



**COMUNE DI PESCIA**

**P.R.G.**

**VARIANTE GENERALE**

Architetti: M.Baldi, L.Martelli, G.Ramacciotti

**NORME DI ATTUAZIONE**

Approvate con D.C.C. n. 108 del 30/12/1999  
Modificate con D.C.C. n. 83 del 29/11/2007  
Modificate con D.C.C. n. 84 del 29/11/2007

# **NORME DI ATTUAZIONE**

## *INDICE*

### **TITOLO I - NORME GENERALI**

- art. 1 - Scopo delle norme, elaborati del P.R.G.
- art. 2 - Finalità della disciplina urbanistica
- art. 3 - Terminologia urbanistica
- art. 4 - Utilizzazione degli indici
- art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria
- art. 6 - Parcheggi
- art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria urbana
- art. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria territoriale
- art. 9 - Interventi infrastrutturali
- art. 10 - Interventi edilizi
- art. 11 - Distacchi
- art. 12 - Destinazioni d'uso
- art. 13 - Corridoi infrastrutturali
- art. 13bis – Dimensioni degli alloggi

### **TITOLO II - A TTUAZIONE DEL P.R. G.**

- art. 14 - Modalità e strumenti di attuazione
- art. 15 - Piani regolatori particolareggiati (PP)
- art. 16 - Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
- art. 17 - Piani per insediamenti produttivi (PIP)
- art. 18 - Programmi di miglioramento agricolo-ambientale (PMA)
- art. 19 - Piani convenzionati (PC)
- art. 20 - Comparti urbanistici (C/U)
- art. 21 - Piani Norma
- art. 22 - Piani di assetto urbanistico unitario (PAU)
- art. 23 - Piani di recupero (PR)
- art. 24 - Interventi edilizi diretti mediante concessione (C) e concessione convenzionata (CC)

art. 25 - Progetti comunali esecutivi (PCE)

art. 26 - Programmi di attuazione

art. 27 - Mappa del P.R.G.

### **TITOLO III - NORME DI INTERVENTO**

art. 28 - Criteri di fattibilità' degli interventi

art. 29 - Normative di tutela ambientale

art. 30 - Norme antinquinamento idrico

art. 31 - Norme antinquinamento aereo

art. 32 - Discariche ed interramenti

art. 33 - Sottosuolo

art. 34 - Pozzi, captazioni, derivazioni

art. 35 - Ritrovamenti archeologici

### **TITOLO IV - NORME PER ZONA**

art. 36 - Zone residenziali

#### **Capitolo I°**

art. 37 - Zone territoriali omogenee -A-

art. 38 - Sottozona A(\*) - Centri della montagna già interessati da variante ex art. 5 L.R. 59/80

art. 39 - Sottozona A(0) - Centri da sottoporre a variante ex art. 5 L.R. 59/80

art. 40 - Sottozona A(.) - Nuclei minori ed edifici classificati come da L.R. 59/80

art. 41 - Sottozona A(PR)- Sistema delle cartiere

#### **Capitolo II°**

art. 42 - Zone territoriali omogenee - B –

art. 43 - Sottozona B(0) - Residenziali di conservazione tipologica

art. 44 - Sottozona B(I) - Residenziali di completamento edilizio

art. 45 - Sottozona B(2) - Residenziali di completamento edilizio

art. 46 - Sottozona B(3) - Residenziali di completamento e di ristrutturazione edilizia

art. 47 - Sottozona B(4) - Residenziali di completamento e di ristrutturazione edilizia

art. 48 - Sottozona B(\*) - Residenziali-artigianali

art. 49 - Zone R - di rinnovo, riqualificazione, ristrutturazione urbanistica

### **Capitolo III°**

art. 50 - Zone territoriali omogenee - C -

art. 51 - Sottozone C(C) - Residenziali di espansione già convenzionate

art. 52 - Sottozone C(I) - Residenziali estensive

art. 53 - Sottozone C(2) - Residenziali intensive

art. 54 - Sottozone C/U - Di espansione con diverse destinazioni d'uso

art. 55 - Sottozone C/U - Comparti urbanistici soggetti a piano norma con specifiche prescrizioni attuative

### **Capitolo IV°**

art. 56 - Zone territoriali omogenee - D -

art. 57 - Sottozone D(I) - Artigianali e industriali di completamento

art. 58 - Sottozone D(2) - Artigianali e industriali di espansione

### **Capitolo V°**

art. 59 - Zone territoriali omogenee - E - Agricole produttive primarie

art. 60 - Sottozone E(0) - Ambiti di particolare valore ambientale e paesaggistico

art. 61 - Sottozone E(I) - Boschi e foreste

art. 62 - Sottozone E(1A)- Agricole collinari a olivete e vigneto

art. 63 - Sottozone E(2) - Agricole di pianura a prevalente coltura orto-floro-vivaistica

art. 64 - Sottozone E(3) - Agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto-floro-vivaistica con valenze per la commercializzazione della produzione

art. 65 - Sottozone E(4) - Agricole, collinari e montane a prato-pascolo e seminativo

art. 66 - Sottozone E(5) - Agricole per impianti produttivi non collegati direttamente al fondo

art. 67 - Sottozona E(6) - Agricola speciale a prestito estrattivo finalizzato al recupero ambientale

art. 68 - Sottozona E(PL) -Agricola speciale di Collina,verde attrezzato, servizi, attività ludiche.

art. 68bis - SottozonaE(pf)-Agricola speciale a prevalente coltura floro-Vivaistica finalizzata anche alla formazione di Parco urbano fluviale.

### **Capitolo VI°**

art. 69 - Zone territoriali omogenee - F - attrezzature e servizi

art. 70 - Sottozone F(A) - Attrezzature pubbliche esistenti, di completamento e di progetto

art. 71 - Sottozone F(B) - Attrezzature di interesse collettivo di completamento

art. 72 - Sottozone F(C) - Attrezzature di interesse collettivo di nuova previsione

art. 73 - Sottozona - V - Verde pubblico attrezzato per il tempo libero e per attrezzature sportive

art. 74 - Sottozona - FF - Aree di parco fluviale

art. 75 - Sottozona - PU - Parco urbano di Collodi

art. 76 - Parco Territoriale dei Castelli

## TITOLO V - AREE DI RISPETTO A VINCOLO SPECIALE

art. 77 - Passaggi pedonali.

art. 78 - Percorsi pedonali di valore ambientale

art. 79 - Aree di rispetto stradale

art. 80 - Aree di rispetto ferroviario

art. 81 - Aree di rispetto cimiteriale

art. 82 - Aree vincolate a parco privato

art. 83 - Aree di rispetto fluviale

art. 84 - Aree di rispetto panoramico ambientale

art. 85 - Aree soggette a vincolo idrogeologico

Schede allegate all'art. 49 - Zone R - Di rinnovo, riqualificazione, ristrutturazione urbanistica.

Schede allegate all'art. 55 - Zone C/U - Comparti Urbani soggetti a piano norma con specifiche prescrizioni attuative.



## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art. 1 - SCOPO DELLE NORME, ELABORATI DEL P.R.G.**

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del territorio del Comune di Pescia.

Le norme e gli elaborati grafici del P.R.G. prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento d'igiene e di altri regolamenti comunali.

In caso di discordanza prevalgono le indicazioni della cartografia di maggior dettaglio.

Gli elaborati del P.R.G. sono i seguenti:

- RELAZIONE.
- NORME DI ATTUAZIONE.
- SCHEDE DEL PATRIMONIO EDILIZIO NELLE AREE EXTRAURBANE.
- CARTOGRAFIA:

1. CARTA DEI VINCOLI	scala 1/10.000
2. STATO DI FATTO	scala 1/5.000
STATO DI FATTO	scala 1/2.000
3. STRUTTURA GENERALE DEL P.R.G.	scala 1/10.000
4. STATO DI PROGETTO	scala 1/5.000
STATO DI PROGETTO	scala 1/2.000
5. CARTA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO-AMBIENTALE NELLE AREE EXTRAURBANE	scala 1/ 5.000

Gli elaborati delle indagini geologiche di supporto al P.R.G. sono:

- RELAZIONE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA
- CARTOGRAFIA:

1. CARTA GEOMORFOLOGICA	scala 1/5.000
2. CARTA DEI DATI DI BASE	scala 1/5.000
3. CARTA IDROGEOLOGICA	scala 1/5.000
4. CARTA DELLE PENDENZE	scala 1/5.000
5. CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO	scala 1/5.000
5a.CARTA DELL'EVENTO ALLUVIONALE DEL 25/11/90	scala 1/5.000
6. CARTA LITOTECNICA	scala 1/5.000
7. CARTA DELLA PERICOLOSITA'	scala 1/5.000
8. CARTA DELLA FATTIBILITÀ'	scala 1/10.000 – 1/5.000 – 1/2.000

## **Art. 2 - FINALITÀ' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.**

Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente ed ha interesse pubblico. Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso gli strumenti di attuazione del P.R.G. di cui al titolo II delle presenti norme e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione del territorio.

Qualunque opera di intervento sul suolo, sui fabbricati, su manufatti di ogni genere viene sottoposta a concessione ad eccezione di quelle elencate di seguito:

- a) attività ed operazioni di coltura agricola escluso quelle che comportino modificazioni alla morfologia dei luoghi;
- b) costruzioni in precario, come definite dall'art. 13;
- c) interventi per i quali si prevedono esplicitamente l'autorizzazione e la comunicazione di inizio lavori anziché la concessione.

**Art. 3 - TERMINOLOGIA URBANISTICA**, *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano nel presente P.R.G. ed in tutti gli strumenti urbanistici attuativi i seguenti indici e parametri a seconda delle differenti scale d'intervento e modalità di attuazione:

**1 - St. : Superficie territoriale.**

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità (It) o di utilizzazione territoriale (Ut) a cui si fa riferimento nel caso di "intervento edilizio preventivo", si intende un'area comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti o previste esterne all'area ed al lordo delle strade esistenti o che saranno previste nel progetto di strumento urbanistico di attuazione internamente all'area.

**2 - SI: Superficie per opere di urbanizzazione primaria.**

Comprende tutte le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dal successivo art. 5.

**3 - S2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.**

Comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dal successivo art. 7.

**4 - SF: Superficie fondiaria di pertinenza.**

Per superficie fondiaria, cui si fa riferimento nel caso di "intervento edilizio diretto", si intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto anche quando si tratti di ampliamento o di ricostruzione.

Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di fabbricabilità (II) e di utilizzazione fondiaria (UF).

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo" per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST., deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria SI e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2.

La superficie fondiaria sarà suddivisa in lotti dimensionati secondo le minime unità di intervento (SM).

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata risultando inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non contigue al lotto individuato di pertinenza della costruzione esistente o prevista.

Qualsiasi superficie che, alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del P.R.G. e dovranno essere chiaramente definite, individuate e rappresentate nei progetti edilizi onde consentire la formazione della "mappa del P.R.G." secondo la procedura prevista al successivo art. 27.

Per l'intero territorio comunale l'utilizzazione della superficie fondiaria (SF) è regolamentata dalle disposizioni riguardanti la riduzione dell'impermeabilizzazione riportate nella D.C.R. n. 230 del 21/06/94, art. 4, comma 10.

**5 – SM: Superficie minima di intervento.**

Per gli interventi edilizi diretti si intende la superficie minima richiesta dalle presenti norme per la realizzazione delle tipologie edilizie previste per le varie zone.



Per gli interventi urbanistici preventivi è definita graficamente nelle tavole di P.R.G. come unità urbanistica minima.

In caso di intervento urbanistico preventivo detta superficie minima, oltre alla superficie territoriale (St) può comprendere, nei casi individuati dalle tavole di P.R.G., aree per l'urbanizzazione primaria (SI) o secondaria (S2) esterne alla superficie territoriale (St) le quali possono essere considerate ai fini del calcolo del volume edificabile.

Nelle zone agricole per superficie minima di intervento si intende la superficie minima aziendale necessaria ai fini della dotazione di costruzioni di servizio all'agricoltura in applicazione della legge regionale 19/2/1979 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

#### 6 - *Se: Superficie coperta.*

Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (corpo di fabbrica principale, corpi accessori, fabbricati esistenti sul lotto) delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono compresi nel calcolo della superficie coperta: porticati, tettoie, verande e logge.

Sono esclusi nel calcolo della superficie coperta: i corpi di fabbrica completamente interrati, gli elementi in aggetto (balconi, gronde, cornicioni, elementi decorativi, scale esterne, pensiline), le tettoie di ingresso e/o di collegamento fra corpi di fabbrica separati, le chiostrine ed i cortili.

#### 7 - *Sun: Superficie utile netta.*

Per superficie utile netta si intende la somma delle superfici di calpestio di tutti i piani fuori terra al netto delle murature perimetrali e delle murature interne.

Sono comprese nel calcolo della superficie utile netta:

- la superficie del sottotetto per la sola porzione avente altezza libera superiore a ml. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti della copertura;
- la superficie dei locali abitabili posti entroterra o controterra.

Sono esclusi dal calcolo della superficie utile netta:

- i porticati o porzioni di essi di uso pubblico;
- i balconi, le terrazze, le logge, per profondità inferiori a ml. 2,00 dal filo esterno, le chiostrine;
- i locali ed i volumi tecnici strettamente necessari ad impianti tecnici a servizio dell'edificio anche se emergenti dalla linea di gronda (centrale termica, elettrica, locale autoclave, vano motore ed extracorsa ascensori, vano ascensore, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici, stenditoi);
- le superfici pertinenti a volumi che si rendono necessari per integrare all'edificio gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative.

Per i porticati privati dovrà essere osservato il limite massimo del 25% della superficie utile netta al piano terra.

Per i porticati pubblici ed i passaggi pedonali prima del rilascio della Concessione Edilizia sarà stipulata apposita convenzione da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che ne stabilisca l'uso pubblico e ne impedisca qualsiasi altra diversa destinazione.

#### 8 - *V: Volume degli edifici.*

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria prevista dagli indici di zona, va computato sommando i prodotti della superficie utile netta di ciascun piano per l'altezza lorda del piano stesso (altezza del vano + spessore del solaio).

Ai fini del computo del volume, la superficie utile netta va calcolata come al punto 7.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti, il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

**9 - *H max: Altezza massima degli edifici.***

L'altezza degli edifici è la differenza fra la minima quota in basso e la massima quota in alto calcolate come al successivo punto 10.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi d'acqua, extracorsa ascensori (purché gli ascensori si fermino all'ultimo piano dell'edificio) vano scale, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici, impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.

I volumi tecnici emergenti il piano dell'altezza massima, devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria e negli edifici con copertura a falda inclinata devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse.

La pendenza delle falde non potrà essere superiore al 35%; pendenze più accentuate saranno consentite per studiate soluzioni progettuali coordinate ed armoniche.

Le altezze dei fabbricati nelle aree a rischio idraulico sono computabili a partire dalla quota di sicurezza rispetto agli eventi con tempo di ritorno centennale.

Il criterio espresso nel comma precedente ha validità solo se il piano di calpestio inferiore dell'edificio si trova ad una quota superiore alla citata quota di sicurezza.

L'eventuale sopraelevazione rispetto al piano campagna naturale potrà essere ottenuta mediante terrapieno o volume tecnico, nel rispetto dei criteri di fattibilità riportati all'art. 28 delle presenti norme.

**10 - *H fmax: Altezza massima di ciascun fronte.***

L'altezza massima di ciascun fronte degli edifici (proiettata sul filo esterno di balconi e aggetti praticabili) è la differenza fra la più bassa delle due quote seguenti:

- a) punto più basso del marciapiede a filo fabbricato o del terreno adiacente al filo stesso definitivamente sistemato;
- b) piano di calpestio del piano terreno;
- c) e la più alta delle due quote seguenti:
- d) e) piano di posa della copertura in caso di tetto tradizionale con falda inclinata;
- e) bordo superiore della linea di gronda o cornicione misurato nel punto più alto (in caso di coronamento non orizzontale o su più quote) nel caso di tetto piano o praticabile.

**11 - *P: Numero dei piani.***

È quello dei piani praticabili fuori terra.

**12 - *A: Numero convenzionale di abitanti.***

Ai fini della determinazione del carico urbanistico si calcola 1 abitante ogni 100 me. di volume (V) oppure 1 abitante ogni 30 mq. di superficie utile netta (Sun).

**13 - *It: Indice di fabbricabilità territoriale.***

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale di zona.

Esprime il volume massimo (V) in me., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (ST).

$$It = V(mc)/St(mq)$$

**14 - *If: Indice di fabbricabilità fondiaria.***

Si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria. Esprime il volume (V) massimo, in me., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

$$If = V(mc)/Sf(mq)$$

**15 - *Ut: Indice di utilizzazione territoriale.***

Si intende il rapporto tra la superficie utile e la superficie territoriale di zona. Esprime la superficie utile (Su) massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St).

$$U_t = S_u \text{ (mq)} / S_t \text{ (mq)}$$

*16 - U<sub>f</sub>: Indice di utilizzazione fondiaria.*

Si intende il rapporto fra la superficie utile e la superficie fondiaria.

Esprime la superficie utile (S<sub>u</sub>) massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (S<sub>f</sub>).

$$U_f = S_u \text{ (mq)} / S_f \text{ (mq)}$$

*17 - R<sub>c</sub>: Rapporto di copertura.*

Si intende il rapporto fra la superficie coperta (S<sub>e</sub>) e la superficie fondiaria (S<sub>f</sub>). Esprime, in percentuale, la porzione di lotto copribile dall'edificio.

$$R_c = S_e \text{ (mq)} / S_f \text{ (mq)}$$

**Art. 4 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI. .** (il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)

Gli indici di cui all'articolo precedente vengono applicati secondo le norme di zona e secondo le modalità di intervento.

In caso di intervento edilizio diretto (I.E.D.) le presenti norme indicano l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) e/o l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

In caso di intervento urbanistico preventivo (I.U.P.) si fa riferimento all'indice di fabbricabilità territoriale (It) e/o all'indice di utilizzazione territoriale (Ut). Pertanto gli strumenti di attuazione del P.R.G. di cui al titolo II delle presenti norme fisseranno gli indici a livello fondiario.

L'utilizzazione totale degli indici secondo il comma precedente esclude ogni richiesta successiva di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici suddetti e nei limiti stabiliti dalle norme di zona.

Il volume e/o la superficie utile netta dei fabbricati esistenti, qualora ne sia consentita ed obbligatoria la conservazione, deve essere sempre computata all'interno del volume o della superficie utile realizzabile in applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria e/o territoriale di cui al precedente art. 3.

**Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade ed i percorsi pedonali di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste;
- b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o conduttura privata autorizzata dalle vigenti disposizioni in materia;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di distribuzione del gas;
- f) la rete telefonica;
- g) la rete fognante o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale;
- h) spazi di sosta e parcheggi pubblici, esclusa la viabilità di accesso, secondo le minime dimensioni previste al successivo art. 6;
- i) spazi di verde pubblico liberi ed attrezzati secondo le minime dimensioni seguenti:
  - aree residenziali: mq. 7,50/abitante pari a mq. 25,00 di verde ogni mq. 100,00 di Su;
  - aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili: mq. 40,00 di verde ogni mq. 100,00 di Su.
  - aree industriali, artigianali o simili: mq. 15,00 di verde ogni mq. 100,00 di Su;

Nell'ambito degli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G. di cui al titolo II delle presenti norme viene determinata l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui al precedente primo comma.

## **Art. 6 - PARCHEGGI. <sup>1</sup>**

A completamento di quanto indicato al precedente art. 5 primo comma, punto h), per i parcheggi pubblici e d'uso pubblico resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, interventi edilizi che determinano incremento di carico urbanistico (es. nuova edificazione, interventi di ristrutturazione con incrementi volumetrici, cambio di destinazione d'uso, frazionamento in più unità immobiliari etc.), predisporre parcheggi nelle seguenti misure:

- aree residenziali:  
mq. 3,00 per abitante pari a mq. 10,00 ogni mq. 30,00 di Sun ed almeno 2 posti auto di superficie non inferiore a mq. 12,00 per ogni appartamento anche se monocamera;
- aree industriali e artigianali, magazzini, depositi:  
mq. 8,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun;
- laboratori artigianali:  
mq. 10,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun;
- commercio, pubblici esercizi, ristoranti, attrezzature per lo spettacolo (teatri, cinematografi, impianti sportivi):  
mq. 60,00 di parcheggio ogni 100,00 mq. di Sun;
- aree commerciali con superficie di vendita maggiore di 400 mq.:  
mq. 150,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun di vendita;
- aree alberghiere, sanitarie e simili:  
mq. 20,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun e comunque 1 posto auto per camera;
- aree direzionali e simili:  
mq. 40,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun.

Non è comunque consentito computare come area di parcheggio la sede stradale, neppure nel caso di strade private.

Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte – devono essere vincolate alla destinazione d'uso prevista e devono essere assegnate ad ogni unità immobiliare con apposita indicazione nei relativi atti di compravendita. A richiesta del Comune, potrà essere costituito vincolo e/o servitù con atto da trascrivere nei registri della proprietà immobiliare.

Come eventualmente specificato ai corrispondenti articoli del titolo IV delle presenti norme per alcune zone e limitatamente ad alcuni tipi di intervento, quando non sia possibile reperire gli spazi necessari, sono consentite deroghe agli standards elencati al primo comma del presente articolo.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.84 del 29/11/2007

**Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA URBANA .** *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 17 della legge 765/1967 sono:

- a) gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie;
- b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati e centri commerciali, uffici di enti pubblici aperti al pubblico, sedi di enti ed associazioni pubbliche, centri sociali, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie ed assistenziali, edifici religiosi e simili);
- e) le attrezzature per il tempo libero di quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.

Per le aree destinate totalmente o parzialmente ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, magazzini e simili) le attrezzature collettive comprendono, oltre a quelle elencate al punto b), servizi aziendali collettivi (mense, sedi sindacali, sale di riunione, ecc.).

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente oppure dai privati (operatori singoli e associati, consorzi, cooperative, enti, ecc...), sulla base di convenzioni da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Gli strumenti urbanistici di attuazione di cui al titolo II delle presenti norme determinano l'esatta localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria oltrechè più specifiche destinazioni d'uso per singole attrezzature e servizi.



**Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA TERRITORIALE.** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale ai sensi dell'art.17 della Legge 765/1967 sono:

- a) le attrezzature per l'istruzione superiore;
- b) le attrezzature sanitarie e ospedaliere;
- e) le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriale, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche di interesse urbano e territoriale.

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale sono realizzate dagli Enti Pubblici (Stato, Regione, Provincia e Comune) in base alle rispettive competenze istituzionali o delegate, direttamente, oppure tramite convenzioni con operatori privati.

Il P.R.G. fissa le dimensioni e l'ubicazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria territoriale.

**Art. 9 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI. .** *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Gli interventi infrastrutturali riguardano i seguenti impianti con esclusione dei tratti a servizio interno e locale:

- a) rete idrica;
- b) rete fognante e impianti di depurazione;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas;
- e) rete telefonica;
- f) condutture a servizio delle zone industriali (metanodotti e affini);
- g) rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto;
- h) rete ferroviaria completa delle annesse aree di servizio ed aree di rispetto.

Gli interventi relativi alla rete viaria ed alla rete ferroviaria sono indicati nelle tavole del P.R.G.: i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l'ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.

Le strade, come di seguito elencate corrispondono, nelle aree esterne all'abitato, alla classificazione fatta dal Nuovo Codice della Strada, art.2 del Decreto Legge n° 285 del 30/04/1992:

- strade extraurbane principali;
- strade extraurbane secondarie;
- strade urbane di scorrimento;
- strade urbane di quartiere;
- strade locali e/o vicinali;
- percorsi ciclabili e pedonali.

Le presenti norme e quelle contenute nel decreto citato si applicano a prescindere dalle attuali caratteristiche e dimensioni.

## **Art. 10 - INTERVENTI EDILIZI.<sup>1</sup>**

Gli interventi edilizi riguardano:

- i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G.;
- i nuovi fabbricati.

Per i nuovi fabbricati si fa riferimento alle prescrizioni di carattere tipologico, agli indici, ai parametri edilizi attribuiti alle varie zone.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare, oltre alle presenti norme, le altre disposizioni comunali, regionali, statali vigenti in materia di costruzione.

Gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti sono i seguenti:

- a) ordinaria manutenzione;
- b) straordinaria manutenzione;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) sostituzione edilizia (ove prevista dalle norme di zona e nel rispetto dei limiti stabiliti)
- f) ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi edilizi ammissibili sul patrimonio esistente, si fa riferimento a quanto previsto dal Titolo IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI del vigente regolamento edilizio, dove a fronte di ogni categoria di intervento sono stati definiti i relativi limiti e contenuti.

A tal proposito si precisa che gli interventi di sostituzione edilizia, che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia, accompagnata da contestuale riedificazione con modifica dell'originaria destinazione d'uso, potranno essere eseguiti con intervento diretto, sottoposto a permesso di costruire, semprechè:

- l'immobile oggetto di intervento sia stato edificato in epoca successiva all'anno 1954 o se realizzato precedentemente a tale data, sia stato completamente ristrutturato con sostanziali alterazioni della tipologia costruttiva originaria e conseguente perdita di valore testimoniale, che dovrà essere opportunamente dimostrata in sede di presentazione del progetto, oppure nel caso in cui lo stato di degrado strutturale ed igienico sanitario sia tale, da farlo ritenere tecnicamente irrecuperabile;
- il lotto di terreno risulti dotato di sufficienti opere di urbanizzazione, a fronte delle destinazioni d'uso previste, che dovranno essere certificate dagli enti erogatori dei servizi;
- la superficie complessivamente riedificata non ecceda i mq.2000 di superficie utile netta e nel rispetto dei restanti parametri urbanistici.

Ove la superficie ricostruita ecceda tale limite, l'intervento dovrà essere sottoposto ad approvazione di Piano di Recupero.

Per l'esatta individuazione della consistenza del lotto oggetto di intervento, si dovrà far riferimento a quello catastalmente individuato ed esistente alla data di adozione delle presenti norme. Ove intervengano frazionamenti e/o cessioni anche parziali della proprietà dell'immobile o del lotto di riferimento successivamente all'adozione delle presenti norme, l'intervento potrà essere proposto ed

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

esaminato solo nel caso in cui vi sia coincidenza con il lotto originario esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Stante la modifica dei parametri urbanistici di riferimento (da mc. Realizzabili a Superficie Utile Netta) introdotta con le presenti norme, al fine di favorire il riuso e la riqualificazione di volumetrie esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, per gli immobili esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e ricadenti in zone territoriali omogenee B, sarà consentito, nell'ambito della volumetria esistente ed in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia, incrementare la Superficie Utile Netta, anche oltre i limiti di zona.

In seguito al censimento degli edifici esistenti in territorio extraurbano è stato identificato il patrimonio edilizio di valore storico, tipologico, ambientale. La normativa di intervento è, per tali edifici, riportata, caso per caso, nella scheda relativa ad ogni edificio, nella cartografia specifica in scala 1:5000 (Tav.5 - Carta del patrimonio edilizio nelle aree extraurbane) e nelle tavole del P.R.G. alla scala 1:2000.

Per ogni zona del territorio comunale gli articoli del titolo IV delle presenti norme specificano quali dei suddetti interventi sono ammessi e se essi possono comportare anche cambio di destinazione di uso.

**Art. 11 - DISTACCHI.** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Per tutti i fabbricati di nuova edificazione, compresi quindi quelli conseguenti a una demolizione e salvo eventuali diverse disposizioni per le varie zone, devono essere rispettate le seguenti norme.

- De: Distacchi dai confini del lotto:

non devono essere inferiori a  $\frac{1}{2}$  Hf max corrispondente, e comunque non inferiori a m. 5,00 purché sia fatto salvo quanto al punto successivo.

- Df: Distacchi tra i fabbricati:

non devono essere inferiori a Hf max misurata sulla più alta delle facciate fronteggianti e comunque non inferiori a m. 10,00.

Il suddetto distacco può essere ridotto a m. 5,00 se le facciate sono prive di vedute (Art. 900 del Codice Civile) e sviluppano una Hf max non superiore a m.7,50.

- Ds: Distacchi dalle strade:

di norma nelle zone edificate nuovi edifici o gli ampliamenti dovranno osservare gli allineamenti preesistenti.

Nelle zone edificabili le distanze dalla strada saranno indicate dalle presenti norme o dallo strumento urbanistico di attuazione.

## **Art. 12 - DESTINAZIONI D'USO.**

Il P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso (titolo IV) preferenziali, ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con il P.R.G.

Mutamenti nella destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti dei fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore del P.R.G., devono essere indicati negli strumenti urbanistici e nelle concessioni corrispondenti.

L'Amministrazione Comunale può richiedere un atto di sottomissione per le destinazioni d'uso esistenti quando tale destinazione sia soggetta ad autorizzazioni di gestione da parte di altri enti ed uffici. In ogni caso la relativa convenzione deve essere trascritta a cura e spese dell'interessato sui Registri Immobiliari. L'Amministrazione può richiedere la costituzione di una servitù a suo favore.

Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato a concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

La concessione per mutamento di destinazione è esonerata dal pagamento del corrispettivo di cui all'art. 6 della legge 10/1977 mentre è subordinata al pagamento del corrispettivo di cui all'art. 5 della stessa legge, nella misura determinata dalle tabelle previste.

### **Art. 13 - CORRIDOI INFRASTRUTTURALI**

I corridoi infrastrutturali sono ambiti di salvaguardia del territorio in attesa che vengano definite le scelte localizzative all'interno del P.T.C, provinciale, in coerenza con le indicazioni complessive di riassetto dell'asse della Valdinievole e dei Collegamenti con l'Auto strada A11.

Per quanto concerne l'attraversamento di Pescia, i corridoi infrastrutturali di salvaguardia rimarranno in essere fino alla definizione di ulteriori studi di carattere sia alternativi che di effettiva fattibilità. Analogamente tale disposizione vale anche per la frazione di Collodi.

