

**Approvato con atto C.C. n.61/2001 e n.24/2002**

**COMUNE DI S. G O D E N Z O**

**(PROVINCIA DI FIRENZE)**

---

Variante al Regolamento Edilizio con annesso P.d.F. ai  
sensi dell'art. 40 comma 9 della L. R. 5/95 e s.m.

Avvio del procedimento con delibere della G.M. n° 93

Del 21.10.99 e n° 67 del 16.08.01

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Approvate dalla Regione Toscana con  
delibera G.R.T. n. 774 del 5 luglio 1999

Progettista: Arch. Raimondo Gramigni

ottobre 2001

Consulente: Geom. Franco Pretolani

Ufficio Tecnico Comunale

**N.B.: Le parti scritte in rosso sono le modifiche proposte dalla variante.**

INTERSTUDIO ingegneri & architetti riuniti  
Via La Marmora n. 51 – 50121 FIRENZE  
Tel. 055/574777 – Fax 055/576651 - ✉ [interstudio@dada.it](mailto:interstudio@dada.it)

## CAPO IX

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO**

## ART. 111

**Attuazione dei piani urbanistici**

Nel territorio comunale, suddiviso in zone di diverse caratteristiche in relazione alle disposizioni dell'art. 82 e del Piano Urbanistico, possono attuarsi, nel rispetto delle norme generali che seguono i seguenti interventi.

La realizzazione dei P.E.E.P., dei Piani di lottizzazione dei P.R. e di ogni altro intervento attuativo del P.d.F. già approvati dall'A.C., anche se non perimetrati in cartografia, dovrà avvenire con i tempi, le modalità e le condizioni di cui ai provvedimenti comunali e regionali, ove necessari, di approvazione e/o alle convenzioni stipulate tra privati e Comune e/o dalle concessioni edilizie rilasciate e comunque secondo le norme del P.d.F. vigente al momento dell'approvazione dei suddetti provvedimenti.

Modifiche a detti provvedimenti potranno essere apportate in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme per la zona in cui ricade l'intervento.

Gli edifici non riportati nella cartografia ma regolarmente autorizzati e comunque conformi alla legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, sono sottoposti alle prescrizioni delle presenti norme per le zone in cui ricadono, quali edifici esistenti.

All'interno dei centri abitati (zone omogenee A e B) i fondi ed i locali che si affacciano su spazi d'uso pubblico (vie, piazze ed simili) destinati ad attività commerciali, artigianali, direzionali, pubblici esercizi e comunque per attività produttive o di servizio pubblico o privato, non possono essere destinati a funzioni residenziali.

## ART. 112

### **Territorio edificato di antica formazione con valori culturali-ambientali: zone territoriali omogenee A1, A2**

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

In queste zone l'obiettivo principale è quello della conservazione ambientale e architettonica e del recupero funzionale. In questo quadro sono ammessi interventi volti a migliorare le condizioni di abitabilità e d'uso degli edifici, dei centri urbani e delle aree prese in esame con riferimento ai valori della tradizione storica dominante.

Ogni intervento dovrà tendere quindi a recuperare detti valori eliminando, salvo diverse specificazioni per ciascuna zona, tutte le modifiche e aggiunte che costituiscono mutamento anche formale delle architetture e degli spazi esterni, sempre che non siano riconosciute organiche al processo storico di trasformazione che ha determinato lo stato attuale dell'area e dei suoi edifici.

Ogni progetto di iniziativa privata dovrà essere accompagnato oltre che dagli elaborati grafici che evidenzino lo stato attuale ed il progetto, anche da una documentazione storica e fotografica che serva a giustificare le operazioni progettuali proposte - nell'ambito del tipo di intervento consentito - per ogni parte dell'edificato in rapporto al suo valore storico e architettonico e da una planimetria delle pertinenze che tenga conto, per la scelta delle essenze arboree e delle finiture, del tessuto edilizio circostante.

Nelle zone territoriali omogenee A, il Comune ed i privati potranno elaborare uno o più Piani di Recupero in conformità a quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia (L. 457/78 e L. R. 59/80 e successive modificazioni).

Tutte le zone A, ai sensi del presente R.E. con annesso P.d.F., sono da ritenersi zone di Recupero agli effetti dell'art. 27 della Legge 5.8.1978 n. 457 e della L.R. 59/80 sopra richiamata.

I Piani di Recupero in conformità alle leggi Nazionali e Regionali vigenti, potranno svolgere analisi ed approfondimenti al fine di determinare il valore di ciascun edificio stabilendo conseguentemente in relazione alla classe di valore determinate

categorie d'intervento anche diverse da quelle indicate per le sotto zone A1 e A2 in assenza di Piano di Recupero fino alla ristrutturazione edilizia categoria D3 (L.R. 50/80 e successive modificazioni) per gli edifici classificati di non valore dal P.R. medesimo.

Nelle zone A sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso solo se compatibili col carattere dell'edificio e dell'ambiente, con l'esclusione di attività artigianali e industriali moleste o incompatibili con il tessuto tipologico, urbanistico e sociale

Nelle zone A è ammessa tramite redazione di P.d.R. ai sensi delle norme vigenti in materia, la ricostruzione degli edifici distrutti per eventi bellici, naturali o accidentali, a condizione che sia ancora riconoscibile la struttura originaria e risultino chiaramente sulle mappe e sulle certificazioni dell'U.T.E. o di altri documenti probanti a giudizio dell'Amministrazione comunale e siano rispettate le seguenti condizioni:

- l'edificio oltre a risultare chiaramente dai documenti richiesti di cui sopra, dovrà essere riconoscibile morfologicamente e planimetricamente per la presenza di sufficienti tratti e porzioni di struttura muraria;
- il progetto di ricostruzione dovrà rispettare l'impianto planimetrico determinato tramite il rilievo delle tracce murarie e le planimetrie ufficiali;
- per la determinazione della consistenza e dell'impianto volumetrico-architettonico dovrà essere prodotta idonea documentazione storico-fotografica o di altro tipo atta a stabilire con sufficiente chiarezza le caratteristiche volumetriche, architettoniche, morfologiche e tipologiche del fabbricato preesistente; diversamente il P.d.R., nel rispetto comunque dei limiti dell'impianto planimetrico originario, non potrà prevedere la ricostruzione di un numero di piani fuori terra superiore a quello degli edifici limitrofi;
- l'impianto tipologico-architettonico, per le parti mancanti non documentabili, dovrà essere articolato in modo da inserirsi organicamente, anche nel merito della scelta dei materiali di finitura esterna, con gli edifici esistenti richiamandosi alle caratteristiche prevalenti della tradizione storica locale. (Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 19 punto 6 e osservazione n° 20/1).

Le zone A si suddividono in:

**ZONA A1 = Zone di risanamento e conservazione urbana**

Tali zone comprendono le parti antiche di interesse notevole, con caratteristiche di unitarietà non alterate da interventi recenti e modernizzazioni sostanziali e dove il degrado non abbia raggiunto forme irreversibili gravi.

Le zone sono assoggettate a piano di recupero che definirà i criteri di intervento e le destinazioni d'uso compatibili.

In queste zone l'obiettivo principale, oltre a quanto già detto in generale per le zone A, è il mantenimento ed il recupero dei caratteri e delle attività più qualificanti, nel giusto equilibrio fra le residenze, le infrastrutture e servizi a queste annesse.

In attesa della formazione del Piano di Recupero, che potrà essere articolato anche in sotto-comparti o isolati omogenei sono ammessi i seguenti interventi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia cat. D1 così come definiti ai punti A), B) e C) dell'allegato alla L.R. n. 59/80 e successive modificazioni ed integrazioni.

**ZONA A2 = Zone di risanamento e ristrutturazione**

Tali aree comprendono i nuclei di antica formazione dove, nonostante gli interventi di trasformazione delle architetture e dell'impianto urbano, con presenza anche di costruzioni recenti, sono ancora riconoscibili i caratteri originari.

Oltre a quanto già detto in generale per le zone A i progetti devono tendere a recuperare sia nelle forme che nella struttura urbana i valori storici, architettonici e ambientali perduti con la tutela degli spazi e degli edifici di maggior pregio e la eliminazione o riconversione delle aggiunte che ne costituiscono alterazione sostanziale e formale.

Oltre a quanto previsto per le zone A, è ammessa la ristrutturazione categoria D2 di cui all'allegato della citata Legge Regionale n. 59/80.

Interventi diversi possono essere previsti, in conformità alla L.R. n. 59/80 e successive modificazioni e integrazioni, per consentire opere di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera D3 ed E dell'allegato con la redazione di appositi elenchi o con la redazione di un Piano di Recupero esteso a tutta l'area indicata nel P.R.G. o per comparti o isolati omogenei a giudizio dell'Amministrazione.

Il Piano di Recupero dovrà tendere al reperimento di aree per la sosta pubblica e privata nella misura minima prevista dalle leggi vigenti in materia.

