRAFICO ALLA SCHEDA PROGETTO – SOTTOZONA <D3a> ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA
MONTEBELLO

PIANO GUIDA DI CANONICA EST

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6CF2

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6CD3

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) 6B2.2

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) DI S.CRISTINA

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PPC) DI MARCIALLA

PARCHEGGIO L122, FIANO, SCHEDA ESEMPLIFICATIVA

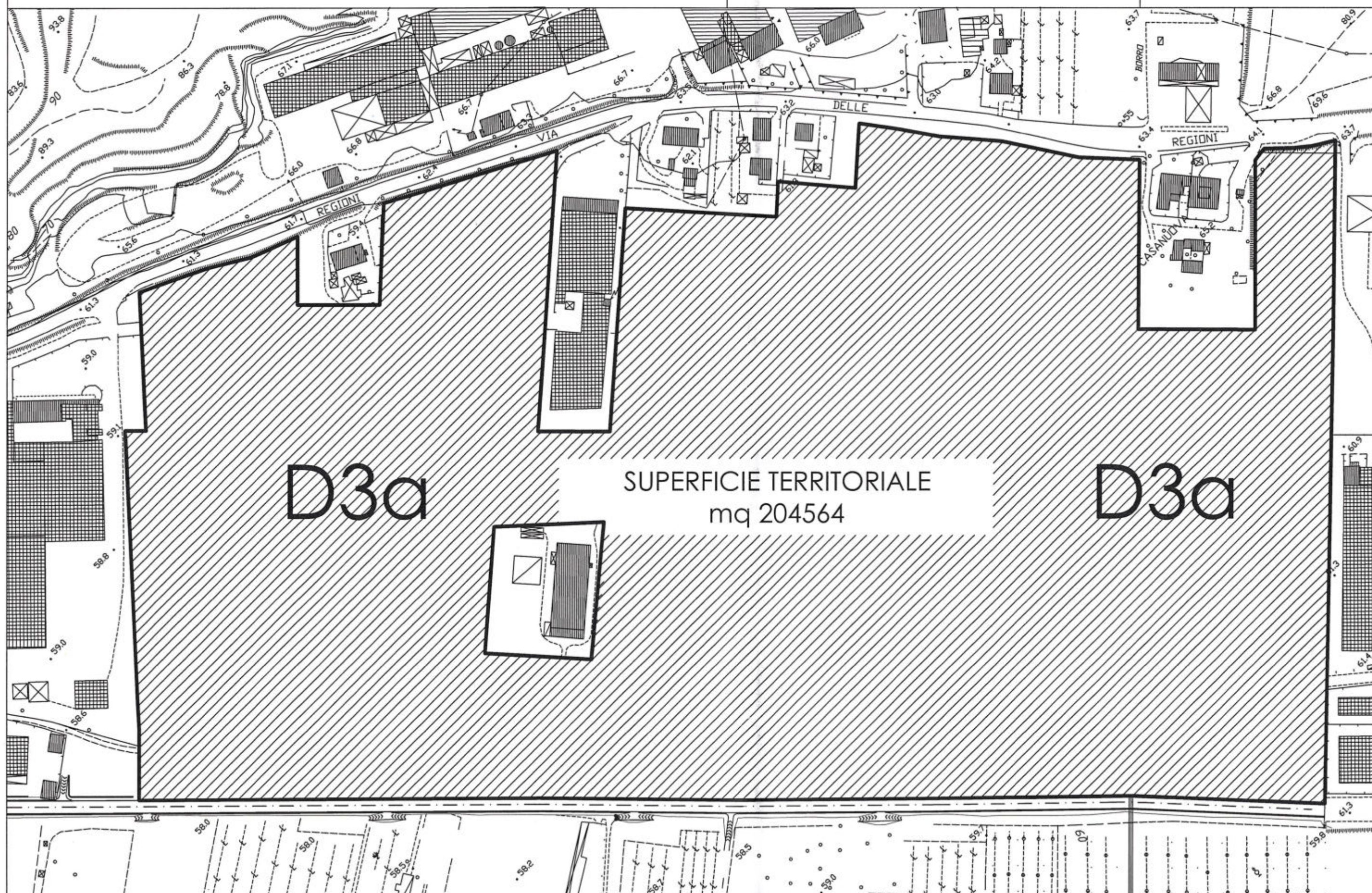
N.B. LE SCHEDE PROGETTO ALLEGATE SONO FUORI SCALA

SOTTOZONA <D3a> ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA DI MONTEBELLO
ALLEGATO GRAFICO ALLA SCHEDA PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE
ZONA D3a

TAVOLA 1

SCALA 1:2000



NOTA: i dati quantitativi riportati nel presente allegato grafico sono da verificare in sede di redazione degli specifici piani attuativi

SOTTOZONA <D3a> ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA DI MONTEBELLO
ALLEGATO GRAFICO ALLA SCHEDA PROGETTO

ZONIZZAZIONE

TAVOLA 2

SCALA 1:2000