Nell'ambito dei corridoi infrastrutturali sono consentiti esclusivamente interventi rivolti alla coltivazione dei terreni. E' comunque fatto divieto di realizzazione di manufatti a carattere permanente e soggetti a Concessione edilizia (Serre fisse e/o accessori e annessi rustici).



## **Art. 13 bis - DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI.<sup>1</sup>**

Su tutto il territorio comunale, in occasione di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso abitativo, sia attraverso opere di nuova edificazione che mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente, non potranno essere realizzati alloggi di superficie utile netta, inferiore a mq. 50,00.

Solo nel caso di interventi edilizi, riferibili ad unico soggetto proprietario e interessanti unico immobile, che prevedano la realizzazione di almeno 10 unità immobiliari ad uso residenziale (sia di nuova edificazione che attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente), potrà essere realizzato un alloggio di superficie utile abitabile netta, inferiore a mq. 50,00, nel rispetto dei limiti dimensionali stabiliti dal D.M. 05.07.1975.

Per effetto di quanto previsto dal comma precedente, per ogni multiplo di dieci alloggi, sarà consentita la realizzazione di un alloggio di superficie utile netta inferiore a quella prevista dal presente articolo.

Il limite di superficie sopra indicato, potrà essere derogato (sempre nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dal DM 05.07.1975) in occasione della redazione di Piani di Recupero.

---

<sup>1</sup> Articolo Inserito con D.C.C. n.84 del 29/11/2007

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **Art. 14 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.**

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo o per intervento edilizio diretto.

#### **Intervento Urbanistico Preventivo (IUP).**

Nelle zone ove è previsto l'IUP i singoli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva predisposizione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata riferiti ad un isolato edilizio, ad un comparto edilizio o ad una superficie minima di intervento identificati in cartografica o fissati per le varie zone nelle presenti norme.

Nelle zone per le quali, anche successivamente alla adozione della variante generale, l'Amministrazione Comunale delibera o richiama la formazione di strumento urbanistico preventivo, questo dovrà essere corredato di indagine ai sensi del punto H del D.M. 11/03/88 e della Deliberazione n. 94 del 12/02/85, che confermi la fattibilità degli interventi proposti ed entri nel merito delle soluzioni progettuali da adottare per raggiungere accettabili condizioni di sicurezza. Il contenuto della relazione di fattibilità dovrà essere conforme a quanto disposto dalla Circ. Min. LL.PP. 24/09/88 n° 30483.

Analogamente, in rapporto al rischio idraulico, dovrà essere confermata la fattibilità degli interventi ed indicate le soluzioni progettuali secondo le disposizioni della Delib. Cons. Reg. 21/06/94 n° 230.

Il rilascio di concessioni edilizie o la deliberazione del Consiglio Comunale (nel caso di PCE) sarà subordinata a quanto segue:

- presentazione del progetto di massima dell'intervento urbanistico con documentazione progettuale a livello esecutivo degli interventi per il raggiungimento di accettabili livelli di sicurezza;
- valutazione positiva dello studio di fattibilità degli interventi anche in relazione alla congruità e completezza delle soluzioni progettuali per il raggiungimento di accettabili livelli di sicurezza;
- presentazione del progetto esecutivo degli interventi compresi nello strumento urbanistico secondo i criteri richiesti per gli interventi edilizi diretti;
- valutazione positiva in sede di Commissione Edilizia.

Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.:

- a) Piani Particolareggiati (PP), ai sensi della legge 1150/1942 modificata ed integrata dalle leggi nazionali 765/1967, 1187/1986, 865/1971, 10/1977.
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), ai sensi della legge 167/1962 modificata ed integrata dalle leggi 765/1967, 855/1971, 10/1977.
- e) Piani per Insediamenti Produttivi (PIP), ai sensi dell'art.27 della legge 865/1971.
- d) Piani per le Zone Agricole (PZA), ai sensi della legge 10/1979 della Regione Toscana e successive modifiche ed integrazioni.
- e) Piani Convenzionati (PC) di lottizzazione, di attività di interesse pubblico o di qualsiasi altro intervento urbanistico, ai sensi della legge 1150/1942 modificata ed integrata dalle leggi 765/1967, 855/1971, 10/1977.
- f) Piani di Recupero ai sensi delle leggi regionali toscane 59/80 e 57/85.

g) Comparti Urbanistici (C/U) e Piani di Assetto Urbanistico Unitario (PAU).

### **Intervento Edilizio Diretto (IED).**

Nelle zone ove non richiesto l'IUP, l'edificazione nei singoli lotti o gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, riferiti alle minime unità di intervento, in attuazione del P.R.G. sono consentiti per IED in seguito al rilascio della Concessione Edilizia (C) ai sensi della legge 10/1977 che, in assenza di precedenti strumenti urbanistici convenzionati o in casi prescritti da norme e leggi specifiche, può essere subordinata ad impegno od atto d'obbligo o convenzione (CC).

Sono IED anche i Progetti Comunali Esecutivi (PCE).

Secondo il voto n° 61 del 24/01/83 del Cons. Sup. LL.PP. " la relazione geotecnica e lo studio geomorfologico fanno parte integrante degli atti progettuali. Pertanto tecnici dovranno essere presentati all'atto della richiesta della Concessione Edilizia ...".

Questo parere e' stato fatto proprio dalla Regione Toscana e comunicato ai sindaci in data 07/06/83 con Prot. Gab. n° 3671 a firma del Presidente della Regione.

Il contenuto degli elaborati geotecnici e geologici dovrà essere conforme a quanto disposto dalla Circ. Min. LL.PP. 24/09/88 n° 30483.

Analogamente la dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno o le soluzioni progettuali per la riduzione del rischio, devono essere documentati anteriormente al rilascio della autorizzazione o della Concessione Edilizia, ai sensi della Delib. Cons. Reg. 21/06/94 n° 230 art. 4 comma 9.

L'ampiezza ed il grado di approfondimento degli studi geotecnici, geologici, idraulici ed idrogeologici sono definiti in relazione alla pericolosità dei luoghi ed alla tipologia dell'intervento nell'ari. 28 delle presenti norme.

Le prescrizioni riguardanti le modalità di indagine sono riportate in senso generale nel D.M. 11/03/88, Delib. Cons. Reg. 12/02/85 n° 94 e Delib. Cons. Reg. 21/06/94 n° 230, salvo le maggiori precisazioni per ponti (D.M. 04/05/90 e Circ. Min. LL.PP. 25/02/91 n.34233), sbarramenti di ritenuta ( D.P.R. 01/11/59 n.1363, D.M. 24/03/82, D.P.R. 24/01/91 n.85), tubazioni (D.M. 12/12/85 e Circ. Min. LL.PP. 20/03/86 n° 27291) e quant'altro sia oggetto di norme nazionali e regionali specifiche.

## **Art. 15 - PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI (PP).**

I piani regolatori particolareggiati (PP) sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, nell'ambito delle previsioni di P.R.G..

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica che di iniziativa privata - compresa nel PP, questo dovrà specificatamente comprendere:

- a) l'indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L. 10/1977 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni regionali;
- b) l'indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti e, ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
- c) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione degli interventi da attuare mediante PCE e la valutazione degli oneri corrispondenti;
- e) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati (PC,CC);
- f) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- g) l'indicazione dei tempi di validità del PP e delle opere in esso previste.

## **Art. 16 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP).**

I PEEP ai sensi delle leggi 167/1962, 765/1967, 855/1971, 10/1977 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, nell'ambito delle zone residenziali previste dal P.R.G., in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione di ogni opera compresa nel PEEP, questo dovrà indicare:

- a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- e) le aree cedute in proprietà a cooperative edilizie ed a singoli privati ed il prezzo di cessione;
- d) gli Enti cui competono i diversi interventi contenuti nel PEEP, in relazione con i Programmi di Attuazione.

I PEEP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi richieste per i PP, ai sensi del precedente art. 15.

## **Art. 17 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP).**

I PIP, ai sensi dell'art. 27 della legge 865/1971 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale o di altro Ente Pubblico consortile, a livello comprensoriale o regionale a ciò delegato dall'Amministrazione Comunale.

I PIP sono adottati dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica, nell'ambito delle previsioni del P.R.G. e degli strumenti urbanistici a livello comprensoriale e regionale in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative, necessario per l'individuazione di ogni opera compresa nel PIP, questo dovrà indicare:

- a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- e) le aree cedute in proprietà ed il prezzo di cessione;
- d) i tempi di attuazione all'interno del periodo di validità del PIP, in relazione con i Programmi d'Attuazione;
- e) le opere antinquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della vigente normativa regionale, nazionale e comunitaria.

I PIP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi richieste per il PP ai sensi dell'art. 15 delle presenti norme.

## **Art. 18 - PROGRAMMI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE (PMA).**

I PMA sono disciplinati dalla normativa regionale.

Essi dovranno contenere l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per il conseguimento dei fini produttivi, ambientali, sociali, agrituristici e gli schemi di convenzione relativi alla realizzazione ed alla gestione.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative, necessario per l'individuazione di ogni opera compresa nel PMA, questo dovrà indicare:

- a) le eventuali aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) le ricomposizioni parcellari in funzione di ristrutturazione della produzione agricola o di salvaguardia ambientale e geologica accompagnata dai relativi elenchi catastali, dalla valutazione dei valori compensativi e dalle norme specifiche;
- e) i tempi di validità dei PMA che possono variare a seconda delle caratteristiche agricole o forestali delle aree interessate ed i tempi di attuazione delle opere.

All'interno dei PMA gli interventi sono realizzati mediante il rilascio di Concessioni ai sensi dell'art. 10 della legge 10/77.



**Art. 19 - PIANI CONVENZIONATI (PC).** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Sulle aree non urbanizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme, e su quelle su cui non sia operante nessuno degli strumenti urbanistici di cui agli artt. 15, 16, 17, 18, nonché sulle aree indicate in detti strumenti come soggette a PC, l'edificazione è condizionata all'adozione da parte del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica, di un Piano Convenzionato a norma dell'art. 28 della Legge Urbanistica, secondo le indicazioni dei Programmi d'Attuazione salvo i casi per cui è previsto il rilascio di Concessione Convenzionata di cui al successivo art. 24.

I PC possono disciplinare:

- piani di lottizzazione con destinazione residenziale o produttiva (industriale, artigianale, agricola, ecc...) o mista;
- piani per attività di interesse pubblico (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche sportive, ecc...)

Il PC di lottizzazione, oltre alle indicazioni tecniche e normative, necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare:

- a) le aree da cedere al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnate dal corrispondente elenco catastale;
- b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti;
- c) la suddivisione dell'area di PC in lotti di intervento con tutte le indicazioni normative, tipologiche, planivolumetriche per l'esatta definizione dei singoli fabbricati;
- d) la destinazione d'uso di tutti gli edifici o delle singole parti;
- e) i tempi di attuazione;
- f) ogni altro impegno ed onere convenuto nel pubblico interesse.

Il PC per attività di interesse pubblico, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare quanto precisato al precedente comma terzo, lettere a), e), e, in corrispondenza delle restanti lettere, quanto appresso:

- a) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e il riparto degli oneri corrispondenti in base alle dimensioni minime inderogabili di cui agli artt. 5,6,7 delle presenti norme;
- b) la suddivisione dell'area del PC in lotti e comparti di intervento con tutte le indicazioni planivolumetriche e normative per l'esatta definizione delle varie attrezzature, servizi, impianti, fabbricati ecc...;
- c) la destinazione d'uso di tutti gli impianti, i fabbricati ecc... o loro parti;
- d) il testo della convenzione redatto sulla base della convenzione-tipo ai sensi della legge 10/1977, che dovrà espressamente prevedere quanto indicato al comma terzo, lettera f) del presente articolo considerando che il regime di gestione dovrà assicurare l'equo uso sociale dei servizi;
- e) le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione.

**Art. 20 - COMPARTI URBANISTICI (C/U).** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Comprendono aree di intervento urbanistico riferite a parti del territorio comunale assoggettate dalla presente variante ad espansione edilizia, comprensive in tali casi, sia della superficie fondiaria Sf, come anche delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Esse sono individuate nelle tavole di piano a scala 1:2000 con specifica perimetrazione e con numero progressivo.

Entro tali comparti si opera attraverso le unità minime di intervento edilizio che l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di individuare sempre e comunque nel rispetto del perimetro del comparto urbanistico e dell'autonoma funzionalità delle unità minime.

Sulla base delle prescrizioni contenute nel "piano di assetto urbanistico unitario" (PAU) di cui al successivo art. 21 il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Per questi comparti l'assetto planivolumetrico (perimetri edilizi interni, altezze dei singoli fabbricati, tracciati stradali, opere di urbanizzazione), definito nelle schede allegate (Piani Norma), non è da considerarsi rigorosamente prescrittivo; i parametri dimensionali, tipologici e funzionali nonché le destinazioni d'uso degli interventi previsti, così come sono definiti nelle schede allegate alle presenti norme, sono invece da ritenersi prescrittivi.

## **Art. 21 - PIANI NORMA.**

I Piani Norma di cui alle schede allegate alle N.T.A. sono Piani già definiti non solo urbanisticamente ma anche a livello di impianto piano volumetrico e tipologico.

Si tratta, nello specifico, di interventi su aree particolarmente significative sotto l'aspetto non solo urbanistico ma anche paesaggistico-ambientale, infrastrutturale e tipologico.

Questi Piani sono indicati come "PIANI NORMA" e, nel caso che vengano recepiti integralmente dagli operatori privati e/o pubblici, sono da intendersi come piani attuativi operativi a tutti gli effetti e come tali da convenzionare.

Nel caso che vengano accolti ma con richieste di modifiche che riguardino solo una diversa ma non sostanziale ripermimetrazione delle aree pertinenti a ciascuna destinazione d'uso prevista senza riduzione delle aree a destinazione pubblica e senza aumento di volumetrie, i PIANI NORMA, così modificati, potranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

Nel caso infine che dei PIANI NORMA se ne proponga una sostanziale modifica si dovrà procedere ad una contestuale variante al P.R.G..

**Art. 22 - PIANI DI ASSETTO URBANISTICO UNITARIO (PAU).** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

I singoli proprietari consorziati o, in assenza di accordo tra i proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi riportati nelle tavole di piano e dei Piani Norma allegati alle presenti norme e relativi ad ogni "comparto urbanistico" (C/U), redigono un "piano di assetto urbanistico unitario", approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:

- la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;
- la ridistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;
- l'eventuale definizione delle "unità minime di intervento";
- le convenzioni tipo che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del piano di comparto;
- la programmazione temporale degli interventi.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della legge n. 1150/1942 sui comparti edificatori.

Il Piano di Assetto Urbanistico Unitario (PAU) può interessare sia l'intero comparto urbanistico, così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2000 oppure parti di esso definite dall'Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati.

La diversa collocazione e perimetrazione di aree di uso pubblico indicate nei Piani Norma prevale sulle perimetrazioni delle stesse indicate nelle tavole di P.R.G. all'interno dei Comparti Urbanistici (C/U).

**Art. 23 - PIANI DI RECUPERO (PR).** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

I PR sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica nell'ambito delle "zone di recupero".

Le presenti norme individuano complessi edilizi, isolati ed aree per i quali il rilascio della concessione è subordinata alla formazione del P.R.

Oltre alle aree indicate dalla variante generale, nell'ambito delle "zone di recupero" possono essere individuati, con Deliberazione del Consiglio Comunale, immobili, complessi edilizi, isolati ed aree per i quali il rilascio della Concessione è subordinato alla formazione del P.R.

Proposte di PR possono inoltre essere presentate anche dai privati proprietari singoli o riuniti in consorzio qualora rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore degli immobili interessati, stipulando apposita convenzione che deve essere approvata con deliberazione consiliare.

I PR si attuano nell'ambito delle previsioni del piano.

Quando in sede di formazione del PR tali norme risultano inadeguate o non rispondenti potranno essere modificate con l'adozione di un PR in variante allo strumento urbanistico generale.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera – sia di competenza pubblica che di iniziativa privata – comprese nel PR, questo dovrà specificatamente comprendere:

- a) gli edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature ed impianti di interesse pubblico eventualmente da acquisire al patrimonio pubblico con corrispondente elenco catastale ed i costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla legge 10/77 e successive disposizioni regionali;
- b) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e le modalità di riparto degli oneri corrispondenti specificando quelle in cui sono tenuti i proprietari e quelle cui è tenuta l'Amministrazione Comunale.
- c) L'indicazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico da attuare mediante PCE e la valutazione degli oneri corrispondenti.
- d) la documentazione dei valori edilizi dei singoli edifici, l'individuazione delle tipologie edilizie, tecnologiche, morfologiche in seguito al rilievo in scala adeguata ed alla lettura del patrimonio edilizio interessato dal piano di recupero;
- e) la riorganizzazione delle relazioni con il contesto urbano in seguito ad uno studio storico, morfologico ed ambientale;
- f) l'indicazione delle unità minime e delle categorie di intervento ammesse;
- g) l'indicazione dei fabbricati e delle aree sottoposte ad interventi convenzionati (CC) e le eventuali convenzioni tipo ai sensi dell'art. 8 della legge regionale 57/85;
- h) il piano finanziario degli interventi previsti;
- i) le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi privati e di quelli cui deve provvedere l'Amministrazione Comunale;
- j) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali ricorrere per l'attuazione delle previsioni del PR e le modalità sostitutive da parte dell'Amministrazione Comunale in caso di inadempimento dei privati tenuti all'attuazione degli interventi;
- k) l'indicazione dei tempi di validità del PR.

**Art. 24 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE (C) E CONCESSIONE CONVENZIONATA (CC).** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Nelle aree urbanizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme e non soggette, ai sensi del successivo titolo IV, all'obbligo di PP o PEEP o PIP o PC ed in tali aree, quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici, possono essere rilasciate dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, le Concessioni (C) e le Concessioni Convenzionate (CC) ai sensi della legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero sulla base di convenzione i cui contenuti sono fissati dall'Amministrazione Comunale.

Le aree soggette a concessione convenzionata sono indicate nelle tavole di P.R.G. con apposita perimetrazione e contrassegnate con numero progressivo. Si opera tramite intervento edilizio diretto per demolizione e ricostruzione nell'ambito del volume esistente, in caso di nuova edificazione o in osservanza degli indici di fabbricabilità e/o utilizzazione fondiaria corrispondenti alla sottozona indicata con apposito simbolo. La concessione convenzionata deve garantire la realizzazione di un progetto edilizio rispondente alle indicazioni dettate – per situazioni di particolare interesse urbanistico - in margine agli articoli corrispondenti alle specifiche sottozone. Il rilascio della concessione convenzionata è subordinato alla preventiva approvazione, da parte della Commissione Edilizia, di un "progetto planivolumetrico". Il progetto planivolumetrico da redigere alle scale 1/500 - 1/200 deve rendere espliciti i contenuti del progetto di massima per quanto riguarda l'inserimento nel contesto ambientale, le opere di urbanizzazione, le destinazioni d'uso, la modellazione dell'edificio, i materiali, le opere d'interesse pubblico e le aree da lasciare all'uso pubblico.

Gli elaborati del progetto planivolumetrico eventualmente da integrare, a discrezione della Commissione Edilizia, dovranno essere, indicativamente:

- planimetria, profili e sezioni in scala 1/500 per la lettura del contesto ambientale e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, verde elementare, impianti a rete, percorsi e spazi di uso pubblico);
- documentazione fotografica;
- piante, progetti, profili, sezioni in scala 1/200 recanti le soluzioni distributive e le destinazioni d'uso ai piani, con particolare riferimento al piano terra ed alle destinazioni d'interesse pubblico (parcheggi, verde elementare eventuale, porticati e passaggi pedonali);
- plastico in scala opportuna;
- indicazioni sui materiali e colori delle facciate;
- schema della convenzione, la quale deve prevedere:
  - la realizzazione, secondo i tempi concordati, delle opere di pubblico interesse in relazione alle fasi di attuazione del progetto;
  - la cessione della titolarità o dei diritti reali di godimento sulle aree di interesse pubblico ( p.e. passi pedonali).

L'Amministrazione Comunale può rilasciare (C) e (CC) secondo il primo comma del presente articolo anche per le aree in cui l'urbanizzazione primaria prevista nel Programma di Attuazione in corso, fatte salve le disposizioni della legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 25 - PROGETTI COMUNALI ESECUTIVI (PCE).** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, per l'utilizzazione di aree libere pubbliche, il restauro e la manutenzione di spazi o edifici pubblici, l'attrezzatura di aree a parco, nell'ambito delle previsioni del P.R.G. su terreni del demanio o patrimonio comunale di cui il Comune ha la disponibilità, l'Amministrazione Comunale può redigere dei Progetti Comunali Esecutivi che vengono deliberati dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

**Art. 26 - PROGRAMMI DI ATTUAZIONE.** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Il Comune dispone l'attuazione del P.R.G. attraverso i Programmi di Attuazione.

I Programmi di Attuazione fissano le direttrici per l'attuazione e la gestione della politica urbanistica nel breve termine.

I Programmi hanno durata corrispondente alle cadenze dei cicli amministrativi e saranno adottati dal Consiglio Comunale prima della scadenza del Programma in corso.

Il Programma di Attuazione dovrà contenere:

- a) indicazione delle aree per le quali il Comune intende procedere a convenzioni (PC e CC);
- b) indicazione delle aree da urbanizzare all'interno dei PEEP vigenti ed eventuali nuove zone da vincolare per il PEEP;
- c) indicazione delle aree da urbanizzare all'interno degli altri strumenti urbanistici attuativi;
- d) indicazione dei PCE che il Comune intende realizzare e delle altre opere pubbliche;
- e) ogni altra indicazione che serva ad inquadrare e precisare l'attività urbanistica ed a guidare l'attività edilizia pubblica e privata nel periodo di validità;
- f) oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi degli artt. 7 e 8 delle presenti norme e quote a carico dei richiedenti.;

I Programmi di Attuazione non costituiscono variante agli strumenti urbanistici.



## **Art. 27 - MAPPA DEL .P.R.G.**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali sono state rilasciate le concessioni.

All'atto della presentazione della domanda di concessione il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti con indicate a matita, e con esatta grafia, le opere progettate e le aree - campite con coloritura gialla leggera - sulle quali è stata computata la superficie fondiaria (Sf) relativa agli edifici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza.

Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale sulle mappe di cui al primo comma del presente articolo.

All'atto della concessione, gli edifici cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare della concessione.

Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

### **TITOLO III - NORME DI INTERVENTO**

#### **Art. 28 - CRITERI DI FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

Nelle indagini geologiche di supporto alla variante generale al P.R.G. la pericolosità del territorio comunale e' stata valutata con 4 classi di pericolosità crescente, secondo le disposizioni della Delib. Cons. Reg. 12/02/85 n. 94, allegato 1, punto 3.1, integrate con quelle della Delib. Cons. Reg. 21/06/94 n. 230, art. 7, comma 6.

La fattibilità degli interventi e' stata ricavata valutando il livello di rischio in relazione alla pericolosità dei luoghi ed alla vulnerabilità dell'intervento previsto, seguendo le indicazioni generali della Delib. Cons. Reg. 12/02/85 n. 94, allegato 1, punto 3.2.

Le prescrizioni di fattibilità della citata Delib. 94/85 forniscono indicazioni specifiche relativamente al rischio geologico; il concetto di "area complessiva" espresso in tale Deliberazione e' da intendersi come un intorno sufficientemente vasto da comprendere tutti gli elementi geomorfologici, presenti prima dell'intervento, che concorrono alla definizione del grado di instabilità di un versante o di un fondovalle (in relazione alle dinamiche delle sponde fluviali e degli alvei).

Risulta opportuno integrare le indicazioni relative al rischio geologico con le seguenti prescrizioni riguardanti il rischio idraulico estrapolate da quanto riportato nella Delib. Cons. Reg. 21/06/94 n. 230, art. 7, comma 6:

Classe 1. FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI CONDIZIONI: interventi perfettamente compatibili con le caratteristiche idrogeologiche-idrauliche dei luoghi.

Classe 2. FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO: non sono previste indagini di dettaglio sull'area nel suo complesso; e' sufficiente un inquadramento per la individuazione di eventuali elementi di rischio idraulico incidenti alla scala del dettaglio progettuale. La documentazione progettuale dovrà valutare esaurientemente gli effetti delle eventuali modificazioni del deflusso superficiale.

Classe 3. FATTIBILITA' CONDIZIONATA: sono previste indagini, anche a livello qualitativo (basate anche su notizie storiche), che definiscono il grado di rischio idraulico dei luoghi, lo schema di funzionamento e lo stato di efficienza delle opere idrauliche (rete drenante locale e non). Le soluzioni progettuali dovranno essere coerenti con l'obiettivo di ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di inondazione, senza alterare il livello dello stesso in aree che non siano deputate a particolari funzioni idrauliche.

Classe 4. FATTIBILITA' LIMITATA: e' previsto uno studio idrogeologico - idraulico che definisca con precisione il livello di rischio dell'area nel suo complesso.

Dovrà di conseguenza essere predisposto un esauriente progetto inerente gli interventi di messa in sicurezza, atti alla riduzione del rischio ma non alteranti il livello dello stesso nelle aree che non siano deputate a particolari funzioni idrauliche.

Tale progetto dovrà dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione con tempo di ritorno superiore ai 100 anni e dovrà essere coordinato con altri eventuali piani idraulici esistenti.

L'applicazione delle prescrizioni di fattibilità secondo i principi della Delib. 94/85 risulta penalizzante per gli interventi di edilizia diretta, che non sono contemplati nella classe 4, ed in tutti i casi in cui le componenti di rischio idraulico e geologico non sono paritetiche in quanto dovrebbe comunque essere

applicata la classe più penalizzante.

Per ovviare a questi ambiti di indeterminazione e' opportuno fare ricorso alla **tabella 1** dove per ogni classe di pericolosità, in relazione al tipo di intervento, e' riportata la classe di fattibilità geologica (ex Delib. 94/85) e quella idraulica (presente articolo comma 3).

Ogni progetto dovrà ottemperare alle prescrizioni espresse dalle categorie di fattibilità di appartenenza in relazione sia alla pericolosità geologica sia alla pericolosità idraulica.

## **VEDI TABELLA 1**

### *Voci della tabella n. 1*

- 1) interventi ex L.R. 59/80, con l'esclusione della "ristrutturazione urbanistica", purchè del tipo "opere interne" come previste dalla L. 47/85 art. 26, o comunque non influenti sul quadro delle sollecitazioni trasmesse al terreno e non recanti modificazioni di destinazione d'uso che aggravino la vulnerabilità dell'esistente;
- 2) interventi ex L.R. 59/80, con l'esclusione della "ristrutturazione urbanistica", non rientranti nella voce precedente;
- 3) qualsiasi incremento di volume edilizio, purchè non compreso in altra voce e non ricadente nel concetto di "costruzione di modesto rilievo" ex D.M. 11/03/88, comma A.2. 8. capoverso e Delib. Cons. Reg. 94/85, allegato 1, punto 3.2;
- 4) qualsiasi incremento di volume edilizio relativo a servizi essenziali; infrastrutture nodali essenziali; strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione; strutture ed infrastrutture nodali ad elevato rischio indotto quali installazioni con possibile emanazione di sostanze inquinanti;
- 5) ristrutturazione urbanistica ex L.R. 59/80; qualsiasi intervento che necessiti di IUP (ex art.14 delle presenti norme); insiemi di manufatti ex D.M. 11/03/88, comma H.I. con l'esclusione del punto e (reti idriche e fognarie) e d (strade);
- 6) infrastrutture a rete con l'esclusione delle strade e delle infrastrutture nodali (impianti di captazione, derivazione, trasformazione, depurazione, cabine ENEL ecc.. che costituiscono incrementi di volume edilizio);
- 7) strade, parcheggi, svincoli, ponti e sottopassi;
- 8) discariche stabili e temporanee (anche ex art. 12 D.P.R. 10/09/82 n. 915) di qualsiasi tipo;
- 9) scavi, riporti, trasformazioni morfologiche, manufatti in materiali sciolti che abbiano carattere conservativo o di ripristino con le seguenti caratteristiche:
  - non alterano significativamente la fisiografia dei luoghi;
  - non sono adiacenti ad opere murarie esistenti o in progetto;
  - non influiscono sulla stabilità di versanti o scarpate;
  - non influiscono sul deflusso ipogeo o superficiale;
- 10) interventi non compresi nella voce precedente del tipo: manufatti in materiali sciolti, trasformazioni morfologiche, scavi non armati, colmate. Per gli argini vale quanto previsto dalle norme tecniche per le dighe in terra (D.P.R. 01/05/59 n° 1263 e D.M.LL.PP. 24/03/82) come disposto dal D.M. 11/03/88 comma E.3. 3° capoverso;
- 11) gallerie e manufatti sotterranei, opere di consolidamento dei terreni, ancoraggi, ponti, sbarramenti di ritenuta;
- 12) emungimenti da falde idriche, drenaggi e filtri. Ex D.M. 11/03/88 comma L. e N.

## **Art. 29 - NORMATIVE DI TUTELA AMBIENTALE.**

L'ambiente, sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini, è di interesse pubblico. Il Comune, d'intesa con gli altri organi competenti a livello regionale e statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

Qualsiasi progetto e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica, edilizia, fisica e morfologica del territorio deve adeguarsi al principio enunciato al comma precedente.

In particolare per le aree protette di tipo a) di cui alla legge regionale n. 52/82 ed alla delibera della giunta regionale n. 296/88, quali che siano le destinazioni previste nello strumento urbanistico, gli interventi ammissibili devono rispettare le normative seguenti.

### **A - TUTELA DEI CORSI D'ACQUA.**

Lungo i corsi d'acqua qualsiasi costruzione o manufatto deve ottemperare alle disposizioni del D.C.R. n° 230 / 94.

Nelle aree di rispetto dei corsi d'acqua sono consentiti, oltre a lavori di piantumazione e vegetazionali, passaggi pedonali, ponti e viabilità relativa, nel rispetto della predetta Deliberazione n. 230 del 21/06/94 e della Legge n° 37 del 05/01/94.