(VARIANTE N° 3 avvio del procedimento con delibera G.M. n° 93 del 21.10.99).

Nel caso di attività produttive non moleste e non inquinanti (artigianato, commercio, bar e ristoranti) storicamente compenstrate con il tessuto urbanistico ed edilizio esistente, al fine di rafforzare, qualificare e migliorare il tessuto economico-sociale, sono ammessi i seguenti interventi di adeguamento funzionale, igienico-sanitario e dimensionale dei locali delle attività in essere:

- ampliamento una-tantum della superficie lorda esistente fino ad un massimo di mq. 100.

La richiesta di concessione sarà accompagnata da un progetto unitario d'insieme e da una dettagliata relazione dalla quale risulti l'effettiva necessità dell'ampliamento.

Il progetto unitario, esteso a tutta la proprietà interessata, dovrà contenere tutti gli elementi progettuali che consentano di valutare la nuova costruzione nell'ambito della zona e dovrà prevedere i seguenti interventi prioritari rispetto alla richiesta di ampliamento:

- eliminazione di ogni eventuale manufatto che alteri i valori dei luoghi con progetto generale di riqualificazione delle pertinenze;

- proposizione di un organismo edilizio che integri in modo ordinato la nuova volumetria con l'impianto edilizio esistente di interesse storico;
- uso di materiali compatibili con le caratteristiche degli edifici esistenti e dei luoghi;
- atto d'obbligo unilaterale che contenga l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso prevista per una durata di almeno 10 anni.

L'altezza massima della nuova costruzione non potrà superare quella dell'edificio principale e non potrà comunque superare i due piani fuori terra.

Distanze dai confini e fabbricati come da Codice Civile e D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

#### ART. 113

**Zone B) e relative sottozone, delle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla Zona A).**

##### **Zone di saturazione residenziale**

Destinazione: abitazioni, uffici, magazzini, autorimesse, posti di ristoro, bar, unità alberghiere, laboratori di piccola entità. Per la destinazione a laboratori le richieste di usufruire di tale concessione dovranno essere sottoposte volta volta al giudizio del Consiglio Comunale, oltre che agli organi competenti.

Tipo edilizio: case a serie continua, a nuclei o isolate. I progetti unitari che interessano una superficie di almeno 300 mq potranno prevedere un aumento del 10% della cubatura consentita dall'indice di zona. In caso di aree che presentano problemi urbanistici o morfologici complessi l'A.C. al fine di garantire un organico e razionale processo di sviluppo, potrà chiedere che il progetto consideri ambiti territoriali più ampi della pertinenza fondiaria su cui si intende costruire.

Per comprovate esigenze igienico-funzionali, sempre che non esistano o non sia possibile reperire locali analoghi all'interno dell'edificio, è ammessa la costruzione una tantum di nuovi manufatti da destinare, quali volumi tecnici, a legnaia connessa all'uso

ed al tipo di riscaldamento domestico. Tali manufatti, con uso di materiali analoghi, dovranno essere costruiti in aderenza e bene integrati al fabbricato principale secondo i seguenti parametri:

- volumetria massima edificabile mc 30.
- altezza massima in gronda ml 2.00.
- superficie utile massima mq 15.00.
- distanze dai confini e fabbricati come da Codice Civile e D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Nel caso di richieste in aree confinanti e/o contigue, l'A.C. potrà chiedere una soluzione unitaria e la realizzazione dei manufatti in aderenza fra loro. Per comprovate motivazioni l'A.C. potrà autorizzare la costruzione del manufatto non in aderenza del fabbricato principale, ma comunque in modo da garantire, a giudizio degli organi tecnici comunali, un buon inserimento nel rispetto del resede pertinenziale e del contesto urbanistico-architettonico circostante evitando comunque l'eccessiva parcellizzazione degli spazi esterni. Per una corretta valutazione, i progetti dovranno essere corredati da adeguati elaborati grafici e fotografici d'insieme dell'edificio principale e delle pertinenze secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio e sottoposti al parere della C.E.C. saranno autorizzati ai sensi dell'art. 4 L.493/93 modificato con D.L. n° 285/96 art. 9 comma 4 punto 7 lettera i) e successive modificazioni, e considerati pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile. (Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 19 punto 10).

<b>Zona B</b>	<b>If</b>	<b>Rc</b>	<b>Altezza max</b>	<b>Altezza min</b>	<b>N. Piani</b>	<b>Distanza minima dei Fabbricati</b>	<b>Distanza min.fili strada</b>
Tipo B1	3	55	11	7	3	di legge	
Tipo B2	3	50	11	7	3	"	
Tipo B3	3	45	17	7	4	Fronte strada max p.2 (solo Capoluogo)	

Tipo B4	2,5	40	10	7	3	di legge	
Tipo B5	1,5	30	7,5	6	2	“	
Tipo B6	5	60	11,5	9,5	3	“	
Tipo B7	0,8	20	7,5	5	2	“	
Tipo B8	0,7	20	7,5	5	2	“	
Tipo B9	1,3	20	7,5	5	2	“	

N.B.) Si precisa che le altezze minime ed il numero dei piani riportato nella sopracitata tabella si intendono riferiti a partire dalle quote di livello del piano stradale (limitatamente alle strade statali, provinciali e comunali), e non già quando i fabbricati non vengono edificati su terreni sopraelevati rispetto ai livelli stradali anzidetti. In tal caso i minimi di altezza ed il numero dei piani indicati nella tabella devono considerarsi non obbligatori.

- L'altezza massima della **zona B3** è prevista solo nel Capoluogo in considerazione della particolare conformazione del terreno a valle della strada provinciale e Statale. L'altezza massima consentita sul fronte delle predette strade è di ml 7,50, quella minima di 7 ml.
- L'indice di fabbricabilità (If) ed il rapporto di copertura (Rc) della **Zona B6**, è previsto solo nel Capoluogo in considerazione della particolare situazione urbanistica preesistente ed esistente nella zona medesima (trattasi di area di fabbricato distrutto da eventi bellici).
- La tipologia della **zona B3** è prevista solo nel Capoluogo in considerazione della particolare conformazione di alcune zone di terreno a valle della strada Provinciale di Castagno e Statale (Zona Cartellino - Poggio). In tale zona per gli edifici esistenti, nelle parti realizzate al di sotto del livello stradale, sono ammesse opere di completamento dello “scheletro” strutturale con tamponamenti esterni ed interni e nuove strutture orizzontali e verticali (solai e scale), in deroga all'indice fondiario (IF), ma nel rispetto delle destinazioni d'uso e del rapporto di copertura previsti nella zona.

- Arretramento filo-strada. Le costruzioni dovranno o potranno realizzarsi sul filo degli allineamenti esistenti nel rispetto delle distanze minime stabilite di legge, dei fabbricati esistenti.

#### Per la località "Cavallino":

- si conferma la zona B sottozona B1
  - IF = mc/mq 3
  - IC = 40%
  - H max = ml. 12
  - H min = ml. 7
  - H min = ml. di legge
  - N° piani fronte strada = 3 (tre)
  - distanza minima dei fabbricati = di legge
  - distanza minima fabbricati dai fili strada = di legge

#### Sottozona BR - Capoluogo

Volume massimo edificabile	mc 1250
Superficie coperta massima consentita	mq 200
Numero dei piani	N° 3
Distanza dai confini	di legge
Distanza dai fabbricati	di legge
Distanza dai fili strada	entro l'area retinata
Altezza massima	ml = 10.00

Intervento consentito: recupero, demolizione e ricostruzione seguendo l'andamento e lo sviluppo dell'esistente perimetrazione dei muri d'ambito.

**Prescrizioni:** gli interventi di demolizione e ricostruzione consentiti nella Zona BR devono in ogni caso limitarsi alle parti dell'edificio già demolite o non consolidabili, per il particolare stato di fatiscenza, nel mentre devono essere mantenute nelle forme attuali le volumetrie tuttora esistenti.

#### Sottozona BR di ristrutturazione urbanistica - Casale

E' la zona di ristrutturazione urbanistica di Casale indicata nella tavola del P.d.F. con apposita simbologia dove, tramite P.d.R., è possibile realizzare nuove volumetrie secondo e nei limiti dei seguenti parametri:

Volume massimo	mc 1200
Hmax	non superiore a quella degli edifici adiacenti della zona A2
distanza dal torrente	ml 10. dall'argine del fosso
distanza dai confini	di legge
destinazioni d'uso ammesse	residenziale, commerciale e uffici
intervento consentito	nuova edificio tramite piano di recupero

### **Prescrizioni:**

- l'intervento è subordinato a piano di recupero preventivo con progettazione urbanistica unitaria estesa all'ambito indicato nella tavola di Casale del P.d.F. e convenzione allegata ai sensi di legge;
- dovranno essere reperite e realizzate aree per la sosta almeno nelle quantità minime previste dal D.M. 1444/68 e dalla Legge 122/89;
- la nuova costruzione dovrà ben armonizzarsi con gli edifici esistenti sia nella scelta tipologico-architettonica che dei materiali e finiture esterne. (Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 6).