### **B - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE.**

Le aree boscate, sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui, sono riservate alla difesa idro-geologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature, salvo che per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali, apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.

L'apertura di nuove strade e la modifica di quelle esistenti, è soggetta ad autorizzazione e/o concessione edilizia, e deve ottemperare a quanto richiesto dal D.M. 11/03/88 con particolare riferimento all'influenza delle opere sulla stabilità dei pendii naturali.

E' vietato nelle zone boscate scaricare rifiuti solidi di alcun genere o reflui non totalmente depurati ed aprire discariche abusive.

Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata né all'interno delle aree boscate né in una fascia di almeno mt. 100,00 lungo i suoi confini.

La posa di condotte interrate per l'adduzione di gas combustibile o altri fluidi o per acquedotti, la tesa di cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno delle zone boscate. Comunque i tracciati di tali infrastrutture dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco ed altre tracce preesistenti.

Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recinzione, totale o parziale.

### **C - TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO.**

Qualsiasi trasformazione dell'ambiente agricolo può avvenire solo attraverso PMA o concessioni di ristrutturazione agricola che colleghino le trasformazioni dell'ambiente alla ristrutturazione della produzione agricola.

Le concessioni relative a qualsiasi trasformazione fisica del territorio o della rete scolante secondaria, dovranno ottemperare a quanto previsto dal D.M. 11/03/88 e dalla D.C.R.T. n° 230/94.

E' vietato, in assenza dei suddetti strumenti urbanistici, procedere a movimenti di terreno, a lavori

per nuovi terrazzamenti, a lavori che alterino la rete scolante secondaria, all'abbattimento di alberature e di macchie, fatta eccezione per quelle oggetto di coltura, ad alterazioni ed abbattimento di alberi lungo i cigli dei corsi d'acqua e delle strade.

Nell'ambito dei PMA e delle concessioni edilizie gli elementi di cui al precedente comma secondo dovranno essere, ove possibile, salvaguardati o ripristinati e valorizzati; dovranno essere adottati inoltre tutti i provvedimenti per migliorare lo stato idrogeologico del terreno.

Le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite con un numero di alberi almeno doppio, od esteso su una superficie almeno doppia, utilizzando essenze locali.

Per i fabbricati rurali valgono le norme contenute nel successivo titolo IV, capitolo V.

La discarica o l'immagazzinamento all'aperto di materiali industriali di rifiuto, in particolare di rottami di automobile, è vietata.

Sulle aree coltivate, anche nei periodi stagionali di riposo colturale, sulle aree prative naturali o coltivate è vietato l'accesso con qualsiasi mezzo motorizzato (motociclette, fuori strada ecc...), eccezion fatta per i mezzi meccanici utili alla lavorazione del fondo.

Nelle aree agricole, la realizzazione di nuovi edifici deve ottemperare a quanto previsto dalla D.C.R. 230 / 94 ed in particolare, per quanto riguarda la riduzione delle impermeabilizzazioni, a quanto previsto dall'art. 10.

#### **D - DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI VEGETALI.**

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione devono essere sistemate a verde ed alberate; il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve essere accompagnato dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni.

Il progetto di cui al precedente primo comma dovrà specificare le essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Tali essenze dovranno essere scelte tra quelle originarie o acclimatate da lungo tempo.

Qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata per le aree libere, deve essere oggetto di nuova autorizzazione.

Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati ecc..., secondo metodi e tecniche indicate dall'Amministrazione Comunale d'intesa con esperti scelti tra quelli in servizio presso pubbliche amministrazioni o enti competenti nel settore.

#### **E - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO.**

Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, il risanamento, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone urbanizzate, nonché le autorizzazioni di interventi edilizi su fabbricati esistenti secondo l'art. 10 delle presenti norme, devono comprendere norme ed elaborati dai quali risultino evidenti:

- i materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale, sia di rifinitura;
- le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- le tinteggiature;
- le zoccolature, gli stipiti e gli architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
- gli infissi, le chiusure, le tende ecc...;
- le ringhiere, le recinzioni ecc...;
- le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione ecc...;

Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente primo comma dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento nelle zone A di cui al capitolo I del successivo titolo IV, è obbligatorio l'uso dei materiali e delle tecniche idonee.

Le alberature esistenti negli spazi liberi, sia pubblici che privati, dovranno essere conservate e di norma ampliate ed incrementate in occasione degli interventi di cui all'art. 10 delle presenti norme o

dell'attuazione di strumenti urbanistici secondo le disposizioni di cui al successivo titolo IV.

La protezione delle alberature e degli arbusti da malattie, la loro sostituzione in caso di vetustà o di calamità naturali è a carico del proprietario che dovrà provvedervi secondo metodi e tecniche indicate dall'Amministrazione Comunale, d'intesa con esperti botanici competenti.

## **Art. 30 - NORME ANTINQUINAMENTO IDRICO.**

Qualsiasi progetto di piano urbanistico di attuazione o inteso ad ottenere la concessione edilizia deve comprendere:

- indicazione quantitativa e qualitativa degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso di cui si chiede la costruzione, con indicazione dei valori medi, delle punte massime e - ove sia il caso - dei periodi di effettuazione degli scarichi;
- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione corrispondenti, dei sistemi adottati per l'eliminazione dei materiali residui, delle località e modi di scarico delle acque trattate.

Per i fabbricati o i complessi che sorgono in zone urbanizzate e che producono esclusivamente scarichi domestici, è consentita l'immissione nella rete fognante comunale senza preventiva depurazione purché gli scarichi immessi, per quantità e per tasso di materie inquinanti, non siano tali da far sorpassare i limiti di sicurezza al riguardo compatibili con le portate del sistema fognante e con la capacità del sistema urbano di depurazione.

Le indicazioni di cui ai precedenti commi primo e secondo dovranno essere formulate secondo quanto disposto dalla L. n° 319 del 10/05/1976 e relative disposizioni del D.M. LL.PP. del 04/02/77, ferme restando tutte le altre disposizioni ed obblighi della legge stessa e delle successive norme con particolare riferimento al D.P.R. n° 236 del 24/05/88, al D.M. del 26/03/91 ed alla L. n° 36 del 05/01/94.

Ad esclusione dei casi per i quali è consentita l'immissione degli scarichi nella rete fognaria comunale, il progetto degli impianti di smaltimento (compresi i pozzi assorbenti) dovrà essere redatto secondo la Delib. Min. LL.PP. 04/02/77, allegati 4 e 5 con particolare riferimento alla interazione tra falde idriche e impianti ed alle caratteristiche dei terreni eventualmente interessati dagli effluenti.

Nel caso di dispersione di effluenti mediante smaltimento sul suolo, sub-irrigazione o pozzi assorbenti è fatto divieto l'interessamento di:

- aree urbane;
- aree di rispetto dell'abitato previste dal P.R.G.;
- aree di protezione primaria dei pozzi di alimentazione idrica ad uso civile;
- aree di rispetto dei corsi d'acqua di cui al P.R.G.;
- superfici golenali ed aree soggette a frequenti fenomeni di alluvionamento;
- aree boschive;
- aree geologicamente instabili;
- aree di cava.

Nel caso che lo smaltimento interessi le acque reflue degli oleifici si dovrà far riferimento alle disposizioni della Delib. Cons. Reg. 14/12/93 n° 495.

In entrambi i casi previsti ai precedenti commi primo e secondo, al termine dell'impianto fognante interno all'area oggetto della richiesta, deve essere disposto un pozzetto di ispezione ubicato in modo che gli organi di vigilanza possano accedervi in qualsiasi momento e senza alcun preavviso per ispezioni e prelievi.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui ai precedenti commi ai sensi della Legge 10/1977 sono a carico del richiedente, comprese le quote eventualmente necessario per l'adeguamento della rete e degli impianti di depurazione di cui al precedente comma secondo, fermi restando oneri e diritti di allaccio e di uso, nonché l'obbligatorietà di consorzi di frontisti per gli allacci fognari ove ne ricorrano le condizioni.

Nelle autorizzazioni rilasciate deve essere fatta precisa menzione delle quantità e della qualità degli scarichi liquidi; qualsiasi variazione quantitativa e qualitativa deve essere oggetto di ulteriore autorizzazione.



### **Art. 31 - NORME ANTINQUINAMENTO AEREO.**

Qualsiasi progetto di piano urbanistico di attuazione o richiesta di concessione edilizia deve comprendere:

- indicazione quantitativa e qualitativa dei fumi prodotti;
- indicazione progettuale dei sistemi di depurazione dei fumi stessi e modi di eliminazione delle acque di lavaggio o del ricavato dei filtri.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui al precedente comma sono a carico del richiedente, compresi gli eventuali oneri relativi all'immissione nella rete fognante ed alla depurazione delle acque di lavaggio di cui al precedente comma primo, ai sensi del precedente art. 30.

Nelle autorizzazioni rilasciate deve essere fatta precisa menzione della quantità e della qualità dei fumi e dei modi di depurazione; qualsiasi variazione deve essere oggetto di ulteriore autorizzazione.

## **Art. 32 - DISCARICHE ED INTERRAMENTI.**

L'apertura di una discarica, sia d'iniziativa comunale che su richiesta di privati, è sottoposta a concessione deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle autorità competenti, della Commissione Urbanistica e della Commissione Edilizia Integrata.

La domanda di apertura di una discarica deve essere accompagnata da un progetto redatto secondo quanto previsto dal D.P.R. 915/82 e dalla Deliberazione Cons. Reg. del 27/07/94 contenente lo studio geologico, geomorfologico ed idrogeologico della zona interessata e di un conveniente intorno. Tale studio dovrà essere supportato da una quantità di indagini sufficienti alla determinazione geotecnica del sottosuolo e della stabilità degli eventuali pendii e fronti di scavo. Dovrà inoltre essere analizzata l'interazione tra le acque superficiali e l'impianto in relazione al rischio di alluvionamento e di erosione dell'impianto stesso.

Fermo quanto sopra ed a puro titolo esemplificativo si elencano gli elaborati e la documentazione da allegare alla domanda:

- planimetria e sezioni in numero sufficiente ed in scala adeguata non inferiore a 1:200, completa di curve di livello relative allo stato del terreno prima della discarica ed a discarica completata, con l'indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
- fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- relazione sui modi ed i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza ecc..;
- progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire il rapido ricostituirsi di condizioni di stabilità geologica utilizzando piante erbacee, arbustive, ed eventualmente arboree locali;
- studio geologico, geomorfologico ed idrogeologico della zona interessata e di un conveniente intorno con le caratteristiche sopra descritte;
- relazione delle spese necessario per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

L'Amministrazione Comunale può predisporre una o più aree nelle quali è autorizzato lo scarico di materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni o altri lavori edilizi e dove sarà invece vietato scaricare rifiuti solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.

Dette aree dovranno essere cintate e contraddistinte da cartelli. L'ingresso e lo scarico saranno consentiti solo in punti studiati in modo da ottenere il razionale disporsi dei materiali secondo un preciso piano di scarico.

### **Art. 33 - SOTTOSUOLO.**

L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per fondazioni, serbatoi, impianti tecnici e canalizzazioni, cantine per uso di ripostiglio o garage o servizi tecnici del sovrastante fabbricato.

Nelle aree a rischio idraulico e' vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati praticabili.

Ai sensi dell'alt. 3 delle presenti norme la superficie utile, il volume, il numero dei piani di un fabbricato sono computati comprendendo le cantine, secondo quanto precisato per le varie zone e tipi di intervento negli articoli del successivo titolo IV. Si applicano anche nel sottosuolo le norme sui distacchi contenute nell'art 11 delle presenti norme.

**Art. 34 - POZZI, CAPTAZIONI E DERIVAZIONI.** . *(il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)*

Le ricerche e gli emungimenti di acque sotterranee per mezzo di pozzi, la captazione di acque sorgive e la derivazione di acque superficiali sono oggetto di apposita autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile.

Contestualmente alla domanda di autorizzazione al Genio Civile il richiedente deve trasmettere copia dell'intera documentazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso della messa in opera di volumi tecnici o di tubazioni dovrà essere prodotta anche la richiesta di Autorizzazione Edilizia con la documentazione geologica e geotecnica richiesta in relazione alla pericolosità dei luoghi come richiesto all'art.28 delle presenti norme per gli incrementi di volume edilizio e infrastrutture a rete.

Per l'esecuzione di pozzi l'Ufficio Tecnico Comunale si riserva, entro trenta giorni dalla data di consegna della documentazione, di disporre che il richiedente produca domanda di autorizzazione edilizia comprensiva della documentazione richiesta dal D.M. 11/03/88 punto L riguardante gli emungimenti di falde idriche.

Al richiedente non e' concesso di iniziare l'esecuzione della ricerca prima che siano trascorsi trenta giorni dalla consegna della documentazione sopra citata.

### **Art. 35 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.**

Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque d'interesse culturale, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori di fare denuncia entro 24 ore sia al Sindaco, sia alla competente Soprintendenza.

In seguito ai ritrovamenti di cui al precedente primo comma il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e, in questo caso, deve motivarla entro 30 giorni dalla sospensione, indicando gli elementi necessari per una eventuale variante della concessione in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza.

La mancata denuncia ai sensi del precedente primo comma comporta l'immediata revoca della concessione, salvo ogni altra sanzione legale.

## **TITOLO IV - NORME PER ZONE**

### **Art. 36 - ZONE RESIDENZIALI.**

Le zone residenziali esistenti sono classificate, ai sensi del decreto ministeriale 1.4.1968 n.° 1444, in zone territoriali omogenee (ZTO) A , B con destinazioni d'uso complesse e tra loro integrate, ed in zone di espansione (ZTO) C.

La prevalente destinazione residenziale sarà arricchita da quelle destinazioni d'uso che ne costituiscono il naturale completamento allo scopo di conseguire quella pluralità di funzioni e quell'intreccio di destinazioni d'uso che, in particolare per le ZTO A, sono il risultato di un prolungato processo storico.

Non sono consentite le attività rumorose e maleodoranti, inquinanti o quelle attività che, per le loro caratteristiche intrinseche o per il carico urbanistico che inducono, sono incompatibili con la tipologia edilizia preesistente e con il tessuto urbanistico.

L'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Urbanistica Comunale, avrà la facoltà di revocare o di rifiutare concessioni per l'insediamento di esercizi a carattere commerciale, di uffici pubblici e privati, di attività artigianali e di qualsiasi altra destinazione d'uso che, per le loro caratteristiche e la loro ubicazione, arrechino molestia o costituiscano pregiudizio o intralcio alla circolazione o comportino un insostenibile aumento del carico urbanistico e/o veicolare.

Le destinazioni d'uso commerciali saranno consentite in conformità alle previsioni del piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva redatto ai sensi della legge 412/71.

## **CAPITOLO 1°**

### **Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - A -.**

Sono gli immobili, i complessi edilizi, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che presentano caratteri architettonici ed urbanistici significativi per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione come definite all'art.2 punto a) del decreto ministeriale 1444/68, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il piano individua edifici, nuclei, agglomerati urbani di antica formazione e di valore storico - artistico, culturale ed ambientale, classificandoli in ulteriori sottozone:

- sottozone A(\*) - Centri della montagna già interessati da variante ex art.5 della legge regionale toscana 59/80;
- sottozone A(0) - Centri da sottoporre a variante ex art. 5 della legge regionale toscana 59/80 (Pescia centro. Collodi castello);
- sottozone A(.) - Patrimonio edilizio di valore storico - ambientale con indicazione specifica della categoria d'intervento;
- sottozone A(PR)- Sistema delle cartiere.

Gli interventi edilizi nelle zone - A -, in special modo quando si tratti di Piano di Recupero, dovranno conformarsi ad alcuni criteri:

- mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti, affittuari);
- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso per quanto attiene alla residenza, al commercio al dettaglio ed all'artigianato non nocivo;
- allontanare attività nocive (industrie inquinanti o rumorose) o comunque incompatibili con la struttura morfologica e funzionale del contesto (grandi aree commerciali, attività direzionali private);
- prevedere, per gli edifici dismessi o per i quali sia in corso il cambio di destinazione d'uso, attività compatibili con la tipologia edilizia ed i caratteri morfologici e funzionali del contesto costruito;
- valorizzare la qualità edilizia per quanto attiene la tipologia originaria, i materiali e le tecniche costruttive come si manifestano nei valori di prospetto (comici, marcapiani, soglie in pietra naturale, infissi, inferriate, oggetto di gronda, ecc.) e nell'impianto strutturale (scale, volte, solai, coperture).

Nelle Z.T.O. - A - sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenze, servizi socioculturali ed associazionismo, attività ricreative, ricettive e di ristoro, commercio al dettaglio, artigianato tradizionale d'arte purché non nocivo o inquinante e compatibile con la residenza, studi professionali.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, ad eccezione dei comparti, per i quali, in conseguenza di condizioni specifiche di degrado, verrà previsto il Piano di Recupero in base all'art. 28 della legge n. 457/1978 e degli artt. 9 e 11 della legge regionale n. 59/1980.

Non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto.

Sono ammessi soltanto interventi unitari ed organici che riguardino almeno un intero edificio.

In mancanza di intervento unitario ed organico su un intero edificio o in assenza di Piano di Recupero, sono consentite soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia del tipo D1 esclusivamente per opere interne e per singole unità immobiliari con l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso residenziale.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio e per gli interventi sul suolo valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:

- *Interventi edilizi:*
  - *Interventi su opere e manufatti di arredo esterno.*
    - Qualsiasi intervento che modifichi opere e manufatti di arredo esterno quali cancellate, edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, recinzioni, siepi, pavimentazioni, ecc... dovrà essere autorizzato dal Sindaco.
- *Interventi sul suolo:*
  - *Interventi su parchi e giardini*
    - Nei parchi e giardini delle ville e degli edifici individuati nelle cartografie sono vietati gli interventi che alterino i caratteri originari relativi al disegno ed alla distribuzione volumetrica delle masse di verde nonché alle essenze vegetali esistenti.
  - *Utilizzazione di aree non edificate*
    - E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e parcheggio di automezzi.
  - *Tracciati stradali.*
    - E' prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle strutture arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico ed ambientale.



**Art. 38 - Sottozone A(\*) - CENTRI DELLA MONTAGNA GIÀ' INTERESSATI DA VARIANTE Ex  
ART. 5, L.R. 59/80.**

Comprendono gli antichi centri di : PONTITO, STIAPPA, CASTELVECCHIO, SAN QUIRICO, FIBBIALLA, MEDICINA, SORANA, ARAMO, PIETRABUONA, VELLANO per i quali vige la normativa adottata con Delibera del Consiglio Comunale e approvata dalla Giunta Regionale Toscana ai sensi dell'art. 5, legge regionale toscana n° 59/80.

### **Art. 39 - Sottozone A(0) - CENTRI DA SOTTOPORRE A VARIANTE Ex ART. 5, L.R. 59/80.<sup>1</sup>**

Comprendono il centro storico di PESCIA e le sue immediate pertinenze, il centro storico di COLLODI CASTELLO.

Per questi centri si dovrà procedere alla dettagliata analisi dei valori edilizi e storico-ambientali allo scopo di assegnare precise categorie di intervento ai singoli edifici, predisponendo varianti specifiche ai sensi dell'art. 5, legge regionale toscana 59/80.

Fino all'approvazione delle varianti sul patrimonio edilizio esistente potranno essere eseguiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico.

Interventi di ristrutturazione edilizia, potranno essere eseguiti nel rispetto di quanto previsto dall'art.49 del vigente Regolamento Edilizio, limitatamente agli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d), e), j), k), l), q), s), e v) e nel rispetto di quanto previsto dall'art.79 comma 4 lettera "D" della legge Regionale n.01/05, che così recita:

*" 4. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, ed in particolare nei seguenti casi:*

*.... Omissis*

*d) il preventivo rilascio dell'atto di assenso sia espressamente previsto e disciplinato, in attuazione della presente legge, dagli strumenti della pianificazione territoriale ovvero dagli atti comunali di governo del territorio, ancorché soltanto adottati, con riferimento alle zone A di cui al d.m. 1444/1968, o ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere che precedono, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico".*

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

#### **Art. 40 - Sottozone A(.) - NUCLEI MINORI ED EDIFICI CLASSIFICATI COME DA L. R. 59/80**

*(Patrimonio edilizio extraurbano di valore storico - ambientale).*

Sono stati individuati dalla variante generale al P.R.G. edifici o complessi di edifici con caratteri emergenti o che costituiscono nel loro insieme testimonianza della tradizione e della cultura per i caratteri tipologici e di aggregazione, per i rapporti tra edifici e spazi pubblici, per i rapporti tra ambiente costruito, paesaggio agrario ed ambiente naturale.

A questi edifici o complessi di edifici sono state assegnate le categorie di intervento indicate nell'allegato" alla legge regionale n. 59/1980 cui si fa riferimento all'art.10 delle presenti norme.

Si procede quindi per intervento edilizio diretto secondo le specifiche categorie sopra richiamate.

*Patrimonio edilizio di valore storico - ambientale nelle aree extraurbane.*

Il patrimonio edilizio rurale, all'esterno del perimetro dei centri edificati definito ai sensi dell'art.17 della legge n. 865/1971, è stato censito in una campagna di indagine nella primavera del 1992.

La ricognizione, estesa a tutto il territorio comunale, ha riguardato:

- edifici agricoli ed annessi agricoli;
- edifici rurali, nuclei abitati e corti rurali, case a schiera lungo i margini stradali;
- complessi edilizi monumentali;
- ville e parchi o complessi rurali (villa e case coloniche attigue) nel territorio di pianura, colle e collepiano;
- opifici, mulini, in disuso o sottoutilizzati, di interesse storico e tipologico.

Per tutto il patrimonio extraurbano si prevede la seguente normativa oltre a quella ascrivibile alla legge reg.64/95 e successive modifiche.

Gli edifici recenti o profondamente alterati da pesanti ristrutturazioni sono sottoposti alla normativa prevista agli artt. 3 e 10 della legge regionale 10/79.

Gli edifici di valore storico - ambientale, ai sensi dell'art.1 ultimo comma, della legge regionale n° 10/1979, sono identificati nella Carta del Patrimonio Edilizio di Valore storico-ambientale nelle Aree Extraurbane, scala 1/5000, e normati caso per caso, nella scheda di analisi/progetto che costituisce parte integrante delle presenti norme.

#### **Art. 41 - Sottozona A (PR) - SISTEMA DELLE CARTIERE.**

Il piano individua e comprende in queste sottozone le antiche cartiere del fondovalle del fiume Pescia maggiore e le loro aree di pertinenza, strutture che, nella generalità dei casi, hanno perduto l'originaria destinazione produttiva.

L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di predisporre un progetto per il recupero e la valorizzazione dell'intero sistema delle cartiere da attuarsi tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata riferiti ai singoli complessi edilizi.

I predetti Piani di recupero potranno essere approvati dal Consiglio Comunale anche in assenza del Progetto generale riferito all'intero sistema.

Il progetto che ha come scopo la definizione di un "parco di archeologia industriale" dovrà individuare criteri, modi e condizioni di fattibilità economica per il recupero edilizio degli antichi opifici cartari, il reimpiego e la valorizzazione degli impianti e delle risorse tecnologiche attinenti la cultura della produzione della carta nella valle del Pescia.

Dovranno essere effettuati il rilevamento e lo studio delle risorse della cultura materiale presenti nell'area: gli edifici e gli impianti produttivi, le infrastrutture di captazione, adduzione delle acque e le macchine di produzione dell'energia idraulica; lo studio delle tecnologie tradizionali e di particolari prodotti cartari.

Sulla scorta di compiute indagini conoscitive e dell'approfondita conoscenza della storia della tecnologia nel settore specifico, il progetto:

- individua gli impianti produttivi tradizionali che possono essere mantenuti in funzione;
- individua le macchine e gli impianti dismessi che meritano di essere conservati a documentare cicli di produzione significativi dal punto di vista della storia della tecnologia;
- prefigura le attività culturali ed i percorsi formativi atti a tramandare il patrimonio di conoscenze e manualità relativi alle tecnologie di produzione cartaria ed al loro reimpiego attivo nel contesto economico contemporaneo, individua inoltre le sedi in cui tali attività possono essere svolte;
- definisce i caratteri tipologici e la qualità edilizia degli opifici dismessi e le loro modalità storico – formative;
- individua l'entità del patrimonio edilizio in disuso ed i criteri per il recupero congruente con i valori ed i caratteri della preesistenza e le destinazioni d'uso compatibili (residenziali, produttive, turistico - ricreative e culturali).

Fino all'approvazione del PR sono ammessi solo interventi di restauro e di ristrutturazione leggera, cioè le categorie C) e DI) di cui alla legge regionale 59/80.

## CAPITOLO II°

### Art.42 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE -B-.

Sono le zone del territorio comunale come definite all'art.2 punto b) del decreto ministeriale 1444/68, parzialmente o totalmente edificate che non presentano, in prevalenza, caratteri di valore storico-ambientale e nelle quali esiste una dotazione di infrastrutture pressoché completa.

Il criterio prevalente per la loro ulteriore classificazione in sottozona è quello della tipologia edilizia, cioè numero dei piani, impianto distributivo interno, rapporti fra edificio e lotto, aggregazione degli edifici.

Il tipo edilizio ricorrente ed ogni altra prescrizione vengono descritti per le seguenti sottozone:

- Sottozona B(0) - Residenziali di conservazione tipologica;
- Sottozona B(1) - Residenziali di completamento edilizio;
- Sottozona B(2) - Residenziali di completamento edilizio;
- Sottozona B(3) - Residenziali di completamento e ristrutturazione edilizia;
- Sottozona B(4) - Residenziali di completamento e ristrutturazione edilizia;
- Sottozona B(\*) – Residenziali - artigianali.

Nelle zone territoriali omogenee -B- si opera per intervento edilizio diretto (I.E.D.) in seguito a concessione, autorizzazione, o semplice comunicazione dell'inizio dei lavori, secondo i criteri, le prescrizioni ed i parametri di seguito indicati per ciascuna sottozona. Per tutte le Z.T.O. -B- ed unicamente per eventuali superfici utili nette interrate, è ammesso un incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria pari ad  $U_f = m_q/m_q 0,25$ .

Nelle Z.T.O. -B-, in seguito alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi degli artt. 8,9,10,11 della legge regionale n. 59/1980, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti delle prescrizioni e degli indici di zona.

Quando il piano di recupero non sia in conformità ai parametri urbanistici ed alle prescrizioni di zona potrà essere adottato attraverso la contestuale adozione di apposita variante ai sensi dell'art. 11, quarto comma, della legge regionale n.59/1980.

### **Art. 43 - Sottozone B(0) - RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA.**

La morfologia del tessuto edilizio ed urbanistico che si riscontra in queste sottozone è assai differenziata; vi sono compresi:

- edifici di formazione non recente, aggregati in linea, altezza in media non superiore ai tre piani, che non presentano particolare pregio o la cui forma originale è stata alterata da successivi interventi;
- isolati o quartieri realizzati in periodi più recenti e caratterizzati dalla presenza di valori edilizi per tipologia, materiali impiegati, da un corretto inserimento nell'ambiente oltrechè da una studiata organizzazione degli spazi esterni, quali giardini privati, percorsi, aree verdi, qualità delle alberature.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle complementari e compatibili con quella residenziale e cioè commerciali, artigianali limitate alle attività non nocive, non rumorose, non inquinanti, privilegiando l'artigianato di servizio.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia di modesta entità come descritti alla lettera D2) dell'allegato" alla legge regionale 59/80;
- adeguamenti igienico - sanitari e, in caso di fabbisogno effettivamente documentato, nei limiti di mq. 9,00 di superficie utile netta (Sun) per ogni unità immobiliare.

Sono esclusi altri interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione o autorizzazione.

Ove si accertino oggettive e documentate condizioni di degrado edilizio ed urbanistico possono essere consentiti interventi edilizi anche fino alla ristrutturazione urbanistica ma solo ed esclusivamente mediante Piano di Recupero (PR) in variante , ai sensi degli artt. 8, 9, 10, 11 della legge regionale n. 59/1980, e comunque estesi ad ambiti urbani congrui rispetto alle finalità dell'intervento di recupero.

#### **Art. 44 - Sottozone B(I) - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.<sup>1</sup>**

Sono caratterizzate da case unifamiliari e bifamiliari a due piani con o senza piano interrato o seminterrato destinato a rimessa o altri annessi dell'abitazione.

In queste sottozone non si riscontrano particolari valori edilizi od ambientali anche se il tipo edilizio si presenta spesso caratterizzato e sufficientemente omogeneo.

In queste sottozone, in prevalenza edificate, esistono lotti liberi ancora disponibili alla edificazione.

La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per attività commerciali, artigianali con esclusione di quelle nocive, rumorose, inquinanti e privilegiando l'artigianato di servizio.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera D) dell' "allegato" alla legge regionale 59/80;
- adeguamento funzionale ed igienico - sanitario nei limiti del 10% della superficie utile netta (Sun) esistente e non oltre mq.12 per ogni unità immobiliare;
- sostituzione edilizia o nuova edificazione sui lotti liberi nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti;
- sopraelevazione fino a 2 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la sottozona.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione, autorizzazione o semplice comunicazione dell'inizio dei lavori.

Parametri urbanistici:

- |                                     |        |                                    |
|-------------------------------------|--------|------------------------------------|
| - indice di utilizzazione fondiaria | Uf.    | mq. / mq. 0,50                     |
| - altezza, 2 piani fuori terra      | H.max. | ml. 7,50                           |
| - distanze dai confini              | De.    | ml. 5,00                           |
| - distanze dalle strade             | Ds.    | secondo allineamenti già in essere |

Nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, in forza del Decreto Ministeriale 15.12.1959, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.83 del 05.04.1960, riguardante alcuni tratti collinari sui versanti est ed ovest della città, l'indice di utilizzazione fondiaria di cui sopra, è ridotto del 50% (cioè  $Uf = mq./mq. 0,25$ ) per interventi da eseguire su lotti di terreno inedificati e del 30% (cioè  $Uf = mq./mq. 0,35$ ) per interventi da eseguire su lotti di terreno edificati almeno in ragione del 30% della potenzialità edificatoria espressa dall'indice di zona originario.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.84 del 29/11/2007

Fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati precedentemente all'adozione delle presenti norme, eventuali varianti in corso d'opera, ove determinanti incremento di carico urbanistico, dovranno essere valutate sulla base delle seguenti riduzioni dell'indice di fabbricabilità:

- a. riduzione del 30% (cioè  $U_f = m_q./m_q. 0,35$ ), se il titolo originario prevedeva l'utilizzazione di almeno del 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario;
- b. riduzione del 50% (cioè  $U_f = m_q./m_q. 0,25$ ), se il titolo originario prevedeva una utilizzazione inferiore al 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario.