### **Sottozona BS**

Sono le zone esterne ai centri abitati indicate nelle tavole del P.d.F. nelle quali per gli edifici esistenti, al fine di una loro valorizzazione e corretto recupero, per esigenze igieniche e funzionali sono ammessi ampliamenti volumetrici una tantum fino ad un incremento massimo di volume pari a 1/3 di quello esistente.

E' ammesso il rialzamento della copertura solo per rendere abitabili i locali sottotetto esistenti. Il rialzamento dell'edificio per la realizzazione di un nuovo piano è ammesso, nei limiti volumetrici di cui al comma precedente, solo per comprovate esigenze strutturali e funzionali che impediscono altri interventi e mantenendo comunque i caratteri architettonici-formali dell'edificio esistente.

## ART. 114

**Zone C) e relative sottozone, destinate a nuovi complessi insediativi - Zone di espansione residenziale.**

Sono le aree dove l'edificazione è subordinata alla presentazione di un piano di lottizzazione convenzionata così come stabilito dalla normativa vigente.

Le zone del Ponticino-Capoluogo, di Castagno, Le Prata, Casale, (Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n° 6 e 19 punto 6) Gugena e Spalena perimetrata con apposito tratteggio nelle tavole del P.d.F. allegato indicano l'unità minima di progettazione urbanistica.

Tali zone sono subordinate ad una progettazione unitaria preventiva dell'intera area che, in relazione alle sue particolari caratteristiche, determini le interrelazioni e le compatibilità fra la zona omogenea in essa prevista dal P.d.F. e le aree circostanti, che dovranno essere destinate a verde privato d'uso collettivo e per almeno 1/3 dell'intera superficie, di uso pubblico aumentando le dotazioni di standards previste dalla lottizzazione in conformità alle norme vigenti.

Per la zona **BR di Casale** vale quanto indicato in modo specifico al precedente articolo 113.

Il Consiglio Comunale per motivate ragioni, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà determinare ambiti più ristretti di progettazione preventiva, semprechè gli interventi non precludano il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione previsti in tale aree, consentendo l'attuazione degli interventi per sottocomparti.

Per le destinazioni d'uso e per la determinazione degli interventi proposti valgono le prescrizioni dettate dalle presenti norme per la zona omogenea inclusa nella unità minima di progettazione urbanistica.

In particolare il progetto unitario deve prevedere gli assetti infrastrutturali e paesistici di integrazione fra le varie aree ed i criteri di intervento ai fini della tutela dei valori storico-architettonici e paesistico-ambientali con particolare riferimento all'assetto idro-geo-morfologico di tutta la zona unitaria, con soluzioni tecniche di corretta regimazione idraulica da sottoporre al parere dei competenti organi Comunali e Regionali.

Oltre a quanto richiesto dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea, gli elaborati necessari per l'attuazione degli interventi all'interno della unità minima di progettazione urbanistica sono:

- relazione illustrativa degli interventi previsti su tutta l'area interessata;
- planimetria generale dell'area in scala 1:500 con le proposte progettuali di integrazione di cui al precedente comma;
- elenco delle emergenze storico-architettonico e paesistiche (torrenti, alberi d'alto fusto, muri a retta, opere di regimazione dei fossi e altro);
- programma di intervento per ciascuna zona omogenea in relazione al progetto generale di cui al punto precedente;
- convenzione con la quale i soggetti interessati, anche per sottosistemi della zona unitaria, sempre che ritenuti organici dall'Amministrazione Comunale, si impegnino a realizzare gli interventi conformemente a quanto stabilito dal progetto generale unitario.

Destinazione: abitazione, posti di ristoro, bar e unità alberghiere; sono ammessi piccoli nuclei ricreativi e centri vendita, purché non occupino nel loro complesso un'area superiore al 15% dell'intera zona. Sono tassativamente escluse costruzioni destinate ad accogliere attività industriali.

**Tipo edilizio:** case a serie continua, a nuclei o isolati.

**Lunghezza massima del fronte continuo:** per altezza fino a mt. 6=Mt. 32; per altezze da mt. 8=Mt. 25.

Zona C	If	Rc	Altezza max	Altezza min	N. Piani	Distanza minima dei fabbricati	Distanza min.fili strada
Tipo C1	2	25	10	7	3	10	5
Tipo C2	1,3	20	7,5	5	2	10	5
Tipo C3	0,8	20	7,5	5	2	10	5
Tipo C4	0,7	20	7,5	5	2	10	5
Tipo C5	0,6	20	6	4	2	10	5

Per quanto attiene alle altezze minime e al numero dei piani, si precisa che i predetti limiti non devono ritenersi obbligatori.

Per le lottizzazioni già convenzionate e riconfermate nelle tavole del P.d.F. valgono, per ogni modifica, oltre i parametri di cui alle convenzioni approvate anche i nuovi parametri urbanistici previsti in dette zone dalle presenti norme.

Nella tavola di Castagno di Andrea del P.d.F. è individuata una particolare zona (zona unitaria di progettazione urbanistica di Le Prata) per la quale valgono in modo specifico le seguenti prescrizioni e orientamenti:

**La zona di Le Prata a Castagno D'Andrea**, inclusa nell'unità minima di progettazione urbanistica, è subordinata a Progettazione Unitaria Preventiva di iniziativa pubblica, tramite Piano di Recupero o Piano Particolareggiato. Per detta area, oltre a quanto previsto dalle norme vigenti per la redazione dei P.d.R. o P.P., potranno essere sviluppati anche Programmi di Riquilificazione Urbana (P.R.U.) e simili in conformità alle norme e circolari vigenti e successive modificazioni emanate dalla Regione e dal Ministero dei Lavori Pubblici. Il piano di iniziativa pubblica (P.d.R.,P.P.,P.R.U.) dovrà considerare le compatibilità urbanistico-architettoniche fra le zone omogenee in esso contenute con la definizione degli assetti urbanistici e tipologici di ciascuna zona nel rispetto dei seguenti obiettivi e criteri differentemente da quanto previsto dalle presenti norme per ciascuna delle zone incluse nell'unità minima di progettazione urbanistica:

1- obiettivo primario del Piano Unitario è quello di progettare una parte importante del paese in modo da realizzare un nucleo residenziale e di servizi ben risolto sia sotto l'aspetto urbanistico-architettonico e ambientale all'interno del quale possano convivere, integrandosi fra loro, sia le esigenze di tutela delle preesistenze storiche e dei valori ambientali, che la costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica e privata con servizi adeguati e dando risposta anche ad effettivi bisogni individuali di carattere sociale al fine di garantire il mantenimento dei nuclei familiari residenti per tradizione nel nucleo di Le Prata.

2- Fermo restando quanto previsto dal presente articolo per le zone C1 per quanto attiene le volumetrie ed i parametri urbanistici, l'impianto urbanistico e le scelte tipologiche della **zona C1-P.E.E.P.** inclusa nell'unità minima di progettazione

urbanistica devono improntarsi ai criteri indicati al precedente punto definendo tipologie edilizie compatibili con le preesistenze storiche sia sotto l'aspetto architettonico, urbanistico-ambientale che della scelta dei materiali richiamandosi, anche nella organizzazione delle pertinenze e spazi esterni ai tipi in uso nella tradizione locale.

3- All'interno delle zone omogenee incluse nell'area unitaria d'intervento potranno essere reperite aree per servizi e attrezzature (culturali, sociali, religiose e simili) da sottoporre all'esproprio quali opere di urbanizzazione secondaria, in quantità da stabilire con il piano pubblico di intervento ma tali da non snaturare il contesto e gli obiettivi di cui al precedente punto 1.

4- Nelle zone di verde privato incluse nell'area unitaria ,considerato il carattere della zona e gli obiettivi sopra richiamati, è possibile prevedere la realizzazione di n° 4 alloggi unifamiliari, da destinare alle famiglie tradizionalmente residenti a Le Prata a giovani coppie e anziani, con superficie utile netta abitabile non superiore a mq 85 oltre servizi accessori ed altezza massima inferiore o uguale a quella degli edifici limitrofi.

5- All'interno della zona A1, oltre a quanto previsto per le zone A di cui all'articolo 112 delle presenti norme, è possibile:

- la ristrutturazione urbanistica tramite demolizione e ricostruzione delle volumetrie non compatibili con aumento del 25% del volume demolito e loro inserimento organico con il contesto ed i valori storici presenti;
- la ricostruzione degli edifici distrutti per eventi bellici, naturali o accidentali così come definito all'art. 112 delle presenti norme;
- la realizzazione nelle aree libere di spazi per la sosta e/o attrezzature pubbliche di cui al precedente punto 1.

(VARIANTE N° 4 – avvio del procedimento con delibera della G.M. n° 93 del 21.10.99).