Al fine di conservare le caratteristiche tipologiche presenti, nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico posta sul lato est della città potranno essere realizzati soltanto edifici singoli, composti da non più di tre unità immobiliari (escluso gli accessori) di dimensioni conformi a quelle stabilite dalle presenti norme, escludendo quindi tipologie in linea o a schiera.

La ridefinizione degli indici di fabbricabilità per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 15/12/1959 si applica con l'eccezione dei titoli abilitativi già assentiti o per le DIA divenute efficaci, nonché per le pratiche edilizie per le quali, alla data del 31.01.2007 (DCC n. 5 del 31.01.2007 di adozione della variante con la quale è stato introdotto il presente comma ), sia già stato ottenuto il favorevole parere della Commissione Comunale per il paesaggio.



## **Art. 45 - Sottozone B(2) - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.<sup>1</sup>**

Sono caratterizzate da edifici plurifamiliari su tre piani fuori terra con distribuzione interna di due - tre alloggi per piano; negozi, magazzini, servizi, porticati, al piano terreno.

In queste sottozone, in prevalenza edificate, non si riscontrano particolari valori edilizi o ambientali ed esistono ancora lotti liberi disponibili all'edificazione.

La destinazione d'uso è in prevalenza residenziale.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per attività commerciali, artigianali con esclusione di quelle nocive, rumorose, inquinanti e privilegiando l'artigianato di servizio.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera D) dell' "allegato" alla legge regionale 59/80;
- sostituzione edilizia o nuova edificazione sui lotti liberi e nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti;
- sopraelevazioni fino a 3 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la sottozona.
- Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione, autorizzazione o semplice comunicazione di inizio lavori.

Parametri urbanistici:

- |                                     |        |                                    |
|-------------------------------------|--------|------------------------------------|
| - indice di utilizzazione fondiaria | Uf.    | mq. / mq. 0,75                     |
| - altezza, 3 piani fuori terra      | H.max. | ml. 10,50                          |
| - distanze dai confini              | Dc.    | ml. 5,00                           |
| - distanze dalle strade             | Ds.    | secondo allineamenti già in essere |

Nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, in forza del Decreto Ministeriale 15.12.1959, Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.83 del 05.04.1960, riguardante alcuni tratti collinari sui versanti est ed ovest della città, l'indice di utilizzazione fondiaria di cui sopra, è ridotto del 50% (cioè  $Uf = mq./mq. 0,375$ ) per interventi da eseguire su lotti di terreno ineditati e del 30% (cioè  $Uf = mq./mq. 0,525$ ) per interventi da eseguire su lotti di terreno edificati almeno in ragione del 30% della potenzialità edificatoria espressa dall'indice di zona originario.

Fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati precedentemente all'adozione delle presenti norme, eventuali varianti in corso d'opera, ove determinanti incremento di carico urbanistico, dovranno essere valutate sulla base delle seguenti riduzioni dell'indice di fabbricabilità:

- a. riduzione del 30% (cioè  $Uf = mq./mq. 0,525$ ), se il titolo originario prevedeva l'utilizzazione di almeno del 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario;

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.84 del 29/11/2007

- b. riduzione del 50% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq. } 0,375$ ), se il titolo originario prevedeva una utilizzazione inferiore al 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario.

Al fine di conservare le caratteristiche tipologiche presenti, nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico posta sul lato est della città potranno essere realizzati soltanto edifici singoli, composti da non più di tre unità immobiliari (escluso gli accessori) di dimensioni conformi a quelle stabilite dalle presenti norme, escludendo quindi tipologie in linea o a schiera.

La ridefinizione degli indici di fabbricabilità per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 15/12/1959 si applica con l'eccezione dei titoli abilitativi già assentiti o per le DIA divenute efficaci, nonché per le pratiche edilizie per le quali, alla data del 31.01.2007 (DCC n. 5 del 31.01.2007 di adozione della variante con la quale è stato introdotto il presente comma ), sia già stato ottenuto il favorevole parere della Commissione Comunale per il paesaggio.

*Concessione Convenzionata B2/I, via del Molino, via degli Orti e B/2 via degli Orti, V. Europa.*

Si opera secondo le procedure indicate all'art. 24 per le concessioni convenzionate.

E' ammesso il recupero del volume esistente anche con interventi di ristrutturazione urbanistica secondo le altezze consentite per la sottozona.

## **Art. 46 - Sottozone B(3) - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. <sup>1</sup>**

Sono caratterizzate da edifici plurifamiliari su quattro - cinque piani fuori terra, distribuzione per punto scala, due tre alloggi per piano; negozi, magazzini, servizi, porticati al piano terreno.

In queste sottozone, in prevalenza edificate, esistono ancora lotti liberi disponibili all'edificazione. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per attività commerciali, artigianali con esclusione di quelle rumorose, inquinanti e privilegiando l'artigianato di servizio.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia come descritte alla lettera D) dell' "allegato" alla legge regionale 59/80;
- sopraelevazione fino a 5 piani massimo fuori terra e non l'altezza consentita per la sottozona;
- sostituzione edilizia, nuova edificazione sui lotti liberi e nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione, autorizzazione o semplice comunicazione di inizio lavori.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria	Uf.	mq. / mq. 1,25
- altezza, 5 piani fuori terra	H.max.	ml. 16,50
- distanze dai confini	Dc.	ml. 8,00
- distanze dalle strade	Ds.	Secondo allineamenti già in essere

Nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, in forza del Decreto Ministeriale 15.12.1959, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.83 del 05.04.1960, riguardante alcuni tratti collinari sui versanti est ed ovest della città, l'indice di utilizzazione fondiaria di cui sopra, è ridotto del 50% (cioè  $Uf = mq./mq. 0,625$ ) per interventi da eseguire su lotti di terreno ineditati e del 30% (cioè  $Uf = mq./mq. 0,875$ ) per interventi da eseguire su lotti di terreno edificati almeno in ragione del 30% della potenzialità edificatoria espressa dall'indice di zona originario.

Fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati precedentemente all'adozione delle presenti norme, eventuali varianti in corso d'opera, ove determinanti incremento di carico urbanistico, dovranno essere valutate sulla base delle seguenti riduzioni dell'indice di fabbricabilità:

- a. riduzione del 30% (cioè  $Uf = mq./mq. 0,875$ ), se il titolo originario prevedeva l'utilizzazione di almeno del 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario;

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.84 del 29/11/2007

- b. riduzione del 50% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq. } 0,625$ ), se il titolo originario prevedeva una utilizzazione inferiore al 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario.

Al fine di conservare le caratteristiche tipologiche presenti, nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico posta sul lato est della città potranno essere realizzati soltanto edifici singoli, composti da non più di tre unità immobiliari (escluso gli accessori) di dimensioni conformi a quelle stabilite dalle presenti norme, escludendo quindi tipologie in linea o a schiera.

La ridefinizione degli indici di fabbricabilità per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 15/12/1959 si applica con l'eccezione dei titoli abilitativi già assentiti o per le DIA divenute efficaci, nonché per le pratiche edilizie per le quali, alla data del 31.01.2007 (DCC n. 5 del 31.01.2007 di adozione della variante con la quale è stato introdotto il presente comma ), sia già stato ottenuto il favorevole parere della Commissione Comunale per il paesaggio.

## **Art. 47 - Sottozone B(4) - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.** <sup>1</sup>

Comprendono edifici plurifamiliari di sei - sette piani fuori terra con due, tre alloggi o più per piano, in edifici semplici o aggregati in linea; al piano terreno negozi, magazzini, servizi, porticati.

In queste sottozone, in prevalenza edificate, non si riscontrano particolari valori edilizi o ambientali.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, sono consentite destinazioni d'uso compatibili e complementari con quella residenziale e cioè per attività commerciali, artigianali con esclusione di quelle rumorose, inquinanti, e privilegiando l'artigianato di servizio.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia come descritti dalla lettera D) dell' "allegato" alla legge regionale 59/80;
- sopraelevazione fino a 7 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la sottozona;
- sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione, autorizzazione o semplice comunicazione di inizio lavori.

Parametri urbanistici:

- |                                     |        |                                    |
|-------------------------------------|--------|------------------------------------|
| - indice di utilizzazione fondiaria | Uf.    | mq. / mq. 1,75                     |
| - altezza, 7 piani fuori terra      | H.max. | ml. 22,00                          |
| - distanze dai confini              | Dc.    | MI. 23,00                          |
| - distanze dalle strade             | Ds.    | secondo allineamenti già in essere |

Nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, in forza del Decreto Ministeriale 15.12.1959, Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.83 del 05.04.1960, riguardante alcuni tratti collinari sui versanti est ed ovest della città, l'indice di utilizzazione fondiaria di cui sopra, è ridotto del 50% (cioè  $Uf = mq./mq. 0,875$ ) per interventi da eseguire su lotti di terreno inedificati e del 30% (cioè  $Uf = mq./mq. 1,225$ ) per interventi da eseguire su lotti di terreno edificati almeno in ragione del 30% della potenzialità edificatoria espressa dall'indice di zona originario.

Fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati precedentemente all'adozione delle presenti norme, eventuali varianti in corso d'opera, ove determinanti incremento di carico urbanistico, dovranno essere valutate sulla base delle seguenti riduzioni dell'indice di fabbricabilità:

- a. riduzione del 30% (cioè  $Uf = mq./mq. 1,225$ ), se il titolo originario prevedeva l'utilizzazione di almeno del 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario;

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.84 del 29/11/2007

- b. riduzione del 50% (cioè  $U_f = \text{mq.}/\text{mq. } 0,875$ ), se il titolo originario prevedeva una utilizzazione inferiore al 30% della capacità edificatoria espressa dal lotto di riferimento sulla base dell'applicazione dell'indice di zona originario.

Al fine di conservare le caratteristiche tipologiche presenti, nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico posta sul lato est della città potranno essere realizzati soltanto edifici singoli, composti da non più di tre unità immobiliari (escluso gli accessori) di dimensioni conformi a quelle stabilite dalle presenti norme, escludendo quindi tipologie in linea o a schiera.

La ridefinizione degli indici di fabbricabilità per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 15/12/1959 si applica con l'eccezione dei titoli abilitativi già assentiti o per le DIA divenute efficaci, nonché per le pratiche edilizie per le quali, alla data del 31.01.2007 (DCC n. 5 del 31.01.2007 di adozione della variante con la quale è stato introdotto il presente comma ), sia già stato ottenuto il favorevole parere della Commissione Comunale per il paesaggio.

## **Art. 48 - Sottozone B(\*) – RESIDENZIALI - ARTIGIANALI. <sup>1</sup>**

Il tipo edilizio prevalente è su due piani con piano terreno destinato ad attività commerciali ed artigianali di servizio, al piano primo uno o due alloggi accessibili da scala esterna o interna dal laboratorio sottostante.

In queste sottozone, in prevalenza edificate, esistono ancora lotti liberi disponibili alla edificazione.

Le destinazioni d'uso sono commerciali, artigianali di servizio alla persona, all'auto, artigianato di piccola produzione e/o artistico, residenziali direttamente collegate con le attività lavorative secondo lo schema tipico della casa artigiana con annesso laboratorio.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia come descritti nella lettera D) dell' "allegato" alla legge regionale 59/80;
- sopraelevazione fino a 2 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la sottozona;
- sostituzione edilizia o nuova edificazione su lotti liberi nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti.

Parametri urbanistici:

- |   |         |   |
|---|---------|---|
| - indice di utilizzazione fondiaria per alloggi | Uf.     | mq. / mq. 1,00 di cui mq. / mq. 0,3 per alloggi |
| - altezza, 2 piani fuori terra                  | H. max. | ml. 8,00  |
| - distanze dai confini per pareti non finestate | Dc.     | ml. 3,00  |
| - distanze dalle strade                         | Ds.     | secondo allineamenti già in essere              |

Zona residenziale - artigianale di via Galeotti/via Puccini.

Nell'area individuata sulla via Galeotti, identificata con simbologia B(\*), le unità immobiliari esistenti potranno essere interessate da un progetto di ristrutturazione da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

Il progetto organizzerà gli spazi liberi, autorimesse interrato, piazzali di sosta per i veicoli, allo scopo di rendere più funzionale il "centro di servizio all'auto" che si è costituito in modo spontaneo e potrà prevedere alloggi al piano superiore; laboratori, officine, spazi per l'esposizione al piano terreno.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.84 del 29/11/2007

## **Art. 49 - Zone R(n) - DI RINNOVO, RIQUALIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.**

Sono particolari situazioni del tessuto urbano ove si ritrovano condizioni di abbandono e di degrado, funzioni marginali e di risulta a fronte di evidenti disponibilità, sia per la loro localizzazione, sia per le condizioni al contorno, a recepire nuovi contenuti formali, fruitivi, di destinazione d'uso.

Il piano individua tali aree ai margini del centro storico di Collodi e di Pescia, esse corrispondono, di solito, ad opifici o stabilimenti industriali dismessi.

Sfruttando le opportunità offerte dalla localizzazione, le caratteristiche del luogo ed il valore dei manufatti edilizi, la progettazione dovrà rendere espliciti e meglio organizzati alcuni caratteri funzionali o tipologici o di destinazione d'uso, interpretare le preesistenze, organizzare nuovi spazi e nuove forme anche utilizzando un incremento volumetrico max pari al 20% del volume esistente, aggregando funzioni complesse per creare un ambiente urbano ricco e di qualità.

Nell'ambito delle zone R(n), di rinnovo, riqualificazione, ristrutturazione urbanistica, si individuano le seguenti sottozone:

- **Sottozona R(1) - Filanda San Marco** (Via S. Marco)
- **Sottozona R(2) - Stabilimento Del Magro** (Strada Mammianese Nord)
- **Sottozona R(3) - Conceria Piazza Del Moro** (Piazza del Moro / Via dei Colletti)
- **Sottozona R(4) - Conceria Trechiodi** (Via Battisti / Via di Boboli)
- **Sottozona R(5) - Conceria mura del Duomo** (Via del Giocatolo)
- **Sottozona R(6) – Cinema Garibaldi** (Viale Garibaldi)
- **Sottozona R(8) – Conceria Meschini** (Viale Garibaldi / Piazza dei Fiori)
- **Sottozona R(10) - Stabilimento Marchi** (Via Fiorentina)
- **Sottozona R(11) - Statale Lucchese**
- **Sottozona R(12) - Via Lucchese / Ponte all'Abate C/F**
- **Sottozona R(13) - Veneri, EzF R13-EzF R14**
- **Sottozona R(14) - C/F - Castellare**
- **Sottozona R(15) - Stabilimento Celli**

Nelle sottozone R(n) le previsioni del piano si attuano per intervento urbanistico preventivo in seguito alla predisposizione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano di recupero di iniziativa pubblica o privata su tutta l'area e progetti edilizi per fasi attuative corrispondenti alle unità minime di intervento.

L'attuazione del progetto d'insieme su tutta l'area sarà subordinata alla stipula di una convenzione fra la proprietà e l'Amministrazione Comunale che dovrà definire, tra l'altro, i tempi ed i modi di realizzazione del progetto per fasi attuative ed in particolare delle opere di urbanizzazione, le modalità di realizzazione e di cessione all'uso pubblico delle superfici edificate, come specificato, per quanto attiene a destinazione e quantità, per ogni singola sottozona.



Per le dotazioni di parcheggi, di verde e spazi pubblici, si richiama quanto prescritto agli artt. 5 e 6 delle presenti norme applicando gli standards per ognuna delle diverse destinazioni d'uso ammesse.

Per ogni sottozona sono fornite le specifiche previsioni e cioè le destinazioni d'uso ammesse, i parametri urbanistici, le prescrizioni particolari, gli interventi edilizi ammessi con l'avvertenza che, per l'esistente, si fa riferimento alle categorie dell' "allegato" alla legge regionale 59/80.

Tali indicazioni e parametri nonché le destinazioni d'uso sono da intendersi non prescrittive, stabilendo che i relativi valori sono definiti in sede di approvazione del piano di recupero dal consiglio comunale

Nella cartografia di progetto in scala 1:2000, all'interno degli ambiti di recupero sono identificati, con campitura a tratti paralleli, gli edifici di valore storico - ambientale, documentario e tecnologico. Il rilievo dettagliato e la completa lettura storico - evolutiva, strutturale e formale dei complessi edilizi dovrà valutare puntualmente il valore dei singoli manufatti.

Gli spazi pubblici indicati all'interno delle zone di recupero sono puramente indicativi come disegno e dislocazione, mentre restano vincolanti i loro valori assoluti.

Le prescrizioni specifiche - identificate con numero progressivo dalla sottozona R(l) alla sottozona R(16) - sono riportate distintamente per ogni sottozona nell'allegato all'art. 49 - Zone R(n) il quale costituisce parte integrante delle presenti norme.

## **ALLEGATI ALL'ART.49**

## **CAPITOLO III°**

### **Art. 50 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - C -.**

Sono le zone del territorio comunale, come definite all'art.2, punto e), del decreto ministeriale 2/4/68 n. 1444 destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate, o nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di densità e superficie di cui alla lettera b) dell'art 2 del citato decreto n. 1444/68, ed ancora prive di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle zone C di espansione residenziale si opera per intervento urbanistico preventivo tramite l'elaborazione di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o di un piano di lottizzazione convenzionato, come descritto all'ali. 19 delle presenti norme, che preveda la sistemazione urbanistica di tutta l'area (identificata come unità minima di intervento) assicurando l'adeguato sviluppo delle opere di urbanizzazione.

La progettazione degli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. per le zone di nuova espansione dovrà rispondere a criteri di ambientazione e di integrazione degli interventi previsti, con le preesistenze morfologiche, infrastrutturali, tipologiche dell'ambiente naturale ed urbano, curerà inoltre la definizione delle tipologie edilizie e dell'arredo urbano.

Ai fini dell'inserimento ambientale sarà fatta la lettura delle preesistenze naturali e del paesaggio agrario, delle caratteristiche oro grafiche e morfologiche dell'area di intervento e del circostante, assumendo la struttura del suolo e dell'ambiente (limiti, canali, fossi, argini, terrazzamenti, sentieri, filari di alberi, sistemi vegetazionali) come guida e matrice per gli insediamenti progettati.

Ai fini dell'inserimento nel contesto urbano sarà fatta la lettura della trama della viabilità (con particolare cura per gli spazi pubblici ed i percorsi pedonali) preesistente ai margini dell'area, del reticolo delle opere di urbanizzazione primaria a rete (acquedotto, fognatura, gasdotto, elettrodotto, rete telefonica).

Sarà curata inoltre la lettura delle preesistenze edilizie ai margini dell'area (tipologie prevalenti, materiali impiegati, recinzioni, alberature).

La progettazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà curare in particolar modo la definizione dei caratteri tipologici degli edifici previsti per quanto attiene ai caratteri distributivi e formali (materiali da impiegare, colore, elementi di finitura). Dovrà curare inoltre, descrivendoli con grafici e fotografie, gli elementi dell'arredo urbano e cioè la definizione dello spazio pubblico (delimitazione, materiali di pavimentazione ed il verde con l'indicazione delle essenze arboree), le caratteristiche delle apparecchiature di servizio (centraline ENEL e TELECOM, cabine telefoniche, pensiline alle fermate di linea del trasporto urbano, apparecchi di illuminazione).

Per gli edifici esistenti nelle Z.T.O.- C - e fino all'attuazione delle previsioni del P.R.G. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, cioè gli interventi di semplice conservazione dell'immobile.

Potranno essere autorizzate variazioni alla destinazione d'uso purché non comportino modifiche all'assetto urbanistico della zona e tali da non pregiudicare la futura attuazione delle previsioni del P.R.G.

Nelle zone territoriali omogenee - C - si individuano le seguenti sottozone:

- Sottozone C(C) - Residenziali di espansione già convenzionate.  
(PdL - PEEP)
- Sottozone C(I) - Residenziali di espansione estensive.  
(2 piani fuori terra)
- Sottozone C(2) - Residenziali di espansione intensive.  
(3 piani fuori terra)
- Sottozone C/U - Di espansione con diverse destinazioni d'uso, soggette a piano di assetto urbanistico unitario.

Oltre ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le singole sottozone, per la dotazione di parcheggi, di verde e di spazi pubblici, per tutte le zone territoriali omogenee – C - si richiama quanto prescritto agli artt. 5 e 6 delle presenti norme, applicando gli standards per ognuna delle diverse destinazioni d'uso ammesse.

Per le distanze si fa riferimento all'art. 11 delle presenti norme salvo diversi parametri richiesti dalla situazione urbanistica dell'area.

## **Art. 51 - Sottozone C(C) - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE GIÀ CONVENZIONATE.**

Sono le sottozone per le quali è stato redatto ed approvato un piano particolareggiato o un piano di lottizzazione già convenzionato o un piano di zona ai sensi della legge 167/62.

Valgono, per queste sottozone, le norme ed i parametri urbanistici ed edilizi del piano particolareggiato o di lottizzazione già convenzionato con l'Amministrazione Comunale o del piano di zona.

## **Art. 52 - Sottozone C(I) - RESIDENZIALI ESTENSIVE.**

Sono previste case unifamiliari e bifamiliari isolate o a schiera, due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato da destinare ad uso abitativo ed a locali di servizio per l'abitazione (garages, cantine, locali tecnici, ecc.).

La destinazione d'uso e' in prevalenza residenziale; sono ammesse inoltre, nel limite massimo del 10% della Sun, attività integrative della residenza come uffici professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale	Ut.	mq. / mq.	0,35
- altezza, 2 piani fuori terra	H.max.	ml.	7,50

### **Art. 53 - Sottozone C(2) - RESIDENZIALI INTENSIVE.**

Sono previsti edifici residenziali plurialloggio a tre piani fuori terra oltre a un piano interrato o seminterrato da destinare a locali di servizio per l'abitazione (garages, cantine, locali tecnici, ecc.).

La destinazione d'uso è in prevalenza residenziale; sono ammesse inoltre, nel limite massimo del 20% della Sun, attività integrative della residenza, come uffici professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale	Ut.	mq. / mq. 0,60
- altezza, 3 piani fuori terra	H. max.	ml. 10,50

#### **Art. 54 - Sottozona C/U - DI ESPANSIONE CON DIVERSE DESTINAZIONI D'USO.**

Per i comparti - C/U - elencati all'ari 55 seguente, oltre a quanto previsto in termini generali e procedurali ai precedenti articoli 20 e 21 sui comparti urbanistici e sui piani di assetto urbanistico - unitario, sono date prescrizioni attuative in relazione alle particolarità urbanistiche ed ambientali dei rispettivi ambiti areali (Piani Norma a specifica prescrizione attuativa).

Gli interventi edilizi sono ammessi previa presentazione di un Piano di Assetto Urbanistico Unitario (PAU) esteso a tutta l'area d'intervento, così come perimetrato nelle tavole di P.R.G. e secondo quanto definito all'ari 21 delle presenti norme.

Il Piano di Assetto Urbanistico Unitario sarà conforme al Piano Norma secondo le prescrizioni date per ciascuna sottozona nella scheda specifica.

**Art. 55 - Sottozone C/U - COMPARTI URBANISTICI SOGGETTI A PIANO NORMA CON SPECIFICHE PRESCRIZIONI ATTUATIVE.**

Per ciascun comparto di espansione soggetto a Piano Norma, identificato nella cartografia di P.R.G., vengono date specifiche prescrizioni per ciascuna sottozona nelle schede specifiche riportate, dalla C/U(1) alla C/U(11), nell' allegato all'art. 55 - Zone C/U, che costituisce parte integrante delle presenti norme di attuazione.

Le sottozone - C/U - si distinguono nelle seguenti sottozone soggette a piano attuativo unitario (P A U):

- 1) - **C/F/U6** - **Alberghi - Nuovo Centro.**
- 2) - **C/F/U7** - **Collodi**
- 3) - **F/C/U8** - **Collodi.**
- 4) - **C/V/U9** - **Parco Residenziale Turistico - Veneri.**
- 5) - **C/F/U10** - **Piano di Zona - Centro di Veneri.**
- 6) - **C/F/U11** - **Residenziale Turistico - Veneri.**
- 7) - **F/C/U12** - **Ponte Europa - lungo fiume via Giovanni XXIII.**
- 8) - **C/F/U13** - **Viale Europa - via degli Orti.**



## CAPITOLO IV°

### Art. 56 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - D -.<sup>1</sup>

Sono le zone del territorio comunale come definite all'art.2, punto d) del decreto ministeriale 2/4/68 n. 1444 destinate agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali oltre a - nei limiti in cui sono ad essi complementari - magazzini, depositi, silos e serbatoi, rimesse oltreché laboratori di ricerca e di analisi, uffici e mostre connesse attività di produzione.

Nelle zone D sarà consentito l'inserimento di attività commerciali e direzionali, che dovranno comunque risultare complementari rispetto alla destinazione d'uso dell'attività principale, nel rispetto delle percentuali individuate nelle singole sottozone. L'inserimento di tali attività è subordinato alla verifica delle dotazioni di aree a parcheggio, che dovranno essere dimensionati sulla base dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Sono altresì ammesse abitazioni per il titolare, per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

La realizzazione di tali alloggi è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo (debitamente registrata/o e trascritta/o) con il quale il concessionario si obbliga e si impegna a non alienare separatamente l'immobile a destinazione produttiva dagli alloggi realizzati in forza della presente disposizione normativa.

Sono previste attrezzature di pubblico interesse e di natura ricreativa e sociale oltreché attrezzature di ristoro al servizio degli addetti all'industria.

Non sono ammesse costruzioni per le lavorazioni nocive rientranti nell'elenco delle industrie insalubri redatto ai sensi dell'art. 216 del regio decreto 27/7/34 n. 1275 e successive modifiche e integrazioni.

Prima del rilascio della concessione edilizia il concessionario dovrà sottoscrivere specifica convenzione con la quale si impegna ad eseguire le opere d'urbanizzazione primaria, compresi gli eventuali impianti di depurazione, ed a delimitare le aree da cedere al Comune per la formazione di spazi pubblici di parcheggio e verde elementare, ove tutto ciò non consegua ad uno strumento attuativo particolareggiato già approvato o di obbligatoria elaborazione per la zona.

In ogni caso non sono consentiti gli scarichi senza preventiva ed idonea depurazione secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla loro composizione chimica ed organica e tenendo conto delle leggi e dei regolamenti igienici sanitari vigenti.

Analogamente, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, dovranno essere predisposti tutti gli impianti e le apparecchiature previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

Per le Z.T.O. - D - l'indicazione della fascia di rispetto stradale riportata negli elaborati grafici significa che gli edifici di nuova costruzione non possono occuparne l'area pur potendone utilizzare, ai fini dell'indice di utilizzazione e del rapporto di copertura, la superficie.

Le Z.T.O. - D - si distinguono nelle seguenti sottozone:

- Sottozone D(1) - Artigianali e industriali di completamento.
- Sottozone D(2) - Artigianali e industriali di espansione.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

## **Art. 57 - Sottozone D(1) - ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO<sup>1</sup>**

Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali e già prevalentemente edificate.

In tali sottozone, per gli immobili esistenti, sarà consentito l'inserimento di attività commerciali e/o direzionali, a condizione che la superficie utile delle stesse risulti non superiore al 50% della superficie utile complessiva dell'immobile di riferimento e sempre che risultino verificati gli standard a parcheggio, che dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile.

E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia nel limite massimo di mq. 120 di Sun.

Nella sottozona si opera per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio di singole concessioni da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ove ricorrano le condizioni di cui al quinto comma del precedente articolo circa gli impegni che il concessionario si deve assumere per la costruzione delle opere di urbanizzazione.

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria	Uf.	mq. / mq. 1,00
- rapporto di copertura	Rc.	50 %
- altezza massima	H. max.	ml. 10,50 (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici e simili)
- distanza dai confini	De.	ml. 5,00
- distanza dai fabbricati	Df.	ml. 10,00
- distanza dalle strade	Ds.	ml. 10,00 (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia)

Per interventi di ristrutturazione, di ampliamento, o di sostituzione edilizia è consentito di mantenere le distanze giuridicamente consolidate, a condizione che l'intervento progettato non determini aggravio di servitù a carico del lotto confinante.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

## **Art. 58 - Sottozone D(2) - ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI ESPANSIONE.<sup>1</sup>**

Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali di nuova edificazione.

In tali sottozone, nel caso di interventi edilizi su immobili esistenti, realizzati in forza di Piano Attuativo già concluso, sarà consentito l'inserimento di attività commerciali e/o direzionali, a condizione che la superficie utile delle stesse risulti non superiore al 50% della superficie utile complessiva dell'immobile di riferimento e sempre che risultino verificati gli standard a parcheggio, che dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile.

In sede di redazione di Piani Attuativi sarà possibile prevedere l'inserimento di destinazioni d'uso commerciali e/o direzionali, che potranno interessare immobili o porzioni di immobili, nel rigoroso rispetto del limite massimo del 30% della superficie utile complessivamente prevista dal piano. In tale evenienza le aree a parcheggio dovranno essere dimensionate nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile o negli immobili e dovranno essere reperite entro i limiti del piano di zona.

Oltre agli spazi necessari allo svolgimento delle attività produttive e degli spazi destinati ad attività a queste complementari è ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda e/o del personale di custodia nei limiti di mq. 120 di Sun.

Nella sottozona si opera per intervento urbanistico preventivo tramite la predisposizione di strumenti urbanistici di attuazione di iniziativa pubblica o privata.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale	Ut.	mq./mq. 0,40
- rapporto di copertura	Rc.	40 %
- altezza massima	H. max.	mi. 10,50 (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici, e simili)
- distanza dai confini	De.	mi. 5,00
- distanza dai fabbricati	Df.	mi. 10,00
- distanza dalle strade	Ds.	mi. 15,00 (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia)

Negli strumenti urbanistici attuativi da convenzionare con l'Amministrazione Comunale, dovranno essere previste aree per parcheggi, spazi verdi e per servizi secondo gli standards richiesti agli art. 5 e 6 delle presenti norme e comunque in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale dell'area d'intervento, al netto della viabilità.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

## **Art. 59 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - E -. <sup>1</sup>**

Sono le zone del territorio comunale descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n. 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale è ammissibile in osservanza dei criteri e delle norme contenute nel Titolo IV Capo III della L.R. n.01/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Sugli immobili esistenti sono ammessi, con intervento diretto, tutti gli interventi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), d), e), delle presenti norme e nel rispetto dei contenuti e delle limitazioni previste dal Titolo IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, del vigente Regolamento Edilizio e dalla disposizioni di zona.

Per le serre fisse e gli annessi agricoli, la cui costruzione risulti legittimata a seguito del rilascio di titoli abilitativi ai sensi:

- della legge Regionale Toscana n. 16 del 24.02.1975 e successive modifiche ed integrazioni;
- della Legge Regionale n. 10 del 19.02.1979 e successive modifiche ed integrazioni;
- della Legge Regionale n. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni;

o legittimati a seguito del rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 o della legge Regionale n. 53/2004 e ritenuti non più necessari alla conduzione agricola, successivamente alla scadenza del vincolo di destinazione d'uso previsto nell'atto d'obbligo e nella convenzione all'uopo sottoscritta e nel rispetto delle procedure individuate dalla Legge Regionale n. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni, saranno assentiti interventi di sostituzione edilizia, con possibilità di modificare l'originaria destinazione agricola, senza cioè la necessità di ricorrere ad un piano di recupero, solo nel caso in cui tale categoria di intervento sia prevista dalle norme di attuazione della sottozona di riferimento e nel rispetto di quanto previsto dall'art.10 delle presenti norme;

Le serre fisse e gli annessi agricoli che alla data di adozione delle presenti norme risultano non più necessarie alla conduzione agricola possono essere riconvertite in altra destinazione d'uso, con intervento di sostituzione edilizia, ove prevista e nel rispetto dei limiti impartiti dalle norme di zona, solo nel caso in cui i manufatti ricadano entro l'area compresa nella perimetrazione dei centri abitati, così come individuati ai sensi del Codice della Strada.

Ove sia verificata tale condizione, la possibilità di intervenire con la sostituzione edilizia è altresì subordinata alla verifica della sufficiente dotazione, a favore del lotto di riferimento ed a fronte delle destinazioni d'uso previste, delle principali opere di urbanizzazione (viabilità, acquedotto, fognatura nera, metanizzazione ed energia elettrica).

Al riguardo dovranno essere prodotte certificazioni rilasciate dagli enti erogatori dei servizi, dalle quali dovrà risultare, l'idoneità e l'adeguatezza delle seguenti opere di urbanizzazione:

- viabilità (Ufficio strade del Comune di Pescia);
- acquedotto e fognatura nera (Soc. Acque spa);
- energia elettrica (società ENEL);
- metanizzazione (Fiorentinagas).

Al riguardo si precisa che, per quanto concerne la fognatura nera e la metanizzazione, nel caso in cui l'area oggetto di intervento dovesse esserne sprovvista, dovranno essere precisati i sistemi alternativi previsti.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

In ogni caso, l'intervento edilizio dovrà prevedere il totale reperimento, all'interno del lotto di riferimento, degli spazi destinati a parcheggio necessari per le nuove destinazioni d'uso e dimensionati facendo riferimento alle presenti norme ed a quelle di settore.

In nessun caso, la superficie utile ricostruita potrà complessivamente risultare superiore a mq. 2000 o al limite di utilizzazione fondiaria (U.f.) di mq./mq. 0,50 applicato al lotto di riferimento e la superficie complessivamente coperta del o dei nuovi fabbricati, non potrà risultare superiore al 60% di quella esistente.

Sarà altresì consentita l'edificazione della superficie utile netta eccedente quella determinata dall'applicazione dell'indice di zona sopra citato al lotto di riferimento, (fino al raggiungimento della superficie utile della costruzione esistente e comunque inferiore a mq.2000 di superficie utile netta), alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta, così come sopra determinata, dovrà essere destinata ad uso abitativo;
- gli alloggi realizzati utilizzando tale superficie dovranno essere destinati alla locazione a canone sociale convenzionato con l'Amministrazione Comunale, per un periodo di almeno 20 anni. In tale eventualità prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere sottoscritta una convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto promotore dell'intervento edilizio, con la quale:
  - Verranno individuati gli alloggi da convenzionare e definire, con apposito capitolato, le caratteristiche di finitura degli stessi;
  - Il soggetto promotore si obbligherà e si impegnerà ad ultimare gli alloggi contestualmente alle restanti unità immobiliari, non essendo consentito il completamento degli stessi in tempi successivi rispetto alle restanti unità immobiliari.

La realizzazione dell'intervento di sostituzione edilizia è altresì subordinata alla dimostrazione del titolo abilitativo legittimante la costruzione o le costruzioni e l'intervento dovrà interessare l'intero manufatto eseguito in forza del titolo o dei titoli abilitativi prodotti, non risultando ammissibile l'intervento su porzione di immobile.

Resta inteso che le tipologie degli immobili che verranno realizzati, dovranno conformarsi a quelle ricorrenti nella zona ed in ogni caso l'altezza massima realizzabile non potrà essere superiore a ml. 7,50.

Nei casi di cui sopra (interventi di sostituzione edilizia con contestuale mutamento dell'originaria destinazione d'uso agricola), l'azienda non potrà edificare manufatti per uso agricolo per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio del titolo abilitativi.

Gli interventi riguardanti l'edificazione di nuove costruzioni rurali sono consentiti a seguito dell'approvazione di un programma di miglioramento agricolo - ambientale (PMA) di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Il P.M.A. deve riguardare l'intera proprietà o, nel caso di iniziative consortili, più proprietà e sancisce l'impegno alla conduzione agricola della proprietà secondo le norme di coltivazione ed il mantenimento nel tempo di determinati assetti paesaggistici, ambientali, infrastrutturali, edilizi.

Il P.M.A. dovrà motivare l'eventuale esigenza di recinzione per specifiche colture, allevamenti o per le aree di pertinenza esclusiva delle costruzioni o delle unità abitative, anche in funzione degli accessi o dei percorsi pubblici o privati.

Gli edifici rurali di valore ambientale - in seguito a censimento del patrimonio edilizio nelle aree extraurbane, sono sottoposti alla disciplina dell'art.40 delle presenti norme attinente il patrimonio edilizio di valore storico - ambientale.

Le Z.T.O. - E - si distinguono nelle seguenti sottozone:

- Sottozone E(0) - Ambiti di particolare valore ambientale e paesaggistico;
- Sottozone E(1) - Boschi e foreste;
- Sottozone E(1A) - Agricole collinari a oliveto e vigneto;
- Sottozone E(2) - Agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica;
- Sottozone E(3) - Agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto – floro - vivaistica con valenze per la commercializzazione della produzione;
- Sottozone E(4) - Agricole collinari e montane a pratopascolo e seminativo;
- Sottozone E(5) - Agricole per impianti produttivi non collegati direttamente al fondo;
- Sottozone E(6) - Agricole speciali a prestito estrattivo, finalizzato al recupero ambientale;
- Sottozone E(PL) - Agricola speciale di collina, verde attrezzato, servizi .attività ludiche ;
- Sottozone E(pf) - Agricole speciali a prevalente coltura florovivaistica finalizzata anche alla formazione di parco urbano fluviale.

#### *Attività produttive in zona agricola*

Per gli edifici esistenti ubicati in aree classificate agricole nei quali, al momento dell'adozione del P.R.G., si svolgono attività produttive terziarie e secondarie ( non inquinanti, nocive e/o moleste) può essere consentito il mantenimento dell'attività e, per far fronte a necessità di ammodernamento tecnologico, produttivo e igienico - sanitario, possono essere consentiti "una tantum" incrementi volumetrici in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.

#### *Depositi di attrezzi ed annessi agricoli inferiori a mc. 80*

Per dimostrata e riconosciuta necessità ai fini dell'attività agricola è consentito ai sensi dell'art. 41, comma 7, della L.R. 01/05, la costruzione di annessi agricoli di volume non superiore a mc. 80 ove ammessa dalle presenti norme per le specifiche sottozone e nel rispetto di quanto previsto la 6° comma dello stesso articolo n.41 della L.R. n.01/05.

Tali costruzioni dovranno essere attuate alle condizioni e secondo le modalità di seguito indicate e previa sottoscrizione di convenzione, anche nella forma di atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere che stabilisca in particolare:

- a) di non modificare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni;
- b) di non alienare, separatamente dalla costruzione, il fondo di riferimento;
- c) di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento.

Gli annessi agricoli di volume uguale od inferiore a mc.80 dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- volume: secondo le accertate necessità e comunque mai superiore a mc. 80;
- altezza max.: ml.3,00 all'intradosso del colmo del tetto a capanna, o ad una falda;
- distanza dalle strade: secondo le norme di legge vigenti;
- distanza dai confini: ml.5,00;
- distanza fra corpi di fabbrica: uguale all'altezza; è ammessa l'aderenza.

Tipologia:

Rettangolare o quadrata senza tramezzature.

E' consentita la costruzione di un w.c. all'interno del volume edificato ed al quale si accederà dall'esterno.

La porta di accesso dell'annesso agricolo dovrà avere dimensioni minime di m.2,00 di larghezza per m.2,20 di altezza.

Le aperture per il cambio d'aria e lucifere dovranno avere i lati inferiori ad altezza non minore di m.2,00, misurata dal pavimento interno.

I pavimenti saranno in battuto di cemento.

Murature, tinteggiature ed intonaci tradizionali.

Copertura a capanna o ad una falda, travi e travicelli in legno, mezzane o tavole, manto in cotto.

Infissi in legno.

Gronda cm.50 massimo d'aggetto.

Non è consentito dotare l'annesso agricolo di porticati o di cantina interrata.

E' ammesso realizzare gli annessi agricoli disciplinati dal presente articolo, anche parzialmente interrati.

Non potranno essere isolati al centro del lotto e dovranno essere di preferenza costruiti a gruppi attorno a servizi comuni (presa d'acqua, parcheggio) oppure in prossimità degli edifici rurali e delle strade esistenti, non potranno essere situati su crinali o su aree emergenti dal punto di vista paesaggistico.

La loro costruzione non dovrà comportare scassi del terreno che rimangano permanentemente visibili; è consentito interrare parzialmente il volume dell'edificio purché sia ricomposto il terreno circostante e, in tal caso, è d'obbligo allegare al progetto la relazione geotecnica.

## **Art. 60 - Sottozone E(0) - AMBITI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.<sup>1</sup>**

Corrispondono alle porzioni del territorio contigue ai centri storici della montagna pesciatina, che ne formano il contesto ambientale ed il quadro paesistico e pertanto richiedono una particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico.

Nelle sottozone di cui al presente articolo è vietata qualunque nuova costruzione comprese le serre e gli annessi rustici anche se inferiori a mc 80.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi descritti all'art.29, punto e) delle presenti norme.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

Il P.M.A. dovrà garantire la conservazione sia delle colture nelle forme tradizionali sia di ogni altro elemento qualificante l'ambiente (terrazzamenti, ciglionamenti, rete scolante, viabilità minore e pedonale, ecc...).

Nel caso di frane o di deterioramento delle opere di sistemazione del terreno ne è prescritto, salva la possibilità di introdurre strutture di consolidamento statico, il restauro con gli stessi materiali e modalità costruttive, quanto indicato e previsto per queste sottozone è valido fino alla definizione di più specifiche norme conseguenti all'istituzione del Parco Territoriale dei Castelli.

Si richiamano integralmente le prescrizioni di cui all'art 29 delle presenti norme.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007



## **Art. 61 - Sottozone E(I) - BOSCHI E FORESTE.<sup>1</sup>**

Nessuna nuova costruzione vi sarà ammessa anche se inferiore a mc. 80 né con destinazione a serra.

I fabbricati esistenti, da riferire ciascuno ad una superficie fondiaria minima di 30 ha se trattasi di bosco di alto fusto e di 50 ha se trattasi di bosco ceduo, potranno essere oggetto esclusivamente degli interventi edilizi con le caratteristiche descritte in premessa all'art. 29 delle presenti norme.

Il P.M.A. dovrà considerare quali indirizzi colturali ammessi la selvicoltura o eventualmente l'allevamento per aziende comprendenti anche prati e pascoli.

La ceduazione è ammessa solo nella forma con matricine disetanee. E' ammessa la conversione del bosco ceduo a bosco di alto fusto.

Le aree intercluse con destinazione d'uso attuale a prato pascolo, a prato falciabile, a prato cespugliato, non possono essere oggetto di rimboschimento fatte salve le esigenze d'ordine idrogeologico.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi descritti all'art. 29, punto e), delle presenti norme.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

Si richiamano integralmente le prescrizioni all'art. 29 delle presenti norme.

Quanto indicato e previsto per queste sottozone è valido fino alla definizione di più specifiche norme conseguenti all'istituzione del Parco Territoriale dei Castelli.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

## **Art. 62 - Sottozone E(1A) - AGRICOLE COLLINARI A OLIVETO E VIGNETO.<sup>1</sup>**

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a 4 ettari per gli oliveti ed a 3 ettari per i vigneti.

Per i fondi rustici con terreni a diversa qualità colturale si applica il 2° comma dell'art. 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il Territorio rurale), della legge regionale 03.01.2005 n.1 (Norme per il governo del territorio) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 09.02.2007 n.5/R, pubblicato sul BURT n.2 del 14.02.2007.

Il P.M.A. dovrà considerare quale indirizzo colturale prevalente quello di oliveto e/o vigneto specializzato con l'obbligo del mantenimento integrale degli impianti arborei.

Eventuali nuovi annessi rustici da realizzare saranno consentiti purché commisurati alla dimensione dell'azienda nelle forme architettoniche tradizionali e come addizione a costruzioni esistenti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.29, punto e), delle presenti norme e di quanto previsto dal comma 4° e seguenti, dell'art.41 della legge regionale n.01/05.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi descritti all'art.29, punto e), delle presenti norme.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

Non è ammessa la costruzione di serre.

La costruzione di annessi agricoli inferiori a mc.80 è ammessa alle condizioni previste all'art. 59 in premessa alle Z.T.O. - E -.

Si richiamano integralmente le prescrizioni di cui all'art.29 delle presenti norme.

Quanto indicato e previsto per queste sottozone è valido fino alla definizione di più specifiche norme conseguenti all'istituzione del Parco Territoriale dei Castelli.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

**Art. 63 - Sottozone E(2) - AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE CULTURA ORTO – FLORO – VIVAISTICA.<sup>1</sup>**

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti non potrà essere inferiore a mq. 8000.

Per i fondi rustici con terreni a diversa qualità colturale si applica il 2° comma dell'art. 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il Territorio rurale), della legge regionale 03.01.2005 n.1 (Norme per il governo del territorio) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 09.02.2007 n.5/R, pubblicato sul BURT n.2 del 14.02.2007, con esclusione delle aree boscate dal calcolo della "media ponderale".

Il P.M.A. dovrà prevedere, quali indirizzi culturali ammessi, le colture ortive, floricole, vivaistiche, colture protette, in serra, seminate, frutticole.

Identica superficie minima aziendale è richiesta per costruire eventuali nuovi annessi rustici da costruire nell'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 29, punto e) delle presenti norme.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

**Art. 64 - Sottozona E(3) - AGRICOLE SPECIALI DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA ORTO - FLORO – VIVAISTICA PER LA COMMERCIALIZZAZIONE DELLA PRODUZIONE. <sup>1</sup>**

Valgono le norme di cui alla sottozona E(2) per quanto riguarda le attività primarie specifiche di zona.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione con destinazione terziaria (magazzini, garden - house, centri di commercializzazione) strettamente e documentatamente connessi all'attività primaria e commisurati alla dimensione aziendale.

Detti interventi dovranno essere realizzati nelle forme architettoniche tradizionali, come addizioni a costruzioni esistenti, e comunque entro il perimetro specificatamente individuato per tali interventi nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 29, punto e), delle presenti norme.

Tali interventi sono ammessi, previa formazione di comparti edificatori, di superficie complessiva non inferiore a mq. 16.000, comprendenti in modo contestuale sia le aree esclusivamente agricole perimetrate come sottozona E(3) sia le aree interne ad esse - E(3F) - nelle quali è ammessa la concentrazione edilizia.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale	Ut.	mq. / mq.	0,05
- altezza, 2 piani fuori terra	H. max.	ml.	7,50

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

**Art. 65 - Sottozone E(4) - AGRICOLE COLLINARI E MONTANE A PRATO-PASCOLO E SEMINATIVO.<sup>1</sup>**

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi consentiti nelle presenti norme ed in particolare all'art. 18 per i P.M.A., non potrà essere inferiore a 6 ettari.

Per i fondi rustici con terreni a diversa qualità colturale si applica il 2° comma dell'art. 2 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (il Territorio rurale), della legge regionale 03.01.2005 n.1 (Norme per il governo del territorio) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 09.02.2007 n.5/R, pubblicato sul BURT n.2 del 14.02.2007.

Si richiamano integralmente le prescrizioni di cui all'art. 29 delle presenti norme.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi descritti all'art. 29, punto e), delle presenti norme.

Aggregati di annessi rurali con funzione di nuovi centri aziendali di servizio saranno ammissibili solo per superfici accorpate aventi dimensione complessiva superiore a 30 ha. e purché tali centri possano svolgere anche funzioni legate alle attività agrituristiche ai sensi della legge regionale 36/87.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

E' consentita la possibilità di nuovi annessi agricoli commisurati con la dimensione aziendale, da realizzare nelle forme architettoniche tradizionali e, ove presenti, come addizioni a costruzioni esistenti.

E' ammessa la costruzione di annessi inferiori a mc. 80 nei limiti e con le caratteristiche indicate all'art. 59 delle presenti norme.

Non è ammesso il rimboschimento se non per eventuali porzioni di terreno scosceso, originariamente improduttive e per esigenze d'ordine idrogeologico.

Quanto indicato e previsto per queste sottozone è valido fino alla definizione di più specifiche norme conseguenti all'istituzione del Parco Territoriale dei Castelli.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

**Art. 66 - Sottozone E(5) - AGRICOLE PER IMPIANTI PRODUTTIVI NON COLLEGATI  
DIRETTAMENTE AL FONDO.<sup>1</sup>**

Zone nelle quali sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di edifici per allevamenti di tipo intensivo e pertanto non collegati direttamente al fondo agricolo delle aziende interessate o per attività di trasformazione dei prodotti ancorché inerenti al settore primario.

La previsione di nuovi insediamenti dovrà essere verificata riguardo all'effettivo fabbisogno, alle dimensioni, alle caratteristiche tipologiche, alle prescrizioni di ordine igienico e sanitario.

Tenuto conto dei particolari caratteri delle attività suddette la previsione di nuovi insediamenti dovrà essere attentamente valutata in riferimento ed a tutela delle risorse primarie (aria, acqua, suolo).

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

**Art. 67 - Sottozone E(6) - AGRICOLE SPECIALI A PRESTITO ESTRATTIVO, FINALIZZATO AL  
RECUPERO AMBIENTALE.<sup>1</sup>**

L'apertura di cave o il proseguimento di quelle esistenti è regolato dalla L.R. 03/11/1998 n°78 (testo unico in materia di cave, torbiere, miniere, recupero di aree escavate e riutilizzo residui recuperabili) e successive modifiche ed integrazioni nell'ambito delle zone a ciò destinate dal P.R.G..

L'Amministrazione Comunale intende favorire il recupero ambientale e vegetazionale (attraverso interventi di iniziativa pubblica e privata) delle aree degradate in conseguenza dell'abbandono dell'attività estrattiva, poste nella fascia collinare del territorio comunale.

Tale finalità può essere conseguita mediante la ripresa di attività estrattiva finalizzata al recupero ambientale e/o mediante la costituzione di colmate per mezzo di materiali non tossici e non nocivi relativi a discariche di 2A categoria tipo A ex D.P.R. 915/82.

Per le modificazioni morfologiche e gli impianti occorrenti per l'esplicazione delle attività finalizzate al recupero ambientale l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di un progetto da approvarsi in sede di Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia Integrata.

Se la soluzione progettuale per il recupero ambientale comporterà l'escavazione, il progetto dovrà attenersi alle indicazioni della L.R. 03/11/1998 n°78 e successive modificazioni ed integrazioni con particolare riferimento agli elaborati indicati dalla normativa regionale sopra citata.

In caso di intervento privato dovrà essere stipulata apposita convenzione e dovrà essere corrisposto il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria conseguente al costo della sistemazione delle adiacenze dei luoghi occorrente alla scadenza della concessione.

L'incidenza di tali oneri è determinata ai sensi degli artt.5 e 10 della legge 28/01/77 n°10. Il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere corrisposto interamente all'atto del rilascio.

Il costo relativo al recupero ambientale dell'area oggetto di autorizzazione, per mezzo della messa a dimora di opportune essenze, della predisposizione di eventuali percorsi e attrezzature, dovrà essere sostenuto dal concessionario nella misura, nei modi e nei tempi definiti nella convenzione e sarà garantito da preventiva fideiussione bancaria.

Parimenti nella convenzione dovrà essere garantita la sistemazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade ed altri manufatti) compromesse dalle attività direttamente o indirettamente collegate all'escavazione.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

**Art. 68 - Sottozona E(PL) - AGRICOLE TRADIZIONALI DI COLLINA/ VERDE ATTREZZATO E SERVIZI ED ATTIVITÀ LUDICHE.<sup>1</sup>**

Nelle zone così individuate sono previsti interventi finalizzati alla conservazione degli indirizzi colturali tradizionali in atto e all'organizzazione di "parco Ludico" con attrezzature per la sosta, il tempo libero, la ricreazione.

Sono consentite attrezzature elementari con relativi edifici di servizio nel rispetto dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente.

Sono altresì ammesse le seguenti attività:

- agricole tendenti alla conservazione degli indirizzi colturali e tradizionali;
- didattiche e di sperimentazione;
- ricettive temporanee.

Per gli edifici rurali che ricadono in questa sottozona è consentito il cambio di destinazione d'uso per le attività comunque ammesse ivi compresa la funzione residenziale.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

In attesa dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetti di sistemazione complessiva anche per ambiti inferiori rispetto alla superficie complessiva della sottozona, per attrezzature sportive, ludiche, per la sosta ed il tempo libero sono consentite le attività ammesse nelle zone ricomprese nell'area del "parco" ed il proseguimento delle utilizzazioni in atto.

Tramite convenzione possono essere previste intese anche temporanee con la proprietà per l'attuazione di parchi territoriali di uso pubblico per attività ludiche.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007



**Art. 68/bis - Sottozona E pf) - AGRICOLA SPECIALE DI PIANURA A PREVALENTE COLTURA  
ORTOFLOROVIVAISTICA CON POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI PARCO FLUVIALE. <sup>1</sup>**

Si intende qui riportato integralmente l'art.63 delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di progettare nell'ambito della sottozona anche per parti funzionali da identificare con deliberazione del Consiglio Comunale, un Piano Particolareggiato per la identificazione e realizzazione di aree verdi funzionalmente attrezzate per il tempo libero.

Nelle aree della sottozona sono altresì consentiti chioschi e costruzioni in precario, attrezzature per la sosta e il ristoro, attrezzature per il gioco e lo sport, viabilità pedonale e ciclabile, viabilità meccanizzata purché marginale e strettamente di servizio.

La realizzazione delle attrezzature sopra dette e relativi servizi spetta unicamente all'Amministrazione Comunale, ma è ammessa la concessione ad Enti, Cooperative o Privati che, costruendo le suddette attrezzature, impianti e infrastrutture assumano la gestione dei servizi nel rispetto dei fini sociali e per un periodo non superiore a venti anni, rinnovabile per una sola volta.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n. 01/05.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o non più utilizzato ai fini agricoli, saranno assentiti tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10, IV comma, lettere a), b), c), d), e) delle presenti norme, con la limitazione che fino all'adozione del P.S. gli interventi di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia che comportino il cambiamento della destinazione d'uso non sono ammessi, giusto il disposto dell'art. 44 comma 1 della L.R. n.01/05, che rimanda all'art. 21 comma 8 del PIT, ad esclusione di quanto previsto dall'art.59 delle presenti norme.

I parametri urbanistici di riferimento sono quelli prescritti all'art.74 delle presenti norme.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

## **Art. 69 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - F - ATTREZZATURE E SERVIZI. <sup>1</sup>**

Sono le zone del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di attrezzature di carattere collettivo e di servizio e cioè scolastiche, culturali, ricreative, sanitarie; ricettive, commerciali, espositive; tecnologiche.

Ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/68 sono considerate Z.T.O. -F- le parti del territorio destinato ad impianti ed attrezzature di interesse generale che superano l'interesse strettamente di quartiere e di servizio diretto alla residenza quali:

- le attrezzature per l'istruzione medio superiore;
- le attrezzature sanitarie ed ospedaliere (ospedale di zona S. Cosma e Damiano);
- i parchi urbani e territoriali, il parco fluviale;
- le attrezzature tecnologiche (impianti di depurazione, acquedotto, centrali della rete energetica e delle telecomunicazioni, cantieri comunali, autoparco, mattatoio, ecc.).

Sono inoltre considerate dalle presenti norme Z.T.O. - F - in quanto strettamente attinenti il sistema dei servizi:

- le attrezzature commerciali (Centro per la commercializzazione del Fiore, grande e minuta distribuzione);
- le attrezzature espositive (Biennale del Fiore);
- le attrezzature per lo spettacolo (anche itinerante);
- le attrezzature ricettive (Alberghi, case albergo, residences, campeggi, villaggi turistici);
- le attrezzature carcerarie.

Inoltre vengono qui ricomprese nelle Z.T.O. -F- le aree destinate a spazi ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse o riservate alle attività collettive o a verde pubblico di servizio agli insediamenti residenziali e più specificatamente, secondo quanto previsto all'art.3 del decreto ministeriale 1444/68, le aree per:

a. le attrezzature per l'istruzione fino al compimento dell'obbligo;

b. le attrezzature di interesse comune:

- religiose (chiese ed altri servizi di culto);
- culturali e ricreative (biblioteche, centri sociali, circoli culturali, ecc.);
- assistenziali (mense, sedi di associazioni per la pubblica assistenza, ecc.);
- sanitarie (attrezzature sanitarie diffuse quali ambulatori, consultori, ecc.);
- amministrative (uffici pubblici e privati di interesse pubblico, ecc.);
- per pubblici servizi (uffici P.T., TELECOM, ENEL, protezione civile, ecc.);

c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Le Z.T.O. - F - come sopra elencate si distinguono nelle seguenti:

- Sottozona F(A) - Attrezzature pubbliche esistenti, di completamento e di progetto.
- Sottozona F(B) - Attrezzature di interesse collettivo di completamento.
- Sottozona F(C) - Attrezzature di interesse collettivo di nuova previsione.
- Sottozona V - Verde pubblico attrezzato per il tempo libero e per le attrezzature sportive.
- Sottozona P(F) - Aree di parco fluviale .
- Sottozona P(U)- Parco urbano di Collodi.

**In zona omogenea F(B) ed F(C) sarà consentito anche l'inserimento di attività di artigianato di servizio.**

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

Nelle tavole di P.R.G. la campitura a retino ed il simbolo specifico di attrezzatura le distingue caso per caso.

Per le aree scolastiche di completamento e nuova costruzione i volumi edificabili sono quelli conseguenti all'applicazione delle norme e dei regolamenti specifici in particolare del decreto ministeriale 18/12/75 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica".

Per tutte le zone - F - oltre a quanto specificato per le sottozone F(A), F(B), F(C) vale il criterio che le volumetrie e gli altri parametri urbanistici di zona per le attrezzature in esse previste corrispondono alle esigenze funzionali di ciascuna zona nel rispetto dei valori architettonici e storico - ambientali degli edifici preesistenti e delle esigenze urbanistiche, e nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali.

Nelle Z.T.O. - F - si opera per intervento edilizio diretto in seguito all'elaborazione di un progetto comunale esecutivo (PCE) ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme o di un progetto di iniziativa privata convenzionato.

Le Z.T.O. - F - possono essere acquisite dagli Enti autorizzati e gestori per le finalità specifiche previste dal P.R.G.

Nelle aree libere destinate al completamento ed alla nuova espansione è vietato ogni nuovo intervento che modifichi lo stato dei luoghi prima dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. ad eccezione di quelli inerenti l'esercizio dell'agricoltura.

Parimenti per gli edifici esistenti ivi ricompresi e prima della realizzazione delle previsioni del P.R.G. possono essere ammessi solo interventi diretti alla pura conservazione dell'immobile e cioè di ordinaria e straordinaria manutenzione e limitate modifiche interne allo scopo di consentirne l'acquisizione ed il recupero per le finalità specifiche previste per la sottozona. E' obbligatorio il recupero degli edifici di valore storico- ambientale.

Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica dell'assetto urbanistico e tale da ostacolare la futura realizzazione delle previsioni del P.R.G.

#### *Manufatti per servizi di pubblica utilità*

L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà - per motivate ragioni di pubblico interesse - consentire la costruzione di manufatti (impianti, infrastrutture) destinati, esclusivamente, a servizi di pubblica utilità anche al di fuori degli spazi appositamente indicati nella cartografia di piano.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'ampliamento di simili manufatti che risultassero inadeguati alle necessità della popolazione in qualunque zona omogenea essi ricadano, anche, se per ragioni di pubblico interesse, dette opere abbiano dimensioni che superino le caratteristiche urbanistico - edilizie relative alla zona omogenea di appartenenza; sono fatte salve, in ogni caso, le esigenze ambientali, paesaggistiche e quelle igieniche.