Nelle zone omogenee C in cui è già ultimato il processo di edificazione e non dispongono di volumetria residua del piano di lottizzazione

approvato tanto da assumere il carattere di zone sature sono ammessi gli interventi di cui al comma tre dell'articolo 113 e cioè:

Per comprovate esigenze igienico-funzionali, sempre che non esistano o non sia possibile reperire locali analoghi all'interno dell'edificio, è ammessa la costruzione una tantum di nuovi manufatti da destinare, quali volumi tecnici, a legnaia connessa all'uso ed al tipo di riscaldamento domestico. Tali manufatti, con uso di materiali analoghi a quelli dell'edificio principale, dovranno essere costruiti preferibilmente in aderenza e bene integrati al fabbricato principale secondo i seguenti parametri:

- volumetria massima edificabile      mc 30.
- altezza massima in gronda              ml 2.00.
- superficie utile massima                mq 15.00.
- distanze dai confini e fabbricati come da Codice Civile e D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

#### ART. 115

**Zone D) relative alle parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali e ad essi assimilati.**

**Simbolo grafico del Piano Urbanistico: D**

**Per la zona D):**

- a) destinazione: impianti industriali, artigianali, direzionali e commerciali di ogni tipo e dimensione che non siano particolarmente nocivi agli effetti igienici. Sono ammessi locali residenziali esclusivamente per l'abitazione dei custodi e per il personale che debba assicurare la continuità dei lavori e del servizio. Sono ammessi locali per l'abitazione temporanea, per gli uffici, mense, mostre, magazzini, spazi coperti e scoperti per i veicoli, serbatoi, depositi e quant'altro sia concernente il processo produttivo, salve limitazioni o disposizioni particolari di legge.

Sono ammesse particolari abitazioni distaccate all'impianto industriale, purché a questo pertinenti e vincolate. In fase di realizzazione delle costruzioni al titolare della concessione è fatto obbligo di procedere per primo all'edificazione completa dell'impianto produttivo.

- b) tipologia edilizia: propria di quella industriale e dei fabbricati inerenti, compresi capannoni, padiglioni ed edifici multipli con illuminazione ed aerazione anche particolare, silos e quant'altro attiene le esigenze degli edifici destinati ai processi produttivi.

<b>Zone D</b>	<b>If</b>	<b>Rc</b>	<b>H max</b>	<b>H Min</b>	<b>Distanza Minima dalla strada</b>	<b>Abitaz. Custode</b>	<b>Distanza minima dai corsi d'acqua</b>	<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>Distanza minima fra fabbricati</b>
Sottozone D1 Zone di completamento sottoposte a intervento diretto su richiesta di concessione edilizia o Autorizzazione.	3	50%	8 **	-	D.M.2.4.68 e C.1. 4.68	-	-	5	10
Sottozone D2 Zone sottoposte a piano particolareggiato di esecuzione (ai sensi della L. 17.08.42 n.1150 e successive modificazioni) secondo l'art. 27 L.22.10.71 n.865	3	45%	8 **	5	15 ml	*	di legge	5	10

(\*) Abitazione custode: la superficie coperta da destinarsi ad abitazione può anche essere staccata dall'edificio industriale principale purché rimanga sul terreno di pertinenza e non superi in via ordinaria mq 120 e in via straordinaria su concessione del Consiglio Comunale mq 150.

(\*\*) Sono ammesse altezze superiori se riconosciute dall'A.C. necessarie alla installazione di impianti tecnici necessari alla attività ed alla lavorazione svolte o per motivi di sicurezza e igiene.

L'emissione di acque di rifiuto dovrà intervenire a mezzo di apposite canalizzazioni coperte fino agli innesti con fognature pubbliche, in corsi d'acqua o canali esistenti abilitati a ricevere tali scarichi. Le acque, tuttavia, potranno rimettersi in detti scarichi solo dopo opportuna depurazione realizzata a mezzo di impianti o predisposizioni ammesse alle norme vigenti o in mancanza, in base a specifica autorizzazione dell'Ufficiale Sanitario, il quale accerterà sulla base dei progetti, l'idoneità degli impianti di depurazione prevista.

Anche per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico dovranno essere previsti tutti gli impianti ed apparecchiature previste dalle leggi e norme vigenti e gli impianti stessi dovranno essere approvati dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco.

Nelle zone D) sono vietati impianti per lavorazioni particolarmente nocive agli effetti igienici, pericolose e rumorose per le quali sono previste particolari insediamenti nelle zone D).

In relazione ai disposti dell'art. 18 della Legge 6.8.1967 n° 765, dovranno essere predisposte nell'interno degli stabilimenti aree di parcheggio, oltre a quelle proprie di servizio, da valutarsi nella misura di almeno mq. 10, per ogni addetto.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale e ad essi assimilabili compresi nelle zone D), la superficie da destinare a spazi pubblici o destinare ad attività collettive, o verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

**L'area classificata D2** indicata in località Ponticino è inclusa in zona di unità minima di progettazione urbanistica così come definita al precedente art. 114 e potrà

essere soggetta a esproprio da parte dell'A.C. per la realizzazione di un P.I.P. così come definito dall'art. 27 ex L. 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni.

#### ART. 116

**Zone G) relative alle parti di territorio destinate a zone di completamento per impianti artigianali, industriali o ad essi assimilati.**

#### **Simbolo grafico del Piano urbanistico: G**

Per la zona G): **Sottozona G1**

- a) destinazione: impianti artigianali o industriali o manifatturieri di ogni tipo e dimensione che non siano particolarmente nocivi agli effetti igienici ed ecologici. Sono ammessi locali residenziali esclusivamente per l'abitazione dei custodi e per il personale che debba assicurare la continuità dei lavori e del servizio. Sono ammesse abitazioni anche distaccate dalla costruzione produttiva (fabbrica, laboratori, ecc.), qualora si riconoscono particolari esigenze di carattere igienico, di sicurezza (incendi, deflagrazioni, ecc.) o per eccessive vibrazioni o rumorosità dovute al tipo di impianto produttivo o di lavorazione.

In qualunque caso l'abitazione sarà dimensionata alle effettive esigenze della famiglia che vi abiterà, ma comunque non dovrà superare una superficie coperta di mq 120. L'Amministrazione potrà concedere una maggiorazione di superficie coperta fino al raggiungimento di mq 150 (comprensivi dei 120 mq. sopracitati) soltanto per giustificati motivi tecnici o di ambientazione o comunque per esigenze funzionali. Sono ammessi locali per l'abitazione temporanea, per gli uffici, mense, mostre; inoltre magazzini, spazi coperti o scoperti per i veicoli, serbatoi, depositi e quant'altro occorra e sia concernente il processo produttivo, salve le limitazioni o disposizioni di legge. Le abitazioni facenti parte costruttivamente dell'impianto produttivo e quelle distaccate dall'impianto costruttivo, dovranno essere comunque pertinenti e vincolate all'impianto produttivo medesimo. In fase di realizzazione delle costruzioni, al titolare della concessione è fatto obbligo di procedere per primo all'edificazione completa dell'impianto produttivo.

- b) tipologia edilizia: propria di quella industriale ed artigianale o manifatturiera e dei fabbricati inerenti, compresi capannoni, padiglioni, edifici multipli con illuminazione ed areazione anche particolari, silos e quant'altro occorra ed attiene le esigenze degli edifici destinati ai processi produttivi.

Destità fondiaria:	IF = V/A mc./mq 3 mc./mq.	
Rapporto di copertura:	RC = Vc/A	50
altezza massima di zona =		8 ml.
Distanza minima dei fabbricati fra loro =		ml. 10
Distanza minima dei fabbricati dalla strada (fili strada) =		ml. 15
Distanza minima dei fabbricati dai confini con i lotti confinanti =		ml. 5
Distanza minima dal torrente =		di legge
Distanza minima dalla strada al fine del computo di edificabilità =		ml. 10

L'emissione di acque di rifiuto dovrà intervenire a mezzo di apposite canalizzazioni coperte fino agli innesti con fognature pubbliche, in corsi d'acqua o canali esistenti abilitati a ricevere tali scarichi. Le acque, tuttavia, potranno rimettersi in detti scarichi solo dopo opportuna depurazione realizzata a mezzo di impianti o predisposizioni ammesse dalle norme vigenti o in mancanza, in base a specifica autorizzazione dell'Ufficiale Sanitario, il quale accerterà sulla base dei progetti, l'idoneità degli impianti di depurazione prevista.

Anche per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico dovranno essere previsti tutti gli impianti ed apparecchiature previste dalle leggi e norme vigenti e gli impianti stessi dovranno essere approvati dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco.

Nelle zone G) sono vietati impianti per lavorazioni particolarmente nocive agli effetti igienici, pericolose e rumorose per le quali sono previste particolari insediamenti nelle zone D).

In relazione ai disposti dell'art. 18 della Legge 6.8.1967 n° 765, dovranno essere predisposte nell'interno degli stabilimenti aree di parcheggio, oltre a quelle proprie di servizio, da valutarsi nella misura di almeno mq. 10, per ogni addetto.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinare ad attività collettiva, o verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Per la **Sottozona G2** oltre a quanto richiamato per le G1 valgono le seguenti indicazioni:

**Zona G sottozona G2 (vedi cartografia allegata):**

Zona sottoposta a licenza singola ma legata all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n° 865 con la sola esclusione quindi del piano particolareggiato di esecuzione.