In nessun caso tali impianti potranno essere destinati ad altri usi o trasformati.

## **Art. 70 - Sottozone F(A) - ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI, DI COMPLETAMENTO E DI PROGETTO.**

Comprendono tutte le attrezzature pubbliche di Enti Pubblici da questi realizzate o realizzabili, identificate nelle tavole del P.R.G. con specifico simbolo.

Per le sottozone F(A) esistenti, è obbligatoria la conservazione delle attuali destinazioni d'uso fermo restando i parametri edilizi di volume ed altezza esistenti. Entro tali limiti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento igienico- sanitario.

Eventuali ampliamenti in ordine a documentate esigenze di migliore funzionalità ed efficienza dei servizi offerti potranno essere consentiti nel limite del 10% del volume esistente.

Tali ampliamenti non sono ammessi per quegli edifici che presentano significativi caratteri architettonici e storico - ambientali.

Per le sottozone F(A) di nuova previsione il dimensionamento sarà motivato in base alle esigenze funzionali del servizio, volumetrie ed altri parametri urbanistici saranno conseguenti a questo criterio generalmente valido.

Il progetto dovrà essere corredato da uno studio planivolumetrico con opportuni elaborati allo scopo di verificare l'inserimento ambientale dell'edificio.

I nuovi edifici non potranno superare l'altezza di 4 piani fuori terra  $H_{max} = ml\ 13,50$ .

La dotazione di parcheggi sarà commisurata alle esigenze funzionali di ciascuna attrezzatura, da definirsi in sede di progetto.

Le aree libere dalla edificazione saranno sistemate a verde con essenze della zona e da definirsi in sede di progetto.

Per gli interventi ammissibili sulle aree libere e sugli edifici ivi compresi, fino alla realizzazione delle previsioni del P.R.G., si richiama quanto in premessa all'art 69 delle presenti norme per le Z.T.O. - F -.

## **Art. 71 - Sottozone F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO.<sup>1</sup>**

Sono le aree interessate dalle attrezzature esistenti di interesse collettivo di iniziativa pubblica o privata identificate con specifico simbolo nelle tavole del P.R.G.

Oltre a quanto previsto nel precedente articolo per le sottozone F(A) – attrezzature pubbliche esistenti- sono consentite nuove costruzioni nelle aree ancora edificabili nei limiti dei seguenti parametri urbanistici:

- |                                     |         |           |       |
|-------------------------------------|---------|-----------|-------|
| - indice di utilizzazione fondiaria | Uf.     | mq. / mq. | 1,00  |
| - altezza, 3 piani fuori terra      | H. max. | ml.       | 10,50 |

Sugli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste dalla vigente normativa (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

*Sottozone F(B \*) - Attività commerciali, terziarie, di servizio esistenti che necessitano di adeguamenti funzionali e strutturali.*

I termini previsti dalla presente norma transitoria vengono riaperti per la durata di tre anni decorrenti dalla data di approvazione della presente variante e ne potranno beneficiare tutte quelle attività che non abbiano già utilizzato le possibilità offerte dalla presente norma transitoria.

Le attività esistenti potranno valersi di un ampliamento "una tantum" ed in osservanza dei sotto indicati criteri:

- l'ampliamento deve essere contenuto nei limiti della superficie coperta esistente;
- le distanze dai confini del lotto di pertinenza e dagli edifici limitrofi devono rimanere inalterate. Deve comunque essere rispettata la distanza di mt.10 fra pareti finestrate fronteggianti.
- è ammessa la sopraelevazione di due piani rispetto all'esistente con un massimo di quattro piani fuori terra.
- il rilascio della concessione edilizia predetta resta condizionato alla preventiva sottoscrizione, da parte del richiedente, di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il concessionario si impegna per se e propri aventi causa a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile così come ampliato per almeno venti anni.

*Sottozone F(B\*\*) - Attrezzature turistico - alberghiere.*

Dato l'interesse panoramico dell'area non si prevedono sostanziali incrementi di volume per la sottozona.

E' comunque consentita la realizzazione dei soli volumi tecnici che eventualmente si rendessero necessari per l'adeguamento degli impianti e delle strutture a norma delle leggi vigenti.

---

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007

## **Art. 72 - Sottozone F(C)-ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI NUOVA PREVISIONE.**

Sono riservate esclusivamente alla costruzione delle nuove attrezzature d'interesse collettivo di iniziativa pubblica o privata identificate nelle tavole di P.R.G. con specifico simbolo. Nelle sottozone F(C) sono tuttavia ricompresi anche alberghi, case albergo, residences, spettacoli viaggianti, teatri tenda, campeggi, villaggi turistici ecc..

Per gli interventi ammissibili sulle aree libere e sugli edifici ivi compresi, fino alla realizzazione delle previsioni del P.R.G., si richiama quanto in premessa all'art.69 delle presenti norme per le zone Z.T.O.  
- F -.

Restando fermo il criterio generalmente valido che per le attrezzature collettive di nuova previsione le volumetrie e gli altri parametri urbanistici sono quelli conseguenti alle esigenze funzionali di ciascuna attrezzatura ed al rispetto delle specifiche normative, leggi e regolamenti, i nuovi fabbricati dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale	Ut.	mq. / mq. 0,75
- indice di utilizzazione fondiaria	Uf.	Mq. / mq. 1,00
- rapporto di copertura	Rc.	5 %
- altezza, 3 piani fuori terra	H. max.	ml. 10,50

La dotazione di parcheggi sarà commisurata all' esigenze funzionali di ciascuna attrezzatura da definirsi in sede di progetto.

### *Attrezzature per lo spettacolo itinerante.*

Le aree libere dall' edificazione saranno sistemate a verde con essenze della zona e da definirsi in sede di progetto.

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

### *Campeggi e villaggi turistici.*

Per la realizzazione di campeggi e villaggi turistici valgono le norme di cui alla L.R. 79/81 e successive modificazioni.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un progetto preventivo esteso a tutta l'area ed al rispetto assoluto della normativa regionale vigente al momento della richiesta di utilizzazione.

Per le zone ricadenti in aree non pianeggianti e' altresì fatto obbligo della più attenta salvaguardia delle caratteristiche morfologico - ambientali dell'area, del rispetto della vegetazione esistente, della conservazione di eventuali preesistenze di valore storico – edilizio della risistemazione dell'area con opere di ripiantumazione, risanamento idrogeologico, ecc..

Nell'ambito del Parco Territoriale dei Castelli - art. 76 delle presenti norme - sono previsti parchi di campeggio di limitata estensione e di minimo impatto con l'ambiente circostante in zone da individuarsi sulla base di opportuni criteri di localizzazione (funzionalità, assollazione, dotazione di servizi, prossimità di centri).

Alla realizzazione dei parchi di campeggio si procede in seguito a progetto comunale esecutivo (PCE) ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme con i contenuti di un progetto di recupero ambientale che precisi gli standards di servizio necessari secondo le vigenti disposizioni di legge in materia.

### **Art. 73 - Sottozone V - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER IL TEMPO LIBERO E PER ATTREZZATURE SPORTIVE.**

Aree attualmente destinate o previste dal P.R.G. per campi gioco e spazi per la ricreazione dei ragazzi e per pubbliche attività di tempo libero nel significato più ampio del termine.

Le zone a verde pubblico e attrezzato sono vincolate, per quanto attiene ai fabbricati esistenti, alla loro conservazione ed eventuale restauro conservativo e, per quanto alle alberature di alto fusto, al loro mantenimento.

In queste sottozone si opera per intervento edilizio diretto mediante progetto comunale esecutivo (PCE) o di iniziativa privata convenzionato.

I fabbricati esistenti potranno essere adibiti ad attività per il tempo libero al coperto ed essere, a tale scopo, conservati e trasformati. E' obbligatorio il recupero per gli edifici di valore storico - ambientale. In assenza di fabbricati esistenti ovvero in caso si dimostrino inadatti al recupero o insufficienti e qualora lo richieda l'utilizzazione dell'area si applicano, per l'ampliamento e la nuova costruzione, i seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria	Uf.	mq. / mq.	0,03
- rapporto di copertura	Rc.		0,05
- altezza, 1 piano fuori terra	H. max.	ml.	4,50

Le aree libere dovranno essere piantumate utilizzando specie vegetali tipiche della zona e secondo le caratteristiche climatiche, pedologiche e di utilizzazione delle varie zone.

Nelle zone destinate a verde pubblico, fino all'approvazione del Progetto Comunale Esecutivo che definisce puntualmente gli interventi pubblici da attuare, le attività floricole esistenti potranno continuare a svolgersi avvalendosi di tutti gli interventi ammissibili per quanto riguarda le serre.



## **Art. 74 - Sottozona P(F) – AREE DI PARCO FLUVIALE –**

Aree verdi funzionalmente attrezzate per il tempo libero.

In queste aree si opera per intervento urbanistico preventivo tramite lo studio di un PP esteso a tutta l'area individuata in cartografia o a parti organiche, e successivamente, per progetti comunali esecutivi (PCE) o progetti di iniziativa privata convenzionati.

Fino all'approvazione del PP in esse si applicano le prescrizioni per il verde pubblico di cui all'art.73. Nelle aree di parco fluviale sono consentiti chioschi, e costruzioni in precario, attrezzature per la sosta ed il ristoro, attrezzature per il gioco e lo sport, viabilità pedonale e ciclabile, viabilità meccanizzata purchè marginale e strettamente di servizio.

La realizzazione di tali attrezzature e servizi, secondo le previsioni di P.R.G. spetta unicamente all'Amministrazione Comunale ma è ammessa la concessione a enti, cooperative o privati che, costruendo le suddette attrezzature, impianti e infrastrutture assumano la gestione dei servizi nel rispetto dei fini sociali e per un periodo non superiore a 20 anni.

Scaduto il termine rinnovabile della concessione l'Amministrazione Comunale entra in proprietà dell'edificio e delle altre opere eseguite in conformità al PP e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

Le aree libere non occupate dagli edifici e dalle attrezzature in misura non inferiore al 60% dell'intera area, saranno sistemate a verde con essenze caratteristiche della zona.

Per le attrezzature, i servizi e le altre opere edilizie consentite si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria	Uf.	Mq./mq. 0,07
- rapporto di copertura	Rc.	0,05
- altezza, 1 piano fuori terra	H.max.	Ml. 3,50

Nelle aree di parco fluviale, fino all'approvazione del Progetto Comunale Esecutivo che definisce puntualmente gli interventi pubblici da attuare, le attività floricole presenti potranno continuare a svolgersi avvalendosi di tutti gli interventi ammissibili per quanto riguarda le serre.

## **Art. 75 - Sottozona P(U) - PARCO URBANO DI COLLODI –**

Area destinata alla formazione di un parco urbano attrezzato per il tempo libero e con attrezzature ricettive in relazione ad un disegno di ampliamento del "Parco di Pinocchio".

In questa sottozona si opera per intervento urbanistico preventivo tramite Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica, esteso a tutta l'area e per successivi piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, progetti comunali esecutivi, progetti di iniziativa privata convenzionati corrispondenti a stralci funzionali che presentano autonoma fattibilità.

Il piano particolareggiato, oltreché definire e precisare i contenuti sostanziali, dovrà perseguire un disegno di parco urbano di alto livello estetico rispondente a criteri di integrale recupero e progettazione del verde, delle preesistenze di valore storico, ambientale e paesaggistico.

Al PP si demanda la definizione dei subcomparti operativi secondo criteri di omogeneità, funzionalità, fattibilità e tempi di intervento.

Il PP dovrà inoltre obbedire ad alcuni criteri progettuali.

Recupero e valorizzazione delle preesistenze storiche, in particolare il Castello di Collodi, individuando le risorse edilizie disponibili al "progetto parco" di cui le più significative sono la rocca di Collodi Castello, la villa ed il giardino Garzoni, la cartiera Vamberti, il parco di Pinocchio esistente.

Miglioramento della viabilità da e per Villa Basilica con una bretella stradale che prosegue la via Pasquinelli per immettersi a nord nella strada provinciale delle Cartiere, liberando in tal modo la piazza della Vittoria dall'irrompere dei mezzi pesanti.

Il tracciato del nuovo innesto stradale per Villa Basilica richiede di essere definito in accordo con il confinante comune di Villa Basilica, mentre la sua realizzazione impone la ristrutturazione della Cartiera Panigada la cui volumetria potrà essere recuperata per un nuovo edificio con destinazioni ricettive, ricreative e servizi strettamente pertinenti il "progetto parco".

Piazza della Vittoria deve recuperare il valore di piazza centrale, fulcro di tutto il sistema parco, libera da parcheggi e riconsegnata all'uso pedonale. La piazza si riqualifica anche tramite la ristrutturazione urbanistica (demolizione/ricostruzione) del capannone posto al suo margine sud, punto di cerniera fra il giardino storico ed il Parco di Pinocchio esistente; la volumetria del capannone sarà recuperata per usi commerciali ospitando anche il mercatino ambulante e le bancarelle di giochi e souvenirs.

L'area a valle del Parco di Pinocchio, libera da preesistenze, sarà disegnata a giardino per la più ampia fruibilità del verde da parte dei frequentatori.

Sarà molto importante lo studio dei percorsi interni all'area che dovranno essere la prosecuzione di quelli esterni che si aprono verso le colline recuperando le disusate vie comunali e vicinali (mulattiera Pescia - Collodi, vicinale e comunale della Filanda, vicinale della Pescia, vicinale della Costa, del Cimitero, del Casone, delle Marzalle).

I percorsi avranno come principali recapiti una robusta struttura di parcheggi di uso pubblico, alberati, in fregio alla strada comunale Pescia - Collodi e dimensionati in funzione del flusso turistico prevedibile e concepiti sia per servire l'area di Parco Urbano, sia l'area di sviluppo turistico - ricettivo. (C/F/U7 - Collodi).

Ad integrazione della rete di mobilità si deve accertare la fattibilità di un percorso meccanizzato in sede propria (dalla via Pasquinelli alla strada comunale Pescia - Collodi) per il più agevole collegamento dei centri di interesse funzionali al progettato "Parco di Pinocchio", posti sull'una e sull'altra sponda del Pescia di Collodi oltreché del punto più alto del sistema - la Rocca di Collodi - dal quale si origina anche il trekking della Valleriana che percorre il crinale fino a Croce a Veglia. A questo proposito è stato indicato in cartografia un cannocchiale infrastrutturale, fascia vincolata per un impianto a fune.

## **Art. 76 - PARCO TERRITORIALE DEI CASTELLI.**

Nella montagna pesciatina è previsto un ambito destinato a parco comprendente il territorio comunale - a nord del Centro Storico di Pescia capoluogo e di Collodi Castello - classificato montano ai sensi della L.N. 1102/70.

L'ambito del parco territoriale si estende nei bacini idraulici del fiume Pescia, dei torrenti Torbola, Pescia di Pontito, Pescia di Vellano.

Il parco viene istituito per le seguenti finalità :

- a) promozione della fruizione "compatibile" da parte della utenza interessata al parco, dell'uso sociale delle risorse, miglioramento dell'economia locale, delle condizioni di vita della comunità locale e nell'equilibrato rapporto fra attività economiche, ecosistema, risorse naturali e patrimonio antropico;
- b) tutela, valorizzazione e recupero delle risorse e dei caratteri ambientali, naturali, agricoli, del patrimonio costruito di valore storico - ambientale ed archeologico, dell'antica viabilità, dei beni culturali e della cultura materiale;
- c) promozione della ricerca scientifica e della didattica applicate alla conoscenza, tutela, valorizzazione e recupero delle risorse e del patrimonio.

L'Amministrazione Comunale allo scopo di gestire le risorse ed il patrimonio dell'area considerata in ordine alle finalità enunciate predispone un "progetto di parco territoriale" il quale formula il quadro d'insieme dell'assetto territoriale dell'area indicando priorità ed obiettivi, vincoli e destinazioni da osservarsi sul territorio in relazione ai diversi usi e funzioni previste.

In particolare stante la tutela delle caratteristiche storielle, ambientali e naturalistiche in funzione dell'uso sociale del parco, il progetto definisce:

- la classificazione tipologica delle aree;
- le destinazioni d'uso compatibili e le limitazioni d'uso;
- gli interventi di iniziativa pubblica e privata per la difesa del suolo, delle acque, lo smaltimento dei rifiuti;
- gli interventi di iniziativa pubblica per il mantenimento delle attività economiche a sostegno dell'economia agricola, il recupero del patrimonio storico ambientale, dell'antica rete di percorsi;
- gli interventi di iniziativa pubblica per la protezione della flora e della fauna e delle risorse naturali;
- interventi rivolti alla fruizione sociale del parco secondo tipologie d'uso, limitazioni d'uso e modalità organizzative.

Nel quadro delle indicazioni del progetto di parco territoriale il consorzio persegue le finalità istituite dal parco attraverso regolamenti d'uso e piani di gestione aventi efficacia di piano particolareggiato.

I piani di gestione indicano e definiscono le modalità attuative del progetto di parco per aree tipologiche, categorie di intervento o di fruizione sociale.

I regolamenti d'uso indicano modalità di fruizione del parco per aree tipologiche e per categorie di intervento.

Le norme specifiche relative alle zone agricole ricadenti all'interno del perimetro del parco territoriale dei castelli conservano il loro valore fino alla definizione del progetto di parco.

Nelle more dell'approvazione del progetto è consentito l'allestimento di parchi di campeggio secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute all'art. 72 delle presenti norme.

## **TITOLO V - AREE DI RISPETTO A VINCOLO SPECIALE**

### **Art. 77 - PASSAGGI PEDONALI.**

Nella cartografia di P.R.G. sono individuati con apposito simbolo passaggi pedonali urbani sui quali deve essere consentito il pubblico passaggio.

I passaggi pedonali non potranno essere chiusi ed eventuali costruzioni accessorie dovranno essere rimosse.

Qualora i passaggi non siano già gravati da servitù di uso pubblico l'Amministrazione Comunale potrà usufruirne d'accordo con i proprietari mediante apposita convenzione o potrà istituire la servitù con deliberazione consiliare o ancora potrà provvedere all'esproprio del passaggio previa dichiarazione di pubblica utilità.

#### **Art. 78 - PERCORSI PEDONALI DI VALORE AMBIENTALE.**

Nella cartografia di P.R.G. sono individuati con apposita simbologia percorsi pedonali extra-urbani di interesse panoramico e storico - ambientale. Per questi percorsi e' obbligatoria la conservazione e la manutenzione della pavimentazione in pietra, delle alberature e dell'arredo (icone, marginette, segnavia, ecc.).

E' vietata qualsiasi alterazione o manomissione del loro aspetto attuale con l'introduzione di recinzioni ai margini o modifica dell'andamento del terreno per una fascia di ml 10 di profondità.

Nella cartografia di P.R.G. sono anche indicati i percorsi pedonali nelle aree parco di valore ambientale e naturalistico.

## Art. 79 - AREE DI RISPETTO STRADALE.<sup>1</sup>

Le aree di rispetto stradale sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla protezione del nastro stradale nei riguardi della edificazione, alla maggiore sicurezza del traffico.

Fuori del perimetro dei centri abitati definiti ai sensi dell'art. 4 del D.L. n°285 del 30/04/92 - Nuovo codice della strada -, le distanze minime da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale, sia per le strade esistenti che per quelle di progetto sono:

Classificazione Strade		Nei centri abitati	Nei centri abitati con previsione di trasformabilità	Fuori dai centri abitati
Autostrade	A	30 mt	30 mt	60 mt
Extraurbane principali	B		20 mt	40 mt
Extraurbane secondarie	C		10 mt	30 mt
Urbane di scorrimento	D	20 mt		
Urbane di quartiere.	E			20 mt
Locali urbane o extraurbane	F		Non sono stabilite distanze minime	10 – 20 mt.*

\* La distanza minima da rispettare dalle “**strade vicinali**” di tipo F è pari a **10 metri**, mentre per le restanti strade ricadenti nella classificazione data per le strade di tipo F (si veda l'art. 2, comma 3, del Nuovo Codice della Strada) la distanza minima da rispettare è pari a **20 metri**. Infatti la distanza dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le **strade vicinali di tipo F**, così come definite dall'art. 3 comma 1, punto 52) del Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs 30/04/1992 n. 285 non può essere inferiore a metri 10, se la stessa strada si trova ubicata fuori dal centro abitato e non all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.

Si definisce "ciglio" della strada (art. 2 del D.M. 1/4/1968 n. 1404) la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Qualsiasi altra costruzione comunque stabile o resistente è vietata nelle aree di rispetto.

Per gli immobili esistenti entro la fascia di rispetto stradale, sarà consentito eseguire interventi edilizi, fino alla ristrutturazione edilizia. Tali interventi non potranno determinare la realizzazione di opere o manufatti che determinino ampliamenti dell'immobile sul fronte strada.

Per gli immobili di scarso valore storico – architettonico, saranno consentiti interventi edilizi fino alla sostituzione edilizia, a condizione che la nuova collocazione del fabbricato o dei fabbricati sul lotto, sia tale da determinare un sensibilmente miglioramento per quanto concerne la visibilità e la transitabilità lungo la strada di riferimento. Ove possibile, il nuovo fabbricato dovrà esser posto al di fuori della fascia di rispetto stradale.

Le aree di rispetto stradale possono essere destinate in sede di progetto a corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, o lasciate allo stato agricolo originale, o possono essere attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di P.R.G., pur rimanendo inedificabili. In tal caso concorrono integralmente alla determinazione del volume e della superficie edificabile secondo gli indici zona. Il limite dell'area di rispetto equivale comunque al limite di edificazione, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme

<sup>1</sup> Testo modificato con D.C.C. n.83 del 29/11/2007



particolari di zona.

Nel territorio montano, in prossimità dei centri abitati è consentita, su terreni in vincolo di rispetto stradale, la realizzazione di parcheggi, autorimesse interrato o seminterrato al servizio dei residenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di indicare l'area e, in sede di rilascio della concessione, la facoltà di richiedere tutte quelle prescrizioni quanto a materiali, forma e rapporto con il terreno, idonee al migliore inserimento nell'ambiente.

In relazione al tipo di destinazione d'uso anche l'area delle fasce di rispetto stradale potrà essere acquisita in tutto o in parte.

Per quanto attiene la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante questi potranno trovare collocazione nelle fasce di rispetto di quelle strade che saranno indicate dall'Amministrazione Comunale in sede di redazione del piano carburanti. In questa ipotesi anche l'area oltre la fascia stradale, indipendentemente dalla destinazione di zona, sarà identificata come pertinenziale all'impianto per accogliere tutti gli impianti necessari e funzionali alla realizzazione della stazione di servizio.

#### **Art. 80 - AREE DI RISPETTO FERROVIARIO.**

Sono aree attualmente occupate dalla linea ferroviaria, dalla stazione ferroviaria e dai relativi impianti e costruzioni di servizio e le aree di rispetto attinenti. Per la linea ferroviaria Firenze – Prato – Pistoia - Lucca si prevede il raddoppio ai margini della sede attuale: pertanto, a salvaguardia di questa previsione, la fascia di rispetto riportata in cartografia occupa una fascia di 30 m per parte, misurati dal limite esterno dell'asse ferroviario.

Nella fascia di rispetto ferroviario è vietata qualsiasi nuova costruzione se non quelle espressamente autorizzate dalle FF.SS.

Entro la fascia di rispetto ferroviario non vi sono vincoli per alberature ed impianti di telecomunicazioni ed elettrici.

## **Art. 81 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.**

Aree occupate dai cimiteri esistenti o sulle quali è previsto il loro ampliamento comprese le relative fasce di rispetto sottoposte al vincolo di cui all'art. 338 della legge 27/7/1934 n. 1625.

L'ampliamento degli attuali cimiteri o la realizzazione di nuovi avviene per intervento edilizio diretto tramite la predisposizione di un progetto comunale esecutivo (PCE).

Nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale è consentito l'ampliamento delle strutture cimiteriali; conseguentemente la fascia di rispetto sarà traslata di misura pari a quella dell'ampliamento.

Le aree di rispetto cimiteriale possono essere acquisite dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di parcheggi al servizio del cimitero o di parchi e giardini con idonee piantumazioni arboree a completamento ed a maggior decoro delle aree dedicate al culto dei defunti.

Sui terreni interessati dal vincolo è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività agricole; per gli edifici ivi compresi sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, piccole modifiche interne, il restauro conservativo ed il risanamento igienico.

## **Art. 82 - AREE VINCOLATE A PARCO PRIVATO.**

Nei parchi privati e nelle resedi con formazioni arboree di pregio ambientale e paesaggistico appositamente indicati nelle tavole di P.R.G., sono prescritte la conservazione e la manutenzione delle forme vegetazionali, funzionali e di arredo esistenti con divieto di ogni costruzione.

Sono obbligatorie le pratiche colturali necessario al loro mantenimento e quanto prescritto all'ari. 29, punto d), delle presenti norme per quanto riguarda gli impianti vegetali.

Nei parchi privati ogni progetto di ristrutturazione del verde esistente, che preveda una diversa configurazione e l'introduzione di nuove specie arboree in quantità significativa potrà essere approvata dal Consiglio Comunale previo parere della Commissione Edilizia.

Per gli edifici esistenti all'interno dei parchi, ove non siano già state indicate, con apposita simbologia, le categorie di intervento di cui all' "allegato" della legge regionale 59/80 sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di adeguamento funzionale per comprovate e dimostrate necessità igienico sanitarie.

### **Art. 83 - AREE DI RISPETTO FLUVIALE.**

Sono le aree di golenia e quelle comprese fra gli argini, le casse di espansione fluviale e le zone soggette a dissesto idraulico dei corsi d'acqua naturali indicato in cartografia con apposito simbolo.

In queste zone sono vietati: le costruzioni, gli scavi, i movimenti di terra se non per esigenze relative alla manutenzione delle opere idrauliche ed alla regimazione delle acque.

Si intendono richiamate tutte le disposizioni e le norme di cui alla D.C.R. 230 / 94.

#### **Art. 84 - AREE DI RISPETTO PANORAMICO - AMBIENTALE.**

Con decreto ministeriale 15/12/1959 e con successivo decreto ministeriale 11/5/71 venivano dichiarate di notevole interesse pubblico la fascia collinare sulle due sponde del fiume Pescia di Pescia e la zona del Borgo di Collodi ai sensi della legge 29/6/1939, n. 1497 "Protezione delle bellezze naturali".

I territori ivi compresi sono quindi vincolati a norme e procedure di cui alla legge citata oltre che di quelle previste dalla legge regionale 52/79 di delega ai comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.

Il territorio montano è inoltre vincolato ai sensi della legge regionale 52/82 "Norme per la formazione del sistema delle aree protette, dei parchi e delle riserve naturali in Toscana".

#### **Art. 85 - AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.**

Sono le aree perimetrate ai sensi e per gli effetti del D.L. 30/12/1923 n. 306 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani".

Ogni richiesta tendente a modificare il naturale assetto del suolo dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale.

## **ALLEGATO ALL 'ART. 49**

### **- ZONE R - DI RINNOVO, RIQUALIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.**

#### **Art. 49/1 - Sottozona R(I) - FILANDA SAN MARCO - (Via S.Marco).**

Area sulla vecchia strada per la montagna in località Camminone (ex filanda san Marco).

Superficie fondiaria                      Sf.        mq. 7.500 circa

Volume esistente                        V.        mc. 15.000 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi;
- recupero delle preesistenze individuate in cartografia, che presentano valori architettonici o di testimonianza storica tramite ristrutturazione edilizia come descritta alla lettera D).

Sono ammesse, nei limiti indicati, destinazioni d'uso residenziali.

Parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria:        If.        mc./mq. 2,00 nei limiti del volume esistente su tutta l'area
- altezza, 3 piani fuori terra                      H. max.        ml. 10,50

Prescrizioni particolari:

- la superficie edificata da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sarà pari al 5% della Sun realizzata.
- ripristino del vecchio tracciato stradale (via S. Marco) lungo il gorile per percorsi pedonali e ciclabili.

## **TORNA ART. 49**



### **Art.49/2 -Sottozona R(2) - STABILIMENTO DEL MAGRO - (Strada Mammianese nord).**

Area a nord del centro storico di Pescia capoluogo, compresa fra Piazza del Moro, il torrente Bareglia, provinciale Mammianese (Stabilimento del Magro).

Superficie territoriale	St. mq. 23.375 circa
Volume esistente MC.92.712	V. mc. 90.000 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi eseguibile previo P.d.r. di iniziativa privata e/o pubblica;
- recupero delle preesistenze, identificate in cartografia, che presentano valori architettonici o di testimonianza storica, tramite restauro o ristrutturazione edilizia come descritti alle lettere C) e D).

Sono ammesse, nei limiti indicati, con possibilità di fluttuazione in + o - le seguenti destinazioni d'uso:

- |  |        |
|--|--------|
| - residenziali   | 57.7 % |
| - terziarie e direzionali sedi di enti pubblici o privati, uffici, studi professionali   | 16,9 % |
| - commerciali e di servizio (negozi al dettaglio, servizi pubblici e privati, bar e ristorazione, servizi alla persona, mercato per i prodotti tipici della montagna)  |        |
| - artigianali e produttive con esclusione delle attività nocive, rumorose, inquinanti (artigianato di produzione artistica e di servizio all'edilizia ed alla casa, centro di servizio all'auto), terminali di autobus urbani ed extraurbani | 25.4 % |

Parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale It. mc./mq. 3.60 nei limiti del volume esistente su tutta l'area
- altezza max uguale all'esistente H. max. ml. 17,60

Prescrizioni particolari:

- il volume fuori terra da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o convenzionata dovrà essere pari almeno al 35% del volume totale residenziale.

Oltre agli standards richiesti, per le diverse destinazioni d'uso ammesse, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse per 200 posti auto.