IF	=	mc/mq 3
RC	=	50%
H max	=	ml. 8
H min	=	ml. 5
Distanza minima dalla strada	=	ml. 15
Abitazione del custode	=	(*)
Distanza minima dai corsi d'acqua	=	ml. di legge
Distanza minima tra fabbricati	=	ml. 10
Distanza minima dai confini	=	ml. 5

(\*) = abitazione del custode: la superficie coperta da destinarsi ad abitazione può anche essere staccata dall'edificio industriale principale, purché rimanga sul terreno di pertinenza e non superi in via ordinaria mq. 120 e in via straordinaria su concessione del Consiglio Comunale mq. 150.

Per la sola zona G2 - art. 27 L.22.101971 N°865 con esclusione del piano particolareggiato.

**Sottozona G3 (Loc. VALITTOLI):**

Zona per attività produttive a carattere artigianale (a concessione singola ) ed industriale

IF	=	mc/mq 2
RC	=	40%
H max	=	ml. 7,50

abitazione del custode = l'eventuale abitazione del custode annessa all'edificio produttivo deve far parte dell'edificio (in senso architettonico, costruttivo, immobiliare) produttivo stesso, non può quindi essere architettonicamente e

materialmente distaccata da questi. La superficie utile di calpestio riservata all'eventuale abitazione del custode non deve superare i mq. 100

Distanza minima dalla strada =	ml. 15
Distanza minima dai corsi d'acqua =	ml. 15
Distanza minima dai fabbricati =	ml. 10
Distanza minima dal confine =	ml. 5

#### ART. 117

##### **Territorio extra urbano: zone territoriali omogenee E.**

Sono le parti del territorio esterne ai centri abitati con prevalenti destinazioni agricole, forestali o silvo-pastorali.

Gli interventi in dette zone sono disciplinati dalla Legge Regionale 19 febbraio 1979 n. 10 e dalla Deliberazione del Consiglio Regionale del 19 luglio 1988 n. 296 in attuazione della L.R. 52/82 e successive modificazioni.

Per gli edifici ed i nuclei sparsi esistenti ricadenti in zona agricola, la classificazione di valore stabilita nella cartografia di riferimento allegata (tav. 11a/b/c/d/e/f/g) costituisce l'"elenco" previsto dall'art. 1 della L.R. 19.02.1979.

Gli interventi su detti edifici sono disciplinati dal successivo articolo 118.

#### ART. 118

##### **Norma transitoria per gli interventi sugli edifici ed i nuclei ricadenti in aree extraurbane (zone E).**

In attesa di un Piano di settore di iniziativa pubblica che detti norme nelle zone extraurbane ai fini anche della determinazione delle aree di parco e sul recupero del patrimonio edilizio esistente, stabilendo criteri di intervento finalizzati al recupero dell'edificato, al superamento delle condizioni di degrado presenti nonché a conseguire

quanto previsto dalle Leggi Regionali n. 10/79 , 59/80 e 64/95 e successive modificazioni, gli interventi sul patrimonio edilizio sparso nelle aree extraurbane e di frangia degli abitati, sono in base alla classificazione di valore stabilita nelle tavole allegate alle presenti norme (tav. n. 11 a/b/c/d/e/f/g) regolamentati come segue:

- a- per gli edifici ed i nuclei classificati di rilevante valore architettonico, tipologico, storico e ambientale: sono ammessi il restauro ed il risanamento conservativo.
  - b- per gli edifici ed i nuclei classificati di valore ambientale: è ammessa la ristrutturazione edilizia fino alla "D1".
  - c- per gli edifici classificati di non valore: è ammessa la ristrutturazione edilizia fino alla "D3".
- La classe di valore stabilita nelle tavole allegate per alcuni edifici inclusi dal P.d.F. in zona non agricola, è da assumere quale riferimento ai fini della metodologia degli interventi in rapporto al valore dell'edificio., consentendo comunque l'attuazione e realizzazione di tutti gli interventi previsti dal P.d.F. per la zona in cui ricade l'edificio medesimo.
  - Per ambiti territoriali omogenei, da stabilire in fase di approvazione delle zone di recupero, possono essere presentati Piani di Recupero ai sensi della normativa vigente in materia.
  - Tutti gli edifici ed i nuclei ricadenti in zona E sono da ritenersi inclusi in zona di recupero ai sensi della normativa vigente in materia.
  - Gli interventi sugli edifici che ricadono all'interno dei limiti del Parco Nazionale del Falterona, sottoposti al parere degli organismi di tutela e controllo locali e Nazionali, dovranno comunque tendere, secondo una corretta metodologia di restauro architettonico ed ambientale, alla tutela integrale dei valori che essi esprimono. Dovranno pertanto essere eliminate tutte le modifiche che, anche nelle finiture esterne, (con particolare riferimento alle coperture), hanno alterato i caratteri architettonici ambientali dell'edificio e delle sue pertinenze.
  - Nel caso di edifici parzialmente crollati o di ruderi per i quali, sia ancora riconoscibile la struttura necessaria originaria e risultino chiaramente sulle mappe e sulle certificazioni dell'U.T.E. o di altri documenti probanti, a giudizio dell'Amministrazione

Comunale, tenuto conto della necessità di mantenere un presidio ed un controllo per la tutela e la gestione del territorio extraurbano, l'Amministrazione Comunale può consentire, attraverso la presentazione di un Piano di Recupero, l'applicazione della categoria di degrado geofisico di cui al punto e) dell'art. 8 della L.R. 59/80 e successive modificazioni ed interventi di ristrutturazione urbanistica (alinea 2° del punto E dell'allegato alla L.R. 59/80) fino alla ricostruzione parziale o totale dell'edificio considerato, sempre che siano rispettate le seguenti condizioni ed obblighi da riportare chiaramente nel progetto e nella convenzione prevista dal Piano di Recupero:

- a) l'edificio dovrà risultare chiaramente dai documenti previsti al primo comma del presente punto ed essere riconoscibile morfologicamente e planimetricamente per la presenza di sufficienti tratti e porzioni di struttura muraria;
- b) il progetto di ricostruzione dovrà rispettare l'impianto planimetrico determinato dal rilievo e dalle planimetrie ufficiali prodotte nelle quali sia chiaramente riportato e leggibile l'impianto originario;
- c) per la determinazione della consistenza e dell'impianto volumetrico dovrà essere prodotta idonea documentazione storico-fotografica o di altro tipo atta a stabilire con sufficiente chiarezza le caratteristiche volumetriche, morfologiche e tipologiche del fabbricato preesistente; diversamente il Piano di Recupero, nel rispetto comunque dei limiti dell'impianto planimetrico originario, non potrà prevedere la ricostruzione di un numero di piani fuoriterra superiore a 2 e mantenendo inalterate le porzioni di muratura esistenti.

L'impianto tipologico-architettonico, per le parti mancanti non documentabili, dovrà essere articolato in modo da richiamare, anche nei materiali di finitura esterni, quello prevalente nella tradizione storica locale con uso della pietra sia nelle strutture murarie che eventualmente in copertura;

- d) obbligo del proprietario al ripristino o costruzione delle infrastrutture viarie di servizio, con progetto dettagliato delle opere previste, ed al loro mantenimento con idonee soluzioni per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- e) realizzazione degli impianti e servizi tecnologici primari: luce, acqua, fogne e sistemi di depurazione;

- f) relazione geo-morfologica dettagliata con progetto e realizzazione delle opere di tenuta dei terreni che si renderanno necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero, eliminando ogni rischio di natura idro-geo-morfologica;
  - g) progetto completo delle opere previste compreso le pertinenze e le sistemazioni esterne con realizzazione delle necessarie opere di regimazione delle acque meteoriche e obblighi al loro mantenimento.
- Per gli edifici che saranno destinati all'accoglienza turistica di cui alla Legge Regionale 1/87 e successive modificazioni (attività ricettive extra-alberghiere), ai fini di garantire la loro funzionalità e sicurezza sono ammessi attraverso la presentazione di un Piano di Recupero, interventi di ristrutturazione, per adeguare, tali edifici, alle norme vigenti in materia per strutture ricettive extra-alberghiere, anche in deroga a quanto precedentemente indicato nel presente articolo.

L'A.C. potrà comunque consentire attraverso la redazione e approvazione del P.d.R. pubblico o privato richiamato al 3° comma del presente articolo, categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente diverse da quelle previste al 1° comma, in relazione agli approfondimenti sulla classificazione di valore che il P.d.R. potrà stabilire.