**TORNA ART. 49**

**Art.49/3 -Sottozona R(3) - CONCERTIA PIAZZA DEL MORO - (Piazza del Moro/Via dei Colletti).**

Area prospiciente il fiume Pescia e sulla piazza del Moro, fra il torrente Bareglia e il colle di Castello (ex concertia Riccioni - Romoli).

Superficie territoriale                      St.        mq. 3.500 circa

Volume esistente                            V.        mc. 18.000 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi;
- recupero delle preesistenze di valore architettonico o di testimonianza storica, identificate in cartografia, tramite interventi di restauro e ristrutturazione edilizia come descritti alle lettere C) e D).

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

- |  |      |
|--|------|
| - residenziali                                       | 20 % |
| - terziarie e direzionali, commerciali e di servizio | 30 % |
| - alberghiere e per la ristorazione                  | 50 % |

Parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale    It.        mc./mq.1,70 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)
- altezza, 6 piani fuori terra                H.max.        ml.18,50 (nei limiti di altezza esistenti)

Pescrizioni particolari:

- il progetto dovrà curare il ridisegno dei prospetti sulla piazza San Romualdo e sulla piazza del Moro, il ripristino del passo pedonale sulla via dei Colletti fino alla piazzetta interna e dei collegamenti pedonali fra detta piazzetta e la piazza del Moro.
- la superficie edificata da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sarà pari al 10% della Sun realizzata.

**Art. 49/4 - Sottozona R(4) - CONCERTA TRECHIODI - (Via Battisti/Via di Boboli).**

Area adiacente l'ospedale S. Cosma e Damiano sulla via C. Battisti e delimitata dalla via di Boboli, Rio del Giocatoio, parcheggio dell'ospedale, sulla quale è l'antico complesso di edifici.

Superficie fondiaria	Sf.	mq. 2.500 circa
Volume esistente	V.	mc. 12.500 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi;
- recupero delle preesistenze individuate in cartografica, che presentano valori architettonici o di testimonianza storica tramite ristrutturazione edilizia come descritta alla lettera DI).

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

Servizi Ospedalieri e servizi direttamente collegati

Parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria      If.    Mc. / mq. 5,00 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)
- altezza, 3-4 piani fuori terra            H. max.    ml. 12,50 (nei limiti delle altezze esistenti)

**Art. 49/5 - Sottozona R(5) - CONCERTIA MURA DEL DUOMO - (Via del Giocatoio).**

Area delimitata dal rio del Giocatoio attraversata dalla via del Giocatoio presso l'ospedale S. Cosma e Damiano (ex concertia Guidi - Rosellini).

Superficie fondiaria	Sf.	mq.	4.500 circa
Volume esistente	V.	mc.	18.000 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera D3) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi con la prescrizione di tramandare la tradizionale immagine urbana conservando i materiali e gli elementi strutturali originali, i caratteri tipologici ed il disegno delle facciate e ricomponendo, quando alterate, le antiche preesistenze abitative.

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali	60 %
- terziarie, commerciali e di servizio	40 %

Parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria      If.      mc. / mq. 4,00 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)
- altezza, 3 - 4 piani fuori terra      H. max.      ml. 13,50 (nei limiti delle altezze esistenti)

**Art. 49/6 - Sottozona R(6) - CINEMA GARIBALDI - (Viale Garibaldi).**

Area lungo il viale Garibaldi sulla quale sono ancora le pregevoli strutture edilizie, originarie del Cinema Garibaldi (muro di cinta lungo il viale, portale d'ingresso con volta a botte, fabbricato principale), oltre a volumi aggiunti successivamente di nessun interesse edilizio.

Superficie fondiaria	Sf.	mq.	2.400 circa
Volume esistente	V.	mc.	5.400 circa

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori significativi;
- recupero delle preesistenze individuate in cartografia, che presentano valori architettonici o di testimonianza storica tramite ristrutturazione edilizia come descritta alla lettera D3.

Sono ammessi, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

- |                           |      |
|---------------------------|------|
| - residenziali            | 60 % |
| - terziarie e commerciali | 40 % |

è comunque ammessa una fluttuazione delle percentuali con lo scarto massimo 20%

Parametri urbanistici:

- |                                      |         |           |   |
|--------------------------------------|---------|-----------|---|
| - indice di fabbricabilità fondiaria | lf.     | mc. / mq. | 2,30 (nei limiti del volume esistente e della superficie coperta) |
| - altezza, 4 piani fuori terra       | H. max. | ml        | 14,00 ( nei limiti delle altezze esistenti)                       |

Prescrizioni particolari:

- piano di parcheggio interrato ripristinando la superficie scoperta a verde.

**Art.49/8 - Sottozona R(8) - CONCERTIA MOSCHINI - (Viale Garibaldi/Piazza dei Fiori).**

Area prospiciente il fiume Pescia e contigua alla piazza dei Fiori (ex concertia Meschini e sede della concessionaria FIAT).

Superficie territoriale	St.	mq.	5.200 circa
Volume esistente	V.	mc.	30.000 circa

Nei limiti del volume consentito sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi;

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali	70 %
- terziarie, e direzionali, commerciali e di servizio	30 %
è comunque ammessa una fluttuazione delle percentuali con lo scarto massimo	20%

Parametri urbanistici:

- Recupero delle volumetrie esistenti
- altezza, max 8 piani fuori terra H. max. ml. 26,90  
nei limiti delle altezze approvate con Del.C.C. n.47/92

Prescrizioni particolari:

- il progetto dovrà realizzare passaggi pedonali di collegamento fra la via Galeotti ed il viale Garibaldi. Sarà in particolare curato il prospetto sulla Piazza dei Fiori;
- resta comunque salvaguardato il Piano di recupero approvato dal C.C. con deliberazione n.47 del 27 marzo 1992.

**Art. 49/10 - Sottozona R(10) - STABILIMENTO MARCHI - (Via Fiorentina).**

Area delimitata dalla strada statale 435, fosso dei Mulini, via de' Marchi, occupata dagli edifici industriali dell'ex stabilimento Marchi.

Superficie territoriale St.	mq. 30.000
Volume esistente V.	mc. 95.000

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica come descritti alla lettere D); E).

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

• attività produttive (artigianato e piccola industria)	35%
• magazzini e depositi	30%
• commerciali, artigianali di servizio, ristorazione	30%
• residenziali strettamente integrative delle attività ammesse (alloggio del titolare o personale di custodia) nella misura di un alloggio per unità produttiva.	5%

### Parametri urbanistici:

- il volume edificabile e le altezze consentite sono quelle esistenti.
- indice di fabbricabilità territoriale                      lt.        mc. / mq. 3,00

Prescrizioni particolari:

- in seguito al rilievo completo del complesso edilizio ed in ordine a criteri di prevalente conservazione degli edifici esistenti per il loro valore di documento nei riguardi della storia della città ed anche per l'immagine emergente che lo caratterizza nel panorama urbano, saranno identificati gli edifici eventualmente da demolire per consentire il riordino funzionale dell'intera area;
- il progetto curerà la riorganizzazione funzionale degli spazi comuni (percorsi ed aree pedonali, aree verdi) della viabilità, parcheggi e autorimesse dando soluzione agli accessi
- all'area ed evitando l'immissione diretta sulla strada statale;
- la superficie edificata da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sarà pari al 10% dell'area realizzata.

## TORNA ART. 49

**Art. 49/11 - Sottozona R(11) C/F - STATALE LUCCHESI –**

Finalizzato al recupero urbanistico di un'area edificata posta in parte lungo la statale Lucchese ed in parte all'innesto di questa con la nuova viabilità pedecollinare per Collodi.

Su tale area insistono fabbricati con destinazioni d'uso diverse dei quali il P.d.R. propone la demolizione e ricostruzione a parità di volume al fine di conseguire un riassetto planovolumetrico dell'edificazione più consona, anche per quanto riguarda viabilità, verde e parcheggi, all'importanza urbanistica dell'area nel nuovo P.R.G..

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazioni residenziali e terziarie.

Parametri urbanistici:

- altezza, 4 piani fuori terra	H. max.	ml. 13,00
--------------------------------	---------	-----------



**Art. 49/12 - Sottozona (R12) C/F - VIA LUCCHESI / PONTE ALL'ABATE.**

Riguarda il recupero di un'area posta lungo il Pescia di Collodi, con fronte sulla statale Lucchese.

Su tale area insistono attualmente vecchi e degradati manufatti industriali (ex cartiera) ormai abbandonati e non utilizzati.

Trattandosi di edifici di nessun valore architettonico e storico il P.d.R. ne prevede la demolizione e ricostruzione a parità di volume al fine di riorganizzare planovolumetricamente l'assetto urbanistico dell'area, riqualificando altresì tutta la fascia lungo fiume e dotando il nuovo complesso di spazi a verde ed a parcheggio particolarmente carenti nella zona.

Sono ammessi interventi:

- ristrutturazione edilizia DI per quanto concerne l'edificio posto in prossimità dell'accesso dalla statale;
- ristrutturazione urbanistica per tutti gli altri manufatti.
- 

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali e direzionali.

Parametri urbanistici:

- altezza, 4 piani fuori terra	H. max.	ml.	13,00
--------------------------------	---------	-----	-------

**Art. 49/14 - Sottozona R(14) - C/F - CASTELLARE.**

La previsione consente il recupero di manufatti industriali non più usati a fini produttivi.

Il piano di Recupero si rende pertanto strumento necessario ed opportuno per la significativa collocazione dell'area, al centro del Castellare, di notevole valore paesaggistico - ambientale.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con ricostruzione a parità di volume e con altezze massime di due piani fuori terra (h. 7,50) e destinazione d'uso residenziale e terziaria (commerciale, direzionale).

Standards di legge e sistemazione a verde della fascia lungo il corso d'acqua per una profondità non inferiore a mt. 10.

**Art. 49/15 - Sottozona R(15) - STABILIMENTO CELLI - (P.za S. Francesco).**

Area compresa fra via della Torre e la strada comunale A. Nieri.

Superficie fondiaria	Sf.	mq. 3.300 circa
Volume esistente	V.	mc. 15.000 circa

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica come descritti alle lettere D) ed E).

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali	20%
- terziarie (direzionali, commerciali e di servizio)	80%
è comunque ammessa una fluttuazione delle percentuali con lo scarto massimo	20%

Parametri urbanistici:

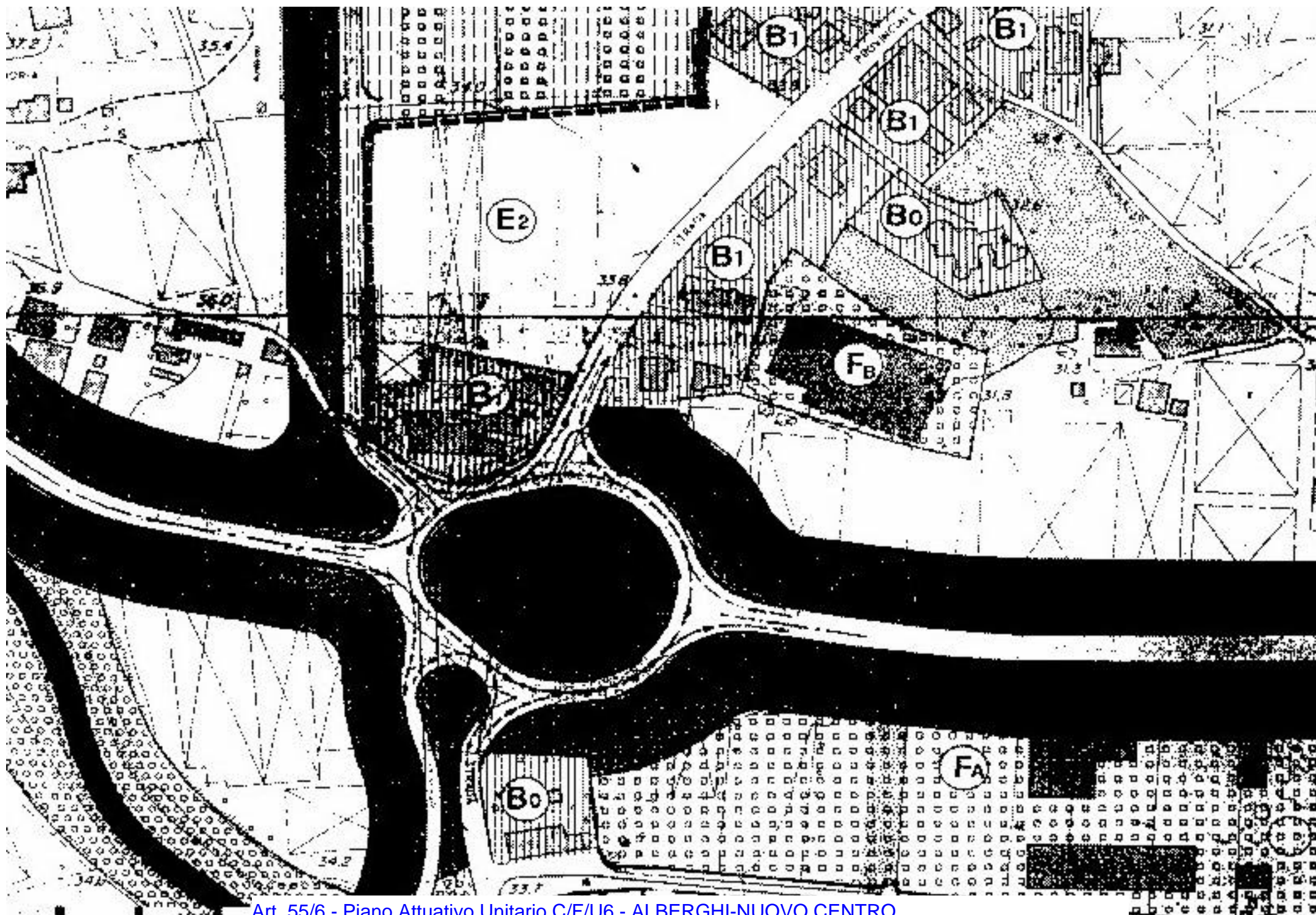
- indice di fabbricabilità fondiaria	If.	Mc / mq 4,50
nei limiti del volume esistente su tutta l'area		
- altezza, 4 piani fuori terra	H. max.	ml 13,50
nei limiti delle altezze esistenti		

Prescrizioni particolari:

- la superficie edificata da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sarà pari al 5% della S.u.n. realizzata;
- oltre agli standards richiesti agli artt. 5 e 6 delle presenti norme per le diverse destinazioni d'uso ammesse, il progetto dovrà prevedere parcheggi di uso pubblico per 30 posti auto.

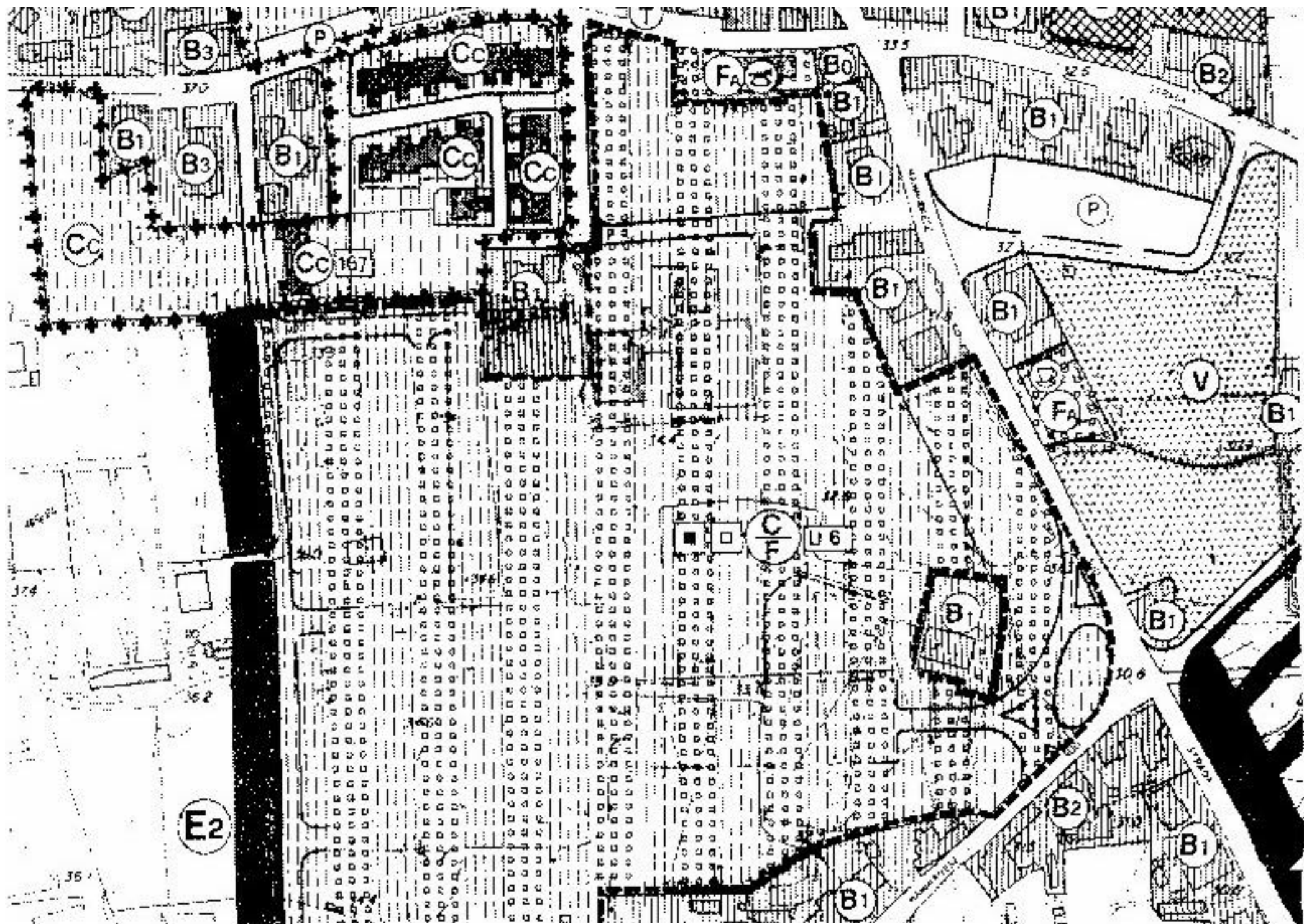
**TORNA ART. 49**

**Art. 55/6 - Piano Attuativo Unitario C/F/U6 - ALBERGHI-NUOVO CENTRO.**



Art. 55/6 - Piano Attuativo Unitario C/F/U6 - ALBERGHI-NUOVO CENTRO.





Art. 55/6 - Piano Attuativo Unitario C/F/U6 - ALBERGHI-NUOVO CENTRO.

## **Art. 55/7 - Piano Attuativo Unitario - C/F/U7 – COLLODI**

L'area sulla quale sono previsti gli interventi di cui al P.A.U. si estende tra la strada Pescia - Collodi e la comunale Ponte Abate - Collodi.

E' un'area di frangia che nel P.R.G. assume un ruolo importante per la riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio della frazione ma soprattutto per arricchire e potenziare le attrezzature ed i servizi di supporto al Parco di Pinocchio.

Infatti nell'area suddetta sono previste: attrezzature ricettive e turistiche, commerciali, direzionali; attrezzature scolastiche (scuola sperimentale elementare); una modesta quota di residenze ed una vasta zona di verde attrezzato per il tempo libero e la ricreazione.

Da sottolineare anche il fatto che proprio di fronte all'area suddetta (lungo il lato nord - ovest) è previsto l'insediamento della stazione di partenza dell'impianto a fune che dovrà consentire il collegamento con il centro storico di Collodi.

Il piano norma prevede un assetto urbanistico dove, come già si è detto, gli spazi sistemati a verde e le attrezzature predominano e dove l'edificazione è disposta in adiacenza e ad integrazione del costruito esistente e dove infine la percorribilità interna è tutta affidata ai percorsi pedonali che si snodano fra edificato (sotto portico) e verde e proseguono verso sud nell'area scolastica anch'essa facente parte a tutti gli effetti del P.A.U. C/F U7.

Questa la normativa:

- Destinazione d'uso: ricettivo, terziario, direzionale, residenziale, sportivo, ricreativo, scolastico.

- Tipologia edilizia: edifici in linea a due/tre piani.

- Superficie territoriale St. mq. 60.000 circa

- Indice territoriale It. Mc ./ mq. 0.40

Volume massimo consentito V. me. 24.000  
di cui mc. 12.000 per il terziario  
mc. 6.000 per l'alberghiero  
mc. 6.000 per il residenziale

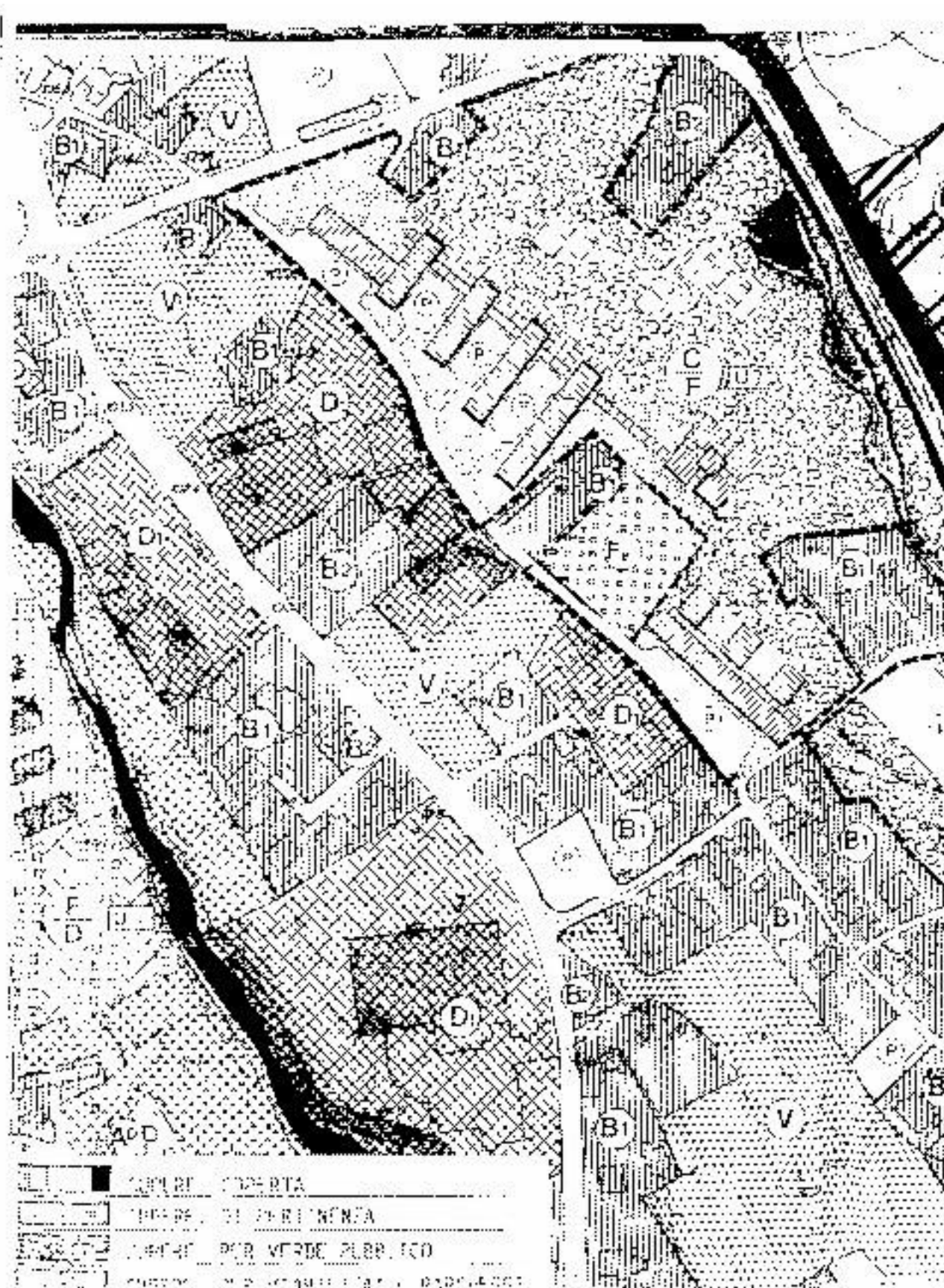
- Altezze massime: 2 - 3 piani fuori terra H. max.ml. 9,50 per gli edifici in linea  
4 piani fuori terra H.max.ml. 12,50 per gli edifici alberghieri

Per l'insediamento scolastico le volumetrie saranno quelle funzionali alla specifica utilizzazione.

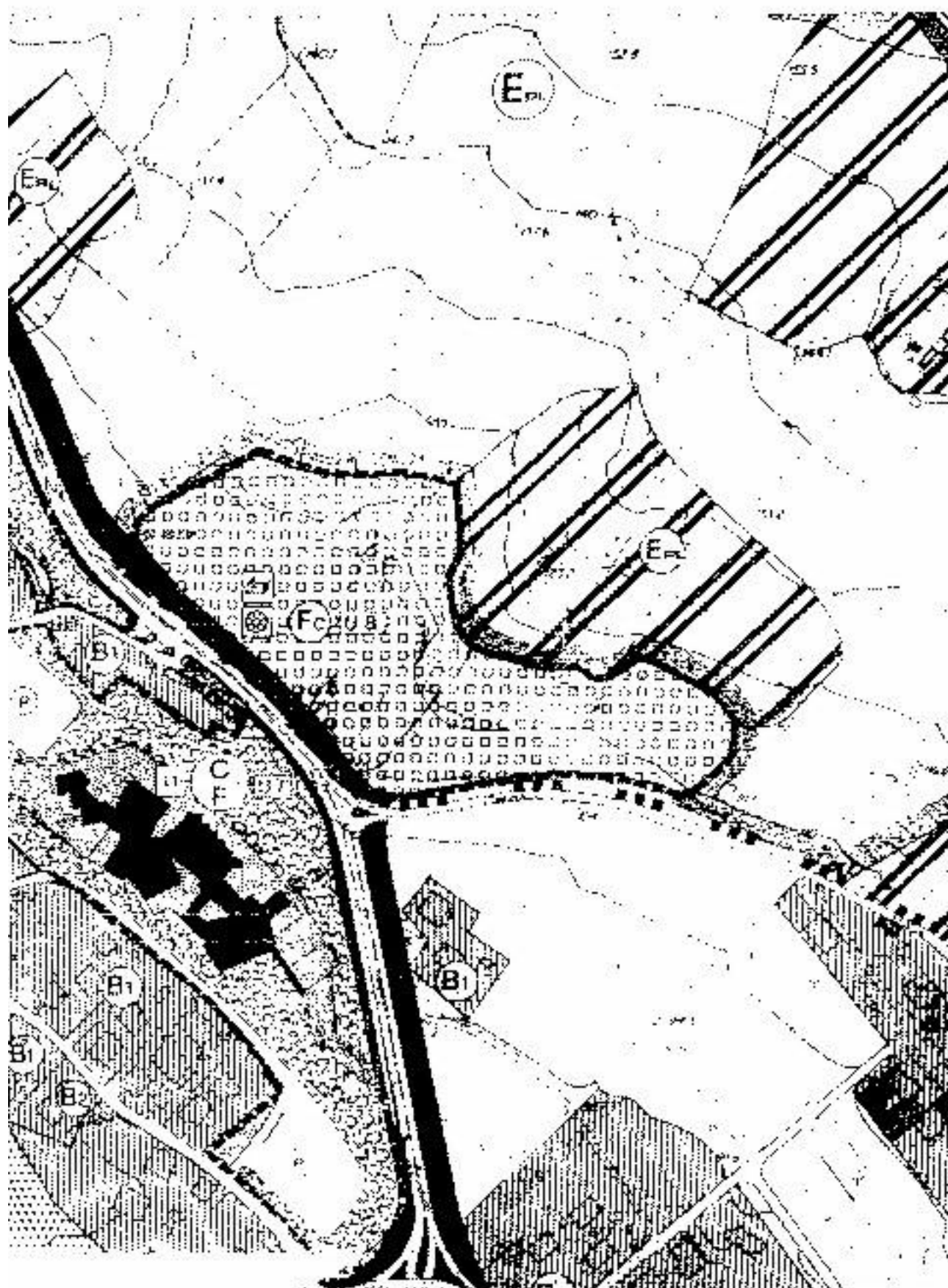
Suddivisione dell'area in zone:

- superficie fondiaria	Sf.	mq.20.000 circa
- superficie scolastica		mq.15.000 circa
- superficie per verde, parcheggi e percorsi		mq.25.000 circa
Totale superficie territoriale	St.	mq.60.000 circa









## **Art. 55/8 - Piano Attuativo Unitario - C/F/U8 – COLLodi**

Il P.A.U. interessa un'area posta lungo la Comunale (strada parco) Collodi - Pescia, nella fascia pedecollinare immediatamente a ridosso dell'area di cui al P.A.U. C/F U7.

E' un'area pianeggiante (già spazio giochi) e parte a dolce declivio: sulla prima si prevedono gli spazi attrezzati da destinare allo spettacolo viaggiante e simili; sulla seconda strutture ricettive turistiche e di supporto.

Questa la normativa d'attuazione:

- Destinazione d'uso: spettacoli viaggianti, strutture ed impianti ricettivi, terziario di servizio.
- Tipologia edilizia: edifici lineari a scalare a due piani fuori terra.

Superficie territoriale	St.	mq.19.000 circa
Indice di fabbricabilità territoriale	lt.	mc./mq.0,40
Volume ammissibile	V.	mc. 7.600 circa

Suddivisione dell'area in zone:

- superficie fondiaria	Sf.	mq.8.000
- superficie verde pubblico		mq.2.000
- superficie per spettacoli viaggianti		mq.7.000
- superficie per verde e parcheggi		mq.2.000
Totale superficie territoriale	St.	mq.19.000

**Art. 55/9 - Piano Attuativo Unitario - C/V/U9 - PARCO RESIDENZIALE TURISTICO DI VENERI**

L'area prevista per questo intervento, mirato alla realizzazione di un grosso parco attrezzato in adiacenza e complementare al Parco fluviale della Pescia di Collodi, si estende ad est della via delle Molina, fra via del Tiro a Segno e via Squarciabocconi. Insiste su quest'area anche un vecchio nucleo colonico da recuperare adeguatamente per una migliore dotazione e fruizione dei servizi e delle attrezzature del parco di Veneri e del Parco fluviale.