In attesa del piano richiamato al primo comma, nel piano di recupero di cui ai commi precedenti, la determinazione del numero delle unità immobiliari, anche maggiore a quello preesistente, deve tener conto:

- a- dell'edificio principale con i suoi accrescimenti organici unitari, degli annessi nella loro unicità, evitando eccessive concentrazioni di volume per ciascuna unità immobiliare.

Tenuto conto che gli edifici rurali rappresentano una risorsa straordinaria ed irripetibile del patrimonio storico-ambientale e naturale del territorio comunale, i progetti ed i piani di recupero dovranno comprendere, in un unico piano unitario, tutti gli edifici appartenenti ad un ambito o nucleo rurale storicamente costituitosi, tutelando le pertinenze esterne sia di arredo architettonico che vegetazionale, e stabilendo criteri comuni di intervento e di uso dei materiali.

In relazione alle categorie di valore dovranno essere mantenuti i caratteri storici e formali di tutti gli edifici. Gli interventi sugli edifici di valore dovranno mantenere leggibili gli elementi formali, tipologici e strutturali della civiltà agricola che ha determinato il complesso con particolare attenzione agli organismi, agli spazi e parti unitarie che compongono il processo storico di crescita e la struttura tipologico-architettonica di ogni edificio.

La tipologia e la definizione degli interventi di recupero, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia o di altre categorie che il P.d.R. potrà stabilire si riferiscono alle norme della legge 5.8.78 n. 457 e della L.R. 21.5.80 n. 59 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: in particolare per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti.

**Per le aree, classificate dal P.d.F. zone omogenee E**, collocate intorno ai borghi di Serignana e Petrognano (Prato- Piazza) in attesa del Piano di Settore richiamato al primo comma, nelle tavole del P.d.F. sono indicate con apposito tratteggio due aree definite "**zone di tutela ambientale**" all'interno delle quali, fermo restando quanto stabilito dal presente articolo per gli edifici esistenti, non sono ammessi interventi di nuova edificazione o che alterino la morfologia dei suoli e l'impianto viario vicinale e campestre. Interventi finalizzati alla valorizzazione delle pratiche agrarie possono essere autorizzati solo se ritenuti dagli organi tecnici dell'Amministrazione Comunale compatibili con il valore storico-paesaggistico e ambientale dei luoghi.

Sono comunque ammessi interventi per la realizzazione di opere necessarie alla stabilità dei terreni e alla eliminazione di ogni rischio idro-geo-morfologico.

## ART. 119

**Norma transitoria per interventi edificatori consentiti nelle zone B già sature presenti nel territori comunale, nelle zone C6 e di verde privato.****Zone B sature**

Allo scopo di non far degradare ulteriormente il consistente patrimonio abitativo preesistente nelle zone che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a zone B, sono concessi “una tantum” per comprovate necessità igieniche e funzionali, ampliamenti volumetrici in relazione alle superfici nette attuali o ai volumi attuali per le abitazioni, fatto eccezione per costruzioni aventi caratteristiche storico artistiche individuate ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089 e negli strumenti urbanistici, come immobili da tutelare. In tali casi sono ammessi soltanto interventi di consolidamento e di restauro conservativo. Le richieste di usufruire di tale concessione dovranno essere sottoposte volta, volta al giudizio del Consiglio Comunale, oltre che a gli organi competenti: La “una tantum” sarà valutata, quale dimensione massima applicabile : 1/3 del volume esistente per ogni unità immobiliare e non più di 70 mc. complessivamente.

**Zone C6 ed aree a verde privato:**

“Allo scopo di non far degradare ulteriormente il consistente patrimonio edilizio abitativo nelle zone che lo strumento urbanistico classifica C6 e zone a verde privato, al fine di valorizzare e rendere modernamente abitabili gli alloggi, e per il raggiungimento della necessaria funzionalità sono concessi una tantum ampliamenti volumetrici in relazione ai volumi attuali delle abitazioni.

La richiesta di usufruire di tale concessione dovrà essere sottoposta di volta in volta al giudizio del Consiglio Comunale oltre che agli organi competenti. La una tantum sarà valutata quale dimensione massima applicabile 1/3 del volume esistente per ogni unità immobiliare e non più di 70 mc. complessivamente.

## ART. 120

**Zone a vincoli speciali**

- a) - **Nelle zone vincolate** ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497, nelle aree indicate dalla delibera del C.R. n. 296 del 19.07.1988 e successive modificazioni e nelle zone incluse nel parco nazionale, gli interventi sono subordinati al parere degli organi locali e nazionali previsti dalle norme vigenti;
- b) - **Nelle zone idrogeologico** valgono le leggi 30.12.1923 n. 3267 e quelle eventuali successive regionali.

Prima di iniziare le costruzioni delle opere nelle zone soggette a vincolo idrogeologico o forestale, deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 16.5.1920 n. 1126, affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

- c) - **Aree di rispetto per impianti tecnologici**

Gli elettrodotti, esistenti e da realizzare, dovranno avere zone di rispetto secondo quanto descritto dalla legislazione vigente in materia, così come per gli altri impianti tecnologici (impianti di depurazione, ecc.) se non indicate nelle tavole del P.d.F.

Tutti gli interventi necessari alla realizzazione di nuovi impianti tecnologici dovranno essere subordinati alla redazione di un piano di fattibilità che definisca le compatibilità ambientali ed il migliore inserimento paesistico così come stabilito dalle norme vigenti.

Nel piano di fattibilità dovranno essere valutate anche proposte alternative in modo da consentire agli organi preposti al loro esame una valutazione più ampia sulle soluzioni da approntare.

Nelle aree nelle quali esistono pozzi che alimentano la rete idrica comunale è prevista una fascia di rispetto recintata, di adeguate dimensioni, e comunque non inferiore a mt. 10,00.

Analoga fascia di rispetto è prescritta per i pozzi privati destinati ad uso idropotabile.

d) - **Aree sottoposte a vincolo di rispetto cimiteriale.**

Sono le aree sottoposte al vincolo di cui all'art. 338 della legge 27.7.1934 n. 1265 e successive modificazioni; l'apposito perimetro riportato nelle tav. 1:2000 di P.d.F. è rapportato allo stato attuale e/o alle previsioni di ampliamento del cimitero già stabilite dal Comune e riportate con tratteggio nelle tavole del P.d.F.

La corretta distanza espressa in metri nelle tavole del P.d.F. sarà calcolata sull'effettivo perimetro dell'area cimiteriale e potrà variare con il variare della stessa.

Dette aree sono occupate dai cimiteri esistenti o destinate al loro ampliamento.

In esse è vietato ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi prima dell'approvazione del P.d.F., ad eccezione dell'esercizio dell'agricoltura.

Negli edifici eventualmente esistenti in dette aree sono consentiti solo interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia cat. D1 così come indicato dalla legge 5.8.78 n. 457 e L.R. n. 59 del 21.5.80 e successive modificazioni.

Per le strutture cimiteriali esistenti esterne ai centri urbani e non indicate nelle tavole, è prevista una fascia di rispetto di almeno ml 50.

e) - **Vincolo a protezione delle bellezze naturali e panoramiche:**

per queste zone valgono i disposti della Legge 1.6.1939 n. 1089, Legge 29.6.1939 n. 1497 e Leggi Regionali, vigenti in materia.

f) - **Vincolo a protezione dei nastri stradali nelle zone agricole:** in tali zone valgono i disposti di cui all'art. 19 della Legge 6.8.1967 n. 765 e D.M. 1.4.1968 n. 1404 D.M. 2.4.1968 n. 1444 delle Leggi Regionali e di quelle Nazionali vigenti in materia.

g) - **Zone a verde pubblico:** le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi pubblici e del verde di quartiere o di frazione ed elementare.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che realizzano od integrino la destinazione di zone e cioè attrezzatura per il gioco dei bambini e chioschi.

Tali costruzioni di tipo prefabbricato e precario possono essere eseguite e gestite da privati, mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemazione a parco, conservando il verde eventualmente esistente delle zone di pertinenza che dovranno essere di uso pubblico.

h) - **Zone a verde pubblico attrezzato:**

Destinazione: le zone a verde pubblico attrezzato sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi urbani e di spazi pubblici attrezzati.

A seconda dei simboli indicati dal piano saranno formati parchi, giardini pubblici, campi da gioco, attrezzature sportive.

Tipo di intervento: è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature eseguite dall'Amministrazione Comunale come gioco dei ragazzi, posti di ristoro, impianti sportivi, locali ricreativi - culturali.

In dette zone è ammessa la realizzazione di aree di sosta turistiche. Esse potranno essere attrezzate con servizi igienici, prese d'acqua, impianto di illuminazione e prese corrente, spazi attrezzati per il picnic e altri impianti e strutture complementari. Le costruzioni non potranno superare i ml. 4 di altezza.

i) - **Zona per Camping - Verde privato:**

l'allestimento di camping è consentito oltre che nelle zone previste dal Piano ed indicate con il corrispondente simbolo, anche in alcune zone "E" vocativamente adatte.