Da rilevare che, in questa ottica, gli interventi edificatori rimangono accorpati a ridosso dell'edificazione esistente lungo la via delle Molina, determinando così un "effetto" urbano integrato e dotato anche di servizi propri della residenza.

Il disegno di assetto proposto tende quindi a costruire una trama edilizia assai forte lungo la viabilità esistente e di conseguenza a dare la massima ampiezza, continuità ed organicità al sistema del verde.

In tal modo il "sistema del verde" per la sua consistenza ed adiacenza al fiume consente anche, ove gli studi sul "rischio idraulico" ne evidenzino la necessità, interventi di sistemazione dell'area con modellazione del terreno per la formazione di eventuale cassa di espansione della Pescia di Collodi.

Per la zona di recupero FA R sono previsti interventi di ristrutturazione DI con destinazioni d'uso compatibili con le finalità delle previsioni urbanistiche dell'area.

Questa la normativa d'attuazione:

- Destinazioni d'uso: residenziale, ricettivo, terziario e ricreativo/tempo libero.
- Tipologia edilizia: edifici unifamiliari singoli, abbinati, a schiera.
- Superficie territoriale                                  St.                                  mq. 90.000 circa
- Indice di fabbricabilità territoriale                It.                                  mc./mq. 0,20
  
- Volume massimo                                  V.                                  mc. 18.000
- di cui    mc. 10.000 residenziale/turistico
- mc. 4.000 ricettivo
- mc. 4.000 terziario di servizio, attrezzature sportive e ricreative
  
- Altezza massima, 3 piani mori terra                H.max.                                  mt. 9.00
  
- Distanze da strade e confini: come da grafici

Suddivisione dell'area in zone:

- |                                       |            |                   |
|---------------------------------------|------------|-------------------|
| - superficie fondiaria                | Sf.        | mq. 20.000        |
| - superficie a parco attrezzato       |            | mq. 58.000        |
| - superficie a strade e parcheggi     |            | mq. 12.000        |
| <b>Totale superficie territoriale</b> | <b>St.</b> | <b>mq. 90.000</b> |

Veneri e' la frazione pesciatina connotata da edilizia sparsa e scarsamente caratterizzata sia sotto l'aspetto urbanistico che edilizio.

Fino ad oggi non ha assunto ruoli e funzioni di specifica qualità nell'ambito del territorio comunale se non quelli subordinati alla presenza di attrezzature e servizi non proprio stimolanti per uno sviluppo rispondente alle vocazioni ed alle valenze urbanistico – ambientali della frazione.

Gli interventi previsti interessano pertanto un'area posta lungo e all'interno della via Francioni e lungo la via delle Molina, a nord del Cimitero di Veneri ed ingloba anche l'area già individuata come area di 167 per la quale si propone un diverso impianto planovolumetrico per un assetto urbanistico complessivo più organico e funzionale.

- Destinazione d'uso: servizi, residenza, terziario.		
- Superficie territoriale	St.	mq. 10.500
- Indice di fabbricabilità territoriale	It.	mc. / mq. 0,60
- Volume massimo consentito	V.	mc. 6.500
di cui		mc. 3.500 per servizi e terziario
		mc. 3.000 per residenza

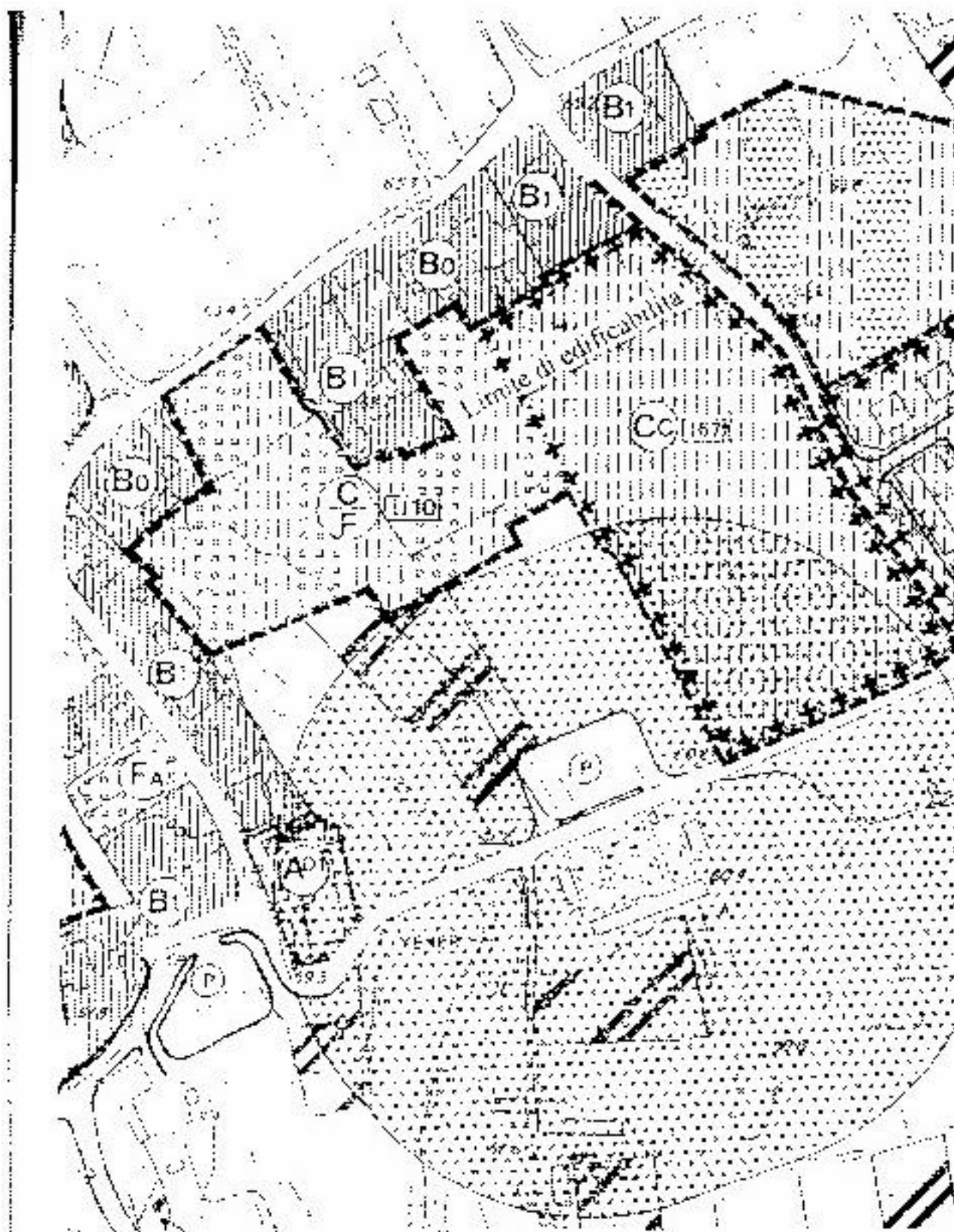
- |   |     |                                  |
|---|-----|----------------------------------|
| - Destinazione d'uso : residenziale con servizi alla residenza. |     |                                  |
| - Superficie territoriale                                       | St. | mq. 16.000                       |
| - Indice di fabbricabilità territoriale                         | It. | Mc ./ mq. 1,00                   |
| - Volume ammissibile  | V.  | mc. 16.000                       |
| di cui  |     | mc. 12.000 residenziali          |
|   |     | mc. 4.000 servizi alla residenza |

- Tipologia edilizia: edifici in linea.
- Altezza massima, 3 piani fuori terra H.max. mt. 9,50
- Distanze dai confini: come da grafico.

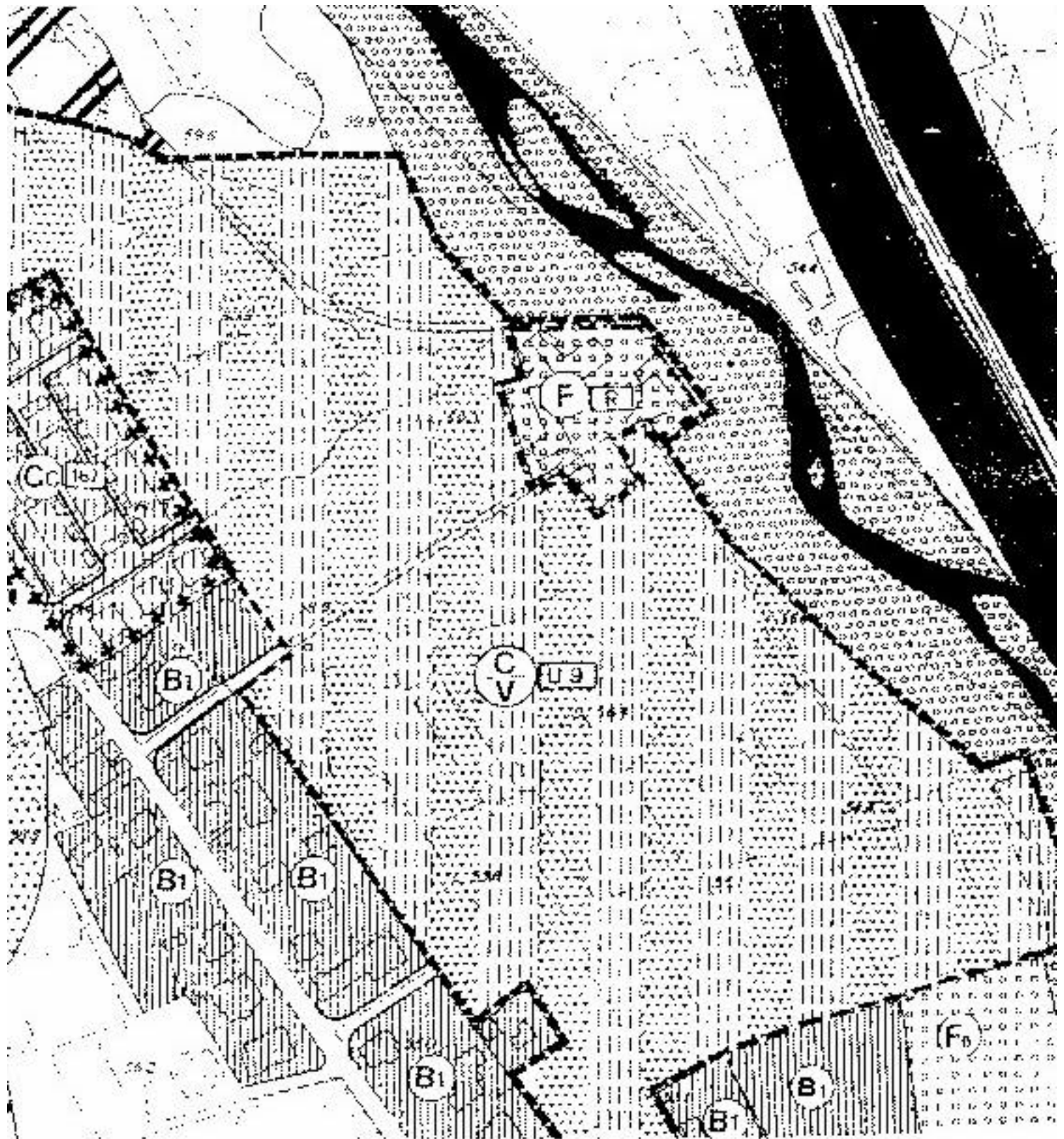
Suddivisione dell'area in zone:

- superficie fondiaria	Sf.	mq. 5.000	
- superficie verde pubblico		mq. 9.500 (di cui parte in zona di rispetto cimiteriale)	
- superficie parcheggi		mq. 1.500	
Totale superficie territoriale	St.	mq. 16.000	









## **Art. 55/11 - Piano Attuati vo Unitario - C/F/U11 - RESIDENZIALE/TURISTICO DI VENERI**

Riguarda un'area posta fra il nuovo "centro" di Veneri e la nuova zona per l'agriturismo posta sulle prime propaggini collinari dove già esistono attrezzature per la pesca e le attività di tempo libero.

L'area, su terreno in dolce declivio viene così a costituire un'integrazione estensiva del tessuto edilizio più compatto posto a valle e, con la formazione di un'ampia zona a verde, riqualifica ambientalmente le pertinenze dell'adiacente villa e permette la formazione di uno spazio filtrante verso il vicino, recente insediamento artigianale - industriale.

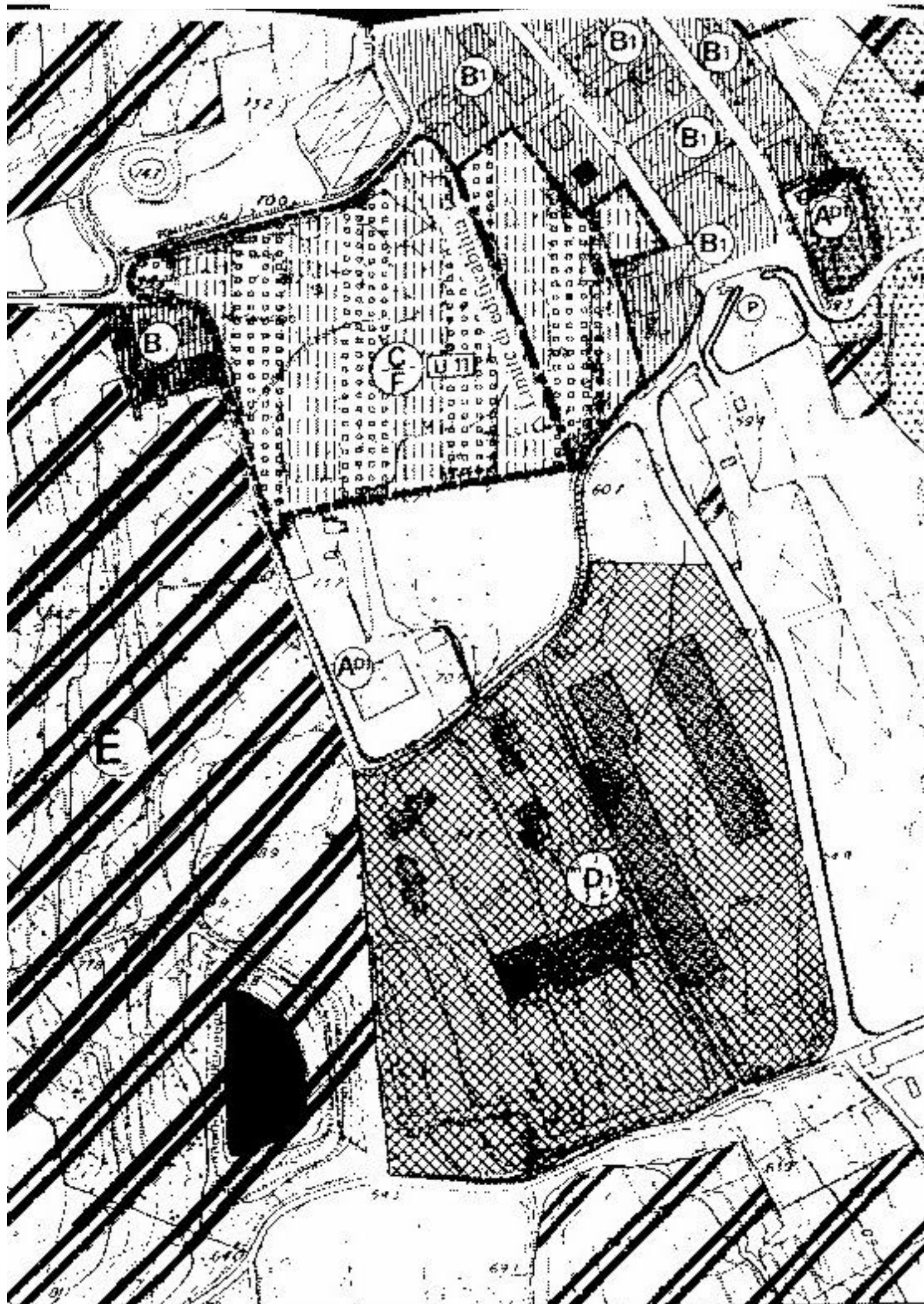
Questa la normativa:

- Destinazione d'uso: residenziale/ricettivo, verde d'uso pubblico.
- Superficie territoriale St. mq. 24.000
- Indice di fabbricabilità territoriale It. mc. / mq. 0,20
- Volume massimo V. mc. 5.000
- Tipologia edilizia: edifici unifamiliari singoli o abbinati.
- Altezza massima, 2 piani fuori terra H. max. ml. 6,50
- Distanze da strade e confini: come da grafico.

Suddivisione dell'area in zone:

- |                                    |     |     |        |
|------------------------------------|-----|-----|--------|
| - superficie fondiaria             | Sf. | mq. | 9.000  |
| - superficie verde pubblico        |     | mq. | 11.500 |
| - superficie parcheggi e viabilità |     | mq. | 3.500  |
| Totale superficie territoriale     | St. | mq. | 24.000 |





## **Art. 55/12 - Piano attuativo Unitario –**

### **F/C - U12 - PONTE EUROPA - LUNGO FIUME VIA GIOVANNI XXIII.**

E' un'area strategica per la qualificazione della città ed al contempo un'area delicata dal punto di vista ambientale, posta ai margini del centro storico, attraversata dal canale dei molini (uno di questi vi è incluso), prospiciente il fiume. Pertanto si prevede un impianto urbanistico che contemperi esigenze diverse: nuove costruzioni nel recupero e nella valorizzazione delle preesistenze ambientali con la imprescindibile esigenza di trovare spazi per parcheggi pubblici al servizio del centro storico .

Dalla via degli Orti che mantiene il suo andamento e carattere , il verde pubblico si svolge come fascia di rispetto del canale dei molini, avvolge il parcheggio (sfruttando il dislivello del terreno può essere di due piani) e si attesta sul viale Europa per interromperne la quinta edificata.

L'edificazione si attesta lungo i tracciati stradali principali ed aprendo invece nel lato est e sul verde pubblico.

Si articola in due blocchi; quello a sud di tre piani si attesta su viale Europa e sarà bene caratterizzato all'angolo; il blocco a nord degrada da tre a due piani arretrandosi dal filo stradale per fare posto ad un ampio parcheggio alberato, quinta di verde sul lungo fiume.

Si prevedono porticati al piano terra per almeno il 30% della superficie coperta.

- Destinazione d'uso residenziale (50%), terziaria commerciale e direzionale (50%).

- Tipologia:

edifici in linea e/o a ballatoio per la residenza ed il commercio,

2/3 piani fuori terra

H. max. 10,50

- Superficie territoriale

St. mq. 14.500 circa

- Superficie per opere di urbanizzazione:

verde e spazi pedonali

mq. 5.000

parcheggi

mq. 4.800

Totale

mq. 9.800

- Superficie fondiaria

Sf.

mq. 4.700 circa

- Volume nuovo edificabile

V.

mc. 12.000 circa

di cui: per la residenza

mc. 6.000

per attività terziarie (commercio direzionale) mc. 6.000



### **Art. 55/13 - Piano Attuativo Unitario - F/C - U13 - VIALE EUROPA - VIA DEGLI ORTI.**

Il cuneo di terreno che si attesta su viale Europa delimitato da via degli Orti è percorso anch'esso dall'antico canale dei molini e questo suggerisce di articolare una passeggiata che introduca alle aree indicate dalla variante a parco fluviale.

Di particolare interesse formale è l'edificio previsto su viale Europa che seguendo la planimetria del terreno e l'andamento del gorile assume la forma di una testuggine..

L'edificio lungo la via degli Orti è del tipo in linea e si arretra dalla strada per fare posto al percorso pubblico e lasciando intatto il muro in pietra.

- Destinazione d'uso residenziale (50%), terziario commerciale e direzionale (50%).

- Tipologia:

edifici per la residenza ed il commercio, 2/3 piani fuori terra

H. max. 10,50

- Superficie territoriale

St. mq. 15.500 circa

- Superficie per opere di urbanizzazione:

verde e spazi pedonali mq. 5.000

parcheggi mq. 7.500

Totale mq. 12.500

- Superficie fondiaria Sf. mq.3.200 circa

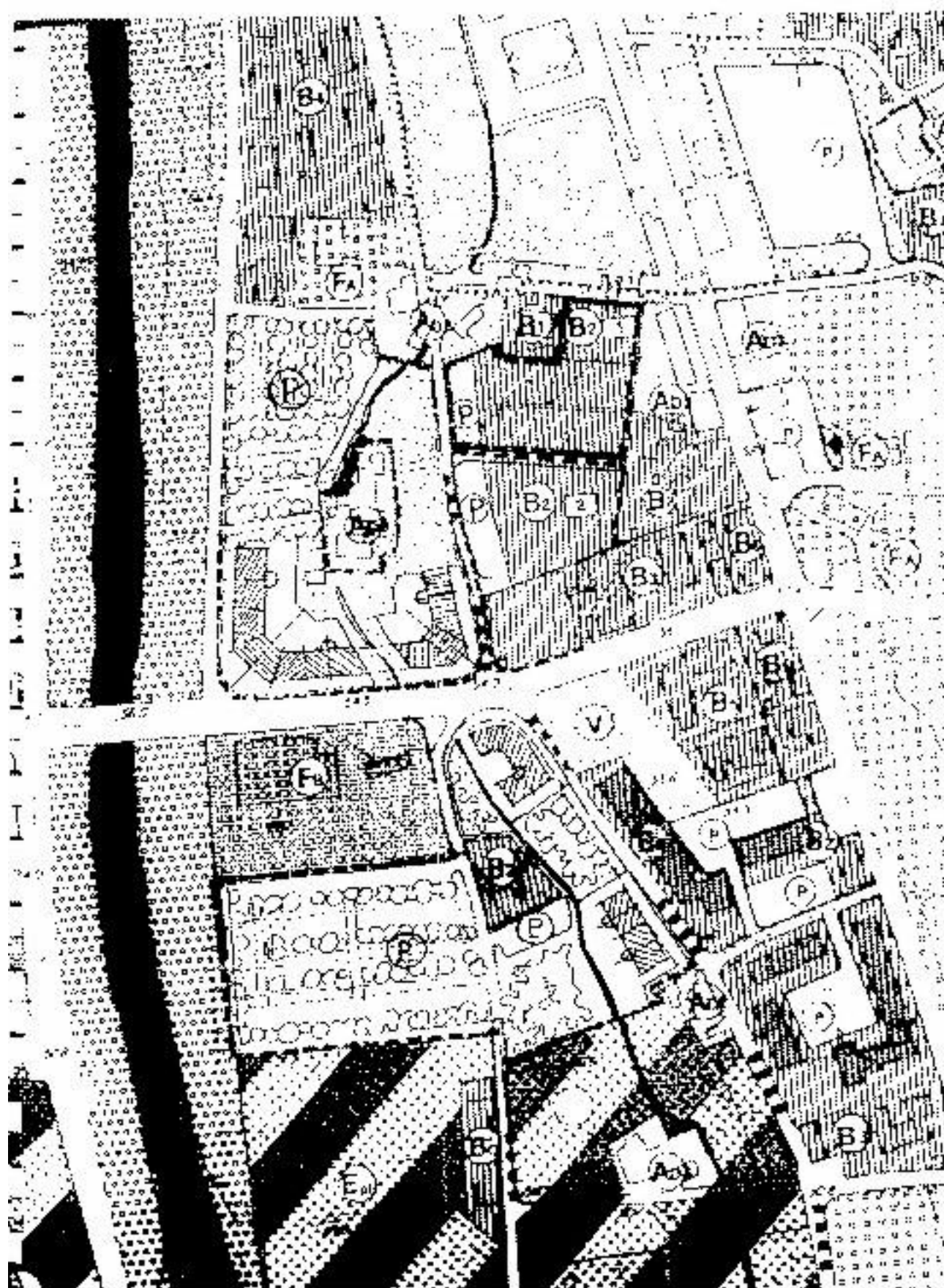
- Volume nuovo edificabile V. mc.8.500 circa

di cui : per residenza mc.4.000

per terziario mc.4.500

VEDI CARTOGRAFIA ALLEGATA

**TORNA ART. 55**





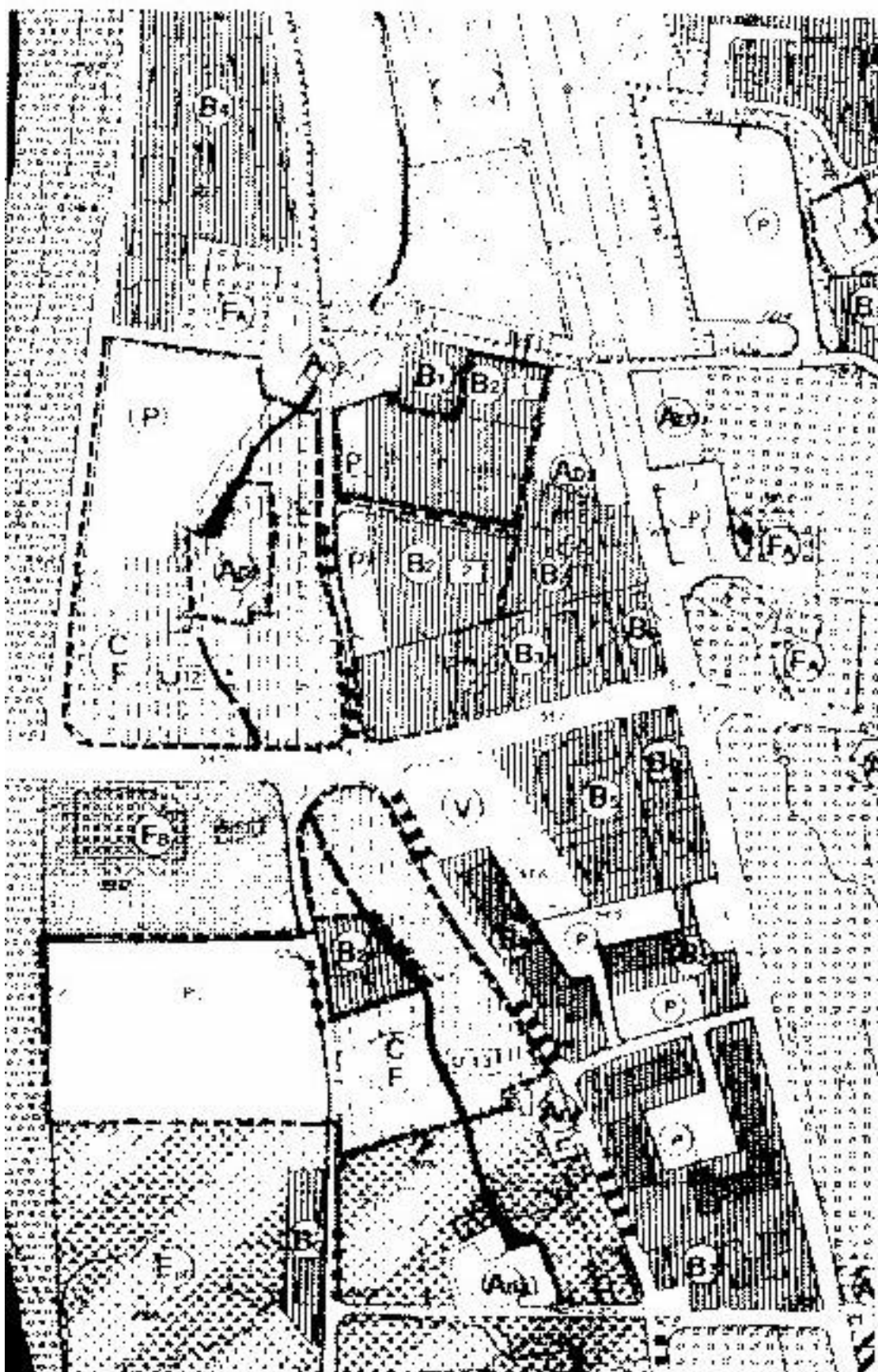


TABELLA n° 1 - CLASSI DI FATTIBILITÀ

PERICOLOSITÀ COMPLESSIVA *															
2	2e	3b	4b	3	3e	3f	4c	3a	3ae	3af	4d	4	4e	4f	4g
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
2	1	2	2	1	1	2	2	1	2	2	2	1	1	2	2
2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4
1	2	3	3	1	2	3	3	1	2	3	3	3	2	3	3
2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
2	3	4	4	2	3	4	4	2	3	4	4	2	3	4	4
2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
2	3	3	4	2	3	3	3	4	2	3	4	2	3	3	4
1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2	1	1	2	2
2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
2	2	3	4	2	3	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
2	3	4	4	2	3	4	4	2	3	4	4	2	3	4	4
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	2
2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
2	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
2	3	4	4	2	3	4	4	2	3	4	4	2	3	4	4
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
tipologia dell'intervento															n°
interventi sul patrimonio edilizio esistente (1)															1
interventi sul patrimonio edilizio esistente (2)															2
incrementi di volume edilizio mediante IED (1)															3
incrementi di volume edilizio mediante IED (2)															4
opere su grandi aree mediante IUP e IED															5
infrastrutture a rete															6
strade															7
discariche															8
modificazioni morfologiche e manufatti in mat.li sciolti (1)															9
modificazioni morfologiche e manufatti in mat.li sciolti (2)															10
opere ingegneristiche															11
interventi in falda															12

x
y

fattibilità relativa al rischio geologico (Delib. 94/85 allegato 1 punto 3.2)  
 fattibilità relativa al rischio idraulico (presenti norme art. 27 comma 3°)

\* La pericolosità complessiva esprime le combinazioni di pericolosità geologica e pericolosità idraulica riportate nella tabella a lato.

pericolosità idraulica	pericolosità geologica				
	2	3	3a	4	
	1	2	3	3a	4
	2	2e	3e	3ae	4e
	3	3b	3f	3af	4f
	4	4b	4c	4c	4g