Fatte salve le disposizioni di legge 21.3.1958 n. 326 e D.P.R. 20.6.1961 n. 869, nonché i criteri ed orientamenti della Regione Toscana nella materia, in quanto non contrastanti con le presenti norme, chiunque intenda procedere all'apertura di campeggi dovrà presentare un progetto costituito da:

- Relazione sull'aspetto geomorfologico e paesaggistico dei luoghi corredato da planimetria a curve di livello in scala non inferiore a 1/2000 con indicazione

delle colture esistenti e fotografie idonee a riconoscere le caratteristiche dei luoghi;

- Progetto di sistemazione dei camping corredato da planimetria e sezioni adeguate atte a individuarne l'assetto con le previsioni delle infrastrutture necessarie comprese: le localizzazioni delle attrezzature mobili (quelle fisse da assoggettarsi a licenza edilizia) e la sistemazione degli impianti tecnologici e delle opere per la salvaguardia dell'ambiente;
- Schema di convenzione da cui risulti: 1) il titolo del richiedente sull'area soggetta alla formazione del camping; 2) l'assunzione a carico del proprietario delle spese relative alla realizzazione delle opere infrastrutturali (urbanizzazione primaria) degli impianti tecnologici e alla relativa manutenzione; 3) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri di cui sopra.

l) - **Zone per parcheggio:**

L'indicazione grafica delle zone indicate a parcheggio ha valore di massima fino alla realizzazione del progetto dell'opera.

m)- **Norme generali:**

i parcheggi segnati nelle proposte di variante in località "S. Bavello" a confine delle sottozone D2, G2, con esclusione quindi di quello compreso tra la strada comunale di Corella, il fosso Corella e la strada S.S. 67 in località S. Bavello, si intendono indicativi e comunque legati per la loro definitiva perimetrazione al piano particolareggiato di esecuzione.

- i parcheggi di cui sopra salvo il parcheggio pubblico previsto tra la strada comunale di Corella, il fosso Corella e la strada S.S. 67 in località S. Bavello, sono da interpretarsi principalmente come zone di manovra e di passaggio per autoveicoli e solo in piccola parte conteggiabili nel 10% della quota parte dell'area di pertinenza alle zone D2/G2 da destinarsi a parcheggi. La quantità di effettivo parcheggio e la zona destinata per il passaggio e la manovra degli autoveicoli e da definirsi con il piano particolareggiato di esecuzione.

- gli accessi od uscite dalle sottozone D2/G2 in località S. Bavello proposte in variante sono puramente indicative e comunque legate nella loro definitiva progettazione al piano particolareggiato di esecuzione.

Si precisa che la viabilità e le attrezzature indicate nelle planimetrie, hanno valore puramente indicativo e programmatico per il Comune stesso. (Il quale potrà avvalersi delle norme di legge vigenti per aprire strade, piazze ecc. nella posizione più opportuna) e non sono da considerarsi come limitazioni al diritto di proprietà.

## ART. 121

### **Norme transitorie e finali**

- a) - Entrata in vigore del Regolamento: il presente Regolamento entrerà in vigore dopo l'approvazione definitiva della Regione Toscana ai sensi della Legge 6.8.1967 ed n. 765 in conformità della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, della Legge Regionale 3.7.1972 n. 17 e dei DD.MM. 1 E 2 APRILE 1968 N. 1404 E 1444.

Dalla data dell'adozione del Piano, l'Amministrazione comunale applicherà le norme di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.52 n. 1902 e successive modifiche rese obbligatorie dalla Legge 6.8.1967 n. 765. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, rimane abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonché le norme e disposizioni Comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore che siano contrastanti od incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

- b) - Modifiche al presente Regolamento ed al P. di F. :l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare in tutto o in parte il presente Regolamento, nonché il Piano di Fabbricazione.

Le modifiche apportate debbono essere approvate seguendo lo stesso procedimento formale seguito per l'approvazione dello strumento che si intende modificare.

- c) - Osservanza dei Regolamenti Comunali : Oltre le norme contenute nel Presente Regolamento, dovranno osservarsi tutte le norme contenute in altri Regolamenti

Comunali ad eccezione di quelle che sono contrastanti od incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento. In particolare si richiamano i Regolamenti di Igiene, Fognatura, Acquedotto e Polizia urbana.

- d) - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento : le opere che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono state regolarmente autorizzate, anche se risultino in contrasto con le norme del Regolamento stesso, permangono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni, dalla data della licenza.

Da eventuali lottizzazioni già autorizzate, e le cui previsioni siano in contrasto col P.D.F. si intendono decadute per la parte non attuata, salvo l'adeguamento al P.d.F.

- e) - Domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento : le domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali alla suddetta data non sia stata rilasciata la licenza, saranno esaminate in base al presente Regolamento e pertanto, gli interessati dovranno modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.
- f) - Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti : gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti saranno autorizzati alle seguenti condizioni:
- che l'edificio da ampliare o da sopraelevare non sia malsano o fatiscente o soggetto a demolizione per l'attuazione del P.d.F.;
  - che le opere da eseguire e le unità immobiliari in ampliamento e sopraelevazione siano perfettamente conformi al presente Regolamento;
  - che l'edificio ampliato e sopraelevato sia conforme alle norme previste dalla Legge sismica 2.2.1974 n. 64 (2° categoria).
- g) - Manutenzione - Riparazione - Trasformazione - Ricostruzione di edifici esistenti: negli edifici esistenti che non rispondono alle norme del presente Regolamento o che pur rispondendovi sono malsani o fatiscenti, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione, che non adeguino gli stessi alle norme del presente Regolamento, pur tuttavia sono ammessi lavori di piccola

riparazione e trasformazione interna ed esterna a quegli edifici che pur non risultando del tutto rispondenti alle norme, migliorino sostanzialmente sotto il profilo igienico abitativo e architettonico la ricettività e caratteristica dell'immobile interessato.

La ricostruzione di edifici per qualsiasi causa demoliti o distrutti, sia parziale o totale, anche se volontaria, dovrà essere eseguita in piena conformità con il presente Regolamento.

- h) - Nuovi edifici in rapporto ad altri preesistenti : quando in applicazione al presente Regolamento o al P.d.F., i costruendi edifici debbono essere distanziati dai confini laterali o tergalì, se a seguito di licenza concessa precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento, gli edifici confinanti sono stati costruiti sul confine, il nuovo edificio potrà essere costruito in appoggio a quelli già esistenti, in modo che il nuovo edificio e quello preesistente non presentino pareti cieche sul confine.

Analogamente per i nuovi edifici che per il Regolamento E.d.F. dovranno essere realizzati dal filo stradale, ma che debbono sorgere lungo strade esistenti sulle quali si è già costruito un determinato carattere edilizio, potrà essere consentito l'allineamento con gli edifici già esistenti qualora non esistano impedimenti di specifica legge

- i) - Revoca di concessioni sul suolo o spazio pubblico : entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, il Sindaco potrà rivedere le autorizzazioni precedentemente concesse sul suolo o spazio pubblico, ed ordinarne la revoca, quando risultino in contrasto con le norme del presente Regolamento ad eccezione dei balconi o terrazze che restano esclusi dalla revoca.

## ART. 122

### **ZONA F1 (spazi per attrezzature di pubblico interesse)**

In tali zone è consentita la edificazione di edifici e attrezzature di pubblica utilità e di interesse comune così come indicato dalla lettera "b" dell'art. 3 del D.M. 2.4.68 n. 1444 e successive modificazioni. Gli interventi in queste zone si realizzano per

concessioni singole. I progetti delle attrezzature e delle loro volumetrie dovranno corrispondere alle esigenze funzionali delle attrezzature ivi previste ed alle norme previste in materia.

**La zona di Casale è destinata a Casa di Riposo** privato con i seguenti indici:

IF	= 0,7
Rc	= 12
H max	= 10 ml
h min	= 5 ml

distanze minime di fabbricati e distanze minime dalle strade, di Legge.

### **ZONA F2 zone per attrezzature turistiche, ricettive ed agro-turistiche**

Sono le aree indicate nelle tavole del P.d.F. destinate alla realizzazione di strutture **turistico-ricettive** anche legate ad attività agricole agro-turismo nelle quali esistono strutture già con tale destinazione o edifici da recuperare a tale scopo.

Gli edifici in esse presenti potranno avere (omissis) destinazione d'uso ricettiva per attività turistiche e agri-turistiche con servizi complementari di ristoro e del tempo libero o attrezzature finalizzate a tale scopo .

(VARIANTE N° 5 avvio del procedimento con delibera della G.M. n° 93 dle 21.10.99).

E' altresì ammessa la costruzione di alloggi per le esigenze dei nuclei familiari del proprietario e/o del gestore fino ad una superficie complessiva (SC) massima di mq 150 come definita dall'art. 2 del D.M. del 10.05.1977.

Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) opere di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3 dell'allegato alla L.R. 59/80 e ristrutturazione urbanistica di cui al punto E del citato allegato con opere di totale o parziale demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti.
- b) Incremento volumetrico una tantum per la riorganizzazione funzionale dell'immobile con le seguenti limitazioni:

- ampliamento della superficie coperta fino ad un massimo del 50% di quella esistente o il rialzamento dell'ultimo piano dell'edificio per un'altezza del nuovo piano non superiore a ml. 3,50.
- c) Il cambio di destinazione d'uso da turistico a residenziale, senza aumento di volume, tramite Piano di Recupero ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.
- d) Nel progetto di riorganizzazione funzionale dovranno essere reperite aree per la sosta pubblica e privata nella misura minima prevista dalle leggi vigenti in materia (D.M. 2.4.68 n. 1444 e L. 122/89 e successive modificazioni).
- e) Con apposita simbologia (**L.P.S.**) sono individuate le **zone destinate alla pesca sportiva di SPALIENA e IMOCASALE**. In dette zone oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la gestione del lago, nel rispetto dei valori ambientali presenti e delle norme di tutela idro-geologica, è ammessa la costruzione di nuove volumetrie nella misura massima di mq. 400 di superficie coperta e ml.4.5 di altezza massima da destinare ad attrezzature di servizio e ristoro connesse alla attività sportiva svolta oltre alla abitazione per il gestore o proprietario così come stabilito per le sottozone G3 del precedente art. 116. Dovrà essere rispettato quanto richiesto dal precedente punto d) del presente comma.(modifica a seguito dell'accoglimento della osservazione n° 19 punto 5)

(VARIANTE N° 1 avvio del procedimento con delibera della G.M. n° 67 del 16.08.2001).

### **Zona F2/1 - Attrezzature turistiche- ricettive**

La zona indicata con specifica simbologia (F2/1) nelle tavole del P.d.F. è **inclusa in un comparto unitario d'intervento subordinato** alla presentazione di un piano di lottizzazione convenzionata, **per** la realizzazione di nuovi edifici secondo i seguenti parametri e quanto disposto dal precedente art. 114 per le zone C.

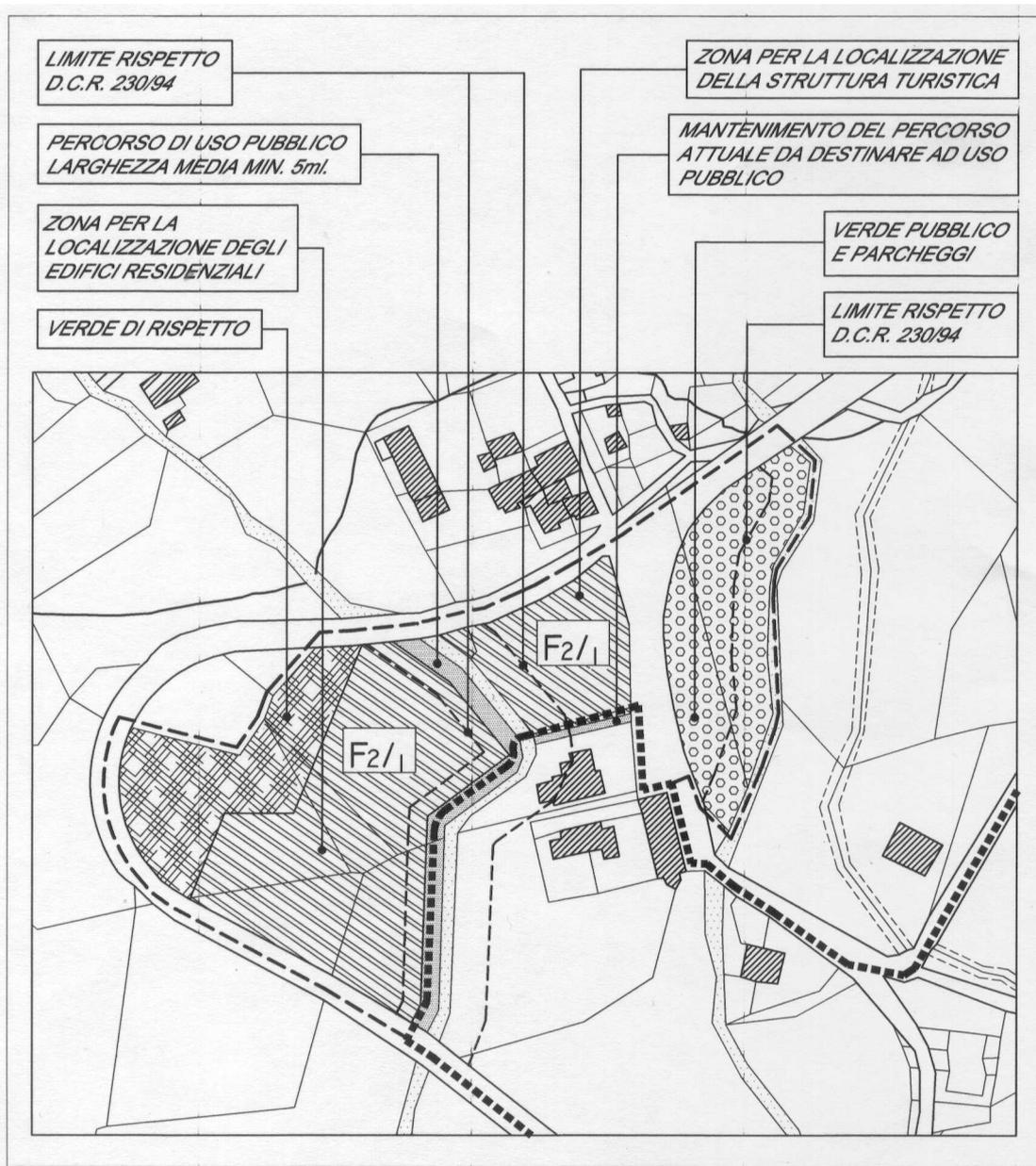
Destinazione d'uso ammessa

Turistico-ricettiva

(alberghi, residences,  
e simili con

Parametri urbanistici:

attrezzature  
complementari per lo  
sport e il tempo  
libero) residenziale,  
commerciale e  
pubblici esercizi (bar,  
ristoranti e simili).  
volume massimo mc.  
4000 di cui almeno il  
25% destinato ad  
attività turistiche  
come specificato al  
punto precedente.  
Hmax = ml. 7.5  
RC = 35%



Il piano di lottizzazione dovrà rispettare le indicazioni della scheda grafica allegata prevedendo:

- un'area di verde pubblico attrezzato e parcheggio compresa fra il torrente "La Madonna" e la strada comunale del Borbotto;
- la regimazione del fosso dell'Acquatorta con la realizzazione di percorsi pedonali pubblici di larghezza media non inferiore a mt.5;

- la previsione di un'ampia zona di verde di rispetto ambientale con parcheggi lungo la strada provinciale;
- la localizzazione degli edifici residenziali nella zona compresa fra la provinciale ed il fosso dell'Acquatorta;
- la localizzazione della struttura turistica con eventuale bar e ristorante nella zona compresa fra il fosso dell'Acquatorta e la strada comunale del Borbotto, in questa zona la localizzazione degli edifici dovrà garantire la visuale prospettica verso la chiesa allineandosi su direttrici compatibili e fornendo adeguati elaborati grafici di verifica.
- proposizione di tipologie edilizie che si richiamino ai caratteri degli edifici storici del luogo sia nella scelta dei materiali che degli elementi costruttivi architettonici. Non sono ammesse tipologie analoghe a quelle presenti nei nuovi insediamenti a monte né per impianto urbanistico né per morfologia edilizia-ed architettonica.

Il piano di lottizzazione, oltre alle aree per la sosta previste dalla L.122/89, dovrà destinare **almeno** il 20% dell'intera superficie della zona a parcheggi pubblici ed il 30% a verde pubblico attrezzato da cedere all'A.C. Il piano di lottizzazione dovrà essere integrato da un idoneo studio e progetto idraulico per la regimazione del fosso che attraversa l'area considerando sia l'ambito di monte che quello di valle da sottoporre all'approvazione dei competenti organi tecnici preposti. **La scheda grafica costituisce indicazione progettuale di massima e può essere modificata, a giudizio dei competenti uffici comunali, in sede di progetto definitivo relativamente alla perimetrazione delle zone incluse all'interno del comparto ed alla effettiva consistenza e distribuzione delle opere di urbanizzazione.**

### **ZONA F3 Aree destinate all'istruzione.**

Sono le aree destinate agli asili nido, alle scuole materne, elementari, medie di cui alla lettera a) art. 3, e superiori di cui al punto 5 art. 4 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Per la edificabilità dell'area e nella redazione dei progetti edilizi dovranno essere rispettate le norme contenute nelle leggi e regolamenti specifici.

Le aree destinate all'istruzione sono vincolate a tale uso e sottoposte a esproprio da parte degli Enti autorizzati.

Negli edifici eventualmente esistenti su dette aree con destinazione d'uso in contrasto con le previsioni, prima dell'attuazione del P.R.G. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.