

# **NTA PRG**

**Stato di variante**

**Giugno 2015**

## INDICE:

### TITOLO 1° - Disposizioni preliminari

- Art.1 - Valore prescrittivo e funzione interpretativa degli elementi costruttivi del Piano e dei suoi documenti
- Art.2 - Campo di applicazione del Piano Regolatore

### TITOLO 2° - Glossario del Piano

- Art.3 - Ambito
- Art.4 - Scheda norma
- Art.5 - Contesto
- Art.6 - Integrazione
- Art.7 - Morfologia
- Art.8 - Disegno o ridisegno
- Art.9 - Campo di edificazione
- Art.10 - Recupero
- Art.11 - Margine
- Art.12 - Elementi tecno-morfologici caratterizzanti
- Art.13 - Uso compatibile
- Art.14 - Organismo edilizio
- Art.15 - Progetto Unitario
- Art.15 ter - Concessione edilizia convenzionata**
- Art.15 quater - (intera) Area omogenea**

### TITOLO 3° - Attuazione del Piano

Capo 1° - Tipi di interventi edilizi sull'esistente e di nuova edificazione; interventi urbanistici.

- Art.16 - Interventi edilizi sull'esistente
- Art.17 - Interventi edilizi di nuova edificazione
- Art.18 - Interventi di sistemazione del suolo
- Art.19 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Capo 2° - Luoghi, strumenti e tempi di intervento

- Art.20 - Luoghi di intervento e modalità prescrittive
- Art.21 - Strumenti di intervento
- Art.22 - Tempi di intervento

## TITOLO 4° - Disciplina del territorio

- Art.23 - Ambiti edificati di interesse storico- ambientale da sottoporre a restauro e recupero
- Art.24 - Ambiti edificati di recente espansione prevalentemente residenziali soggetti ad integrazione, completamento e riqualificazione ambientale
- Art.25 - Ambiti di nuova edificazione residenziale
- Art.26 - Aree di nuova edificazione residenziale
- Art.27 - Ambiti di nuova edificazione residenziale di iniziativa pubblica
- Art.28 - Ambito di ridefinizione morfologica con insediamento di attività integrate
- Art.29 - Aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica
- Art.30 - Aree per attività produttive
- Art.31 - Area per attività artigianali
- Art.32 - Area aereoportuale di Ampugnano
- Art.33 - Servizi ed attrezzature pubbliche
- Art.34 - Servizi ed attrezzature di interesse pubblico
- Art.35 - Verde pubblico o di uso pubblico, attrezzato, sportivo, di rispetto stradale ed ambientale
- Art.36 - Strade e parcheggi
- Art.37 - Ambiti a parco storico-artistico ambientale
- Art.38 - Ambiti a vincolo storico-artistico ambientale
- Art.39 - Aree di particolare interesse ambientale
- Art.39 bis - Area destinata a campeggio
- Art.40 - Aree di particolare valore storico ed ambientale
- Art.41 - Aree produttive agricole di particolare interesse
- Art.41 bis- Aree sottoposte a Piano di recupero (PR)**
- Art.42 - Aree soggette a piano di recupero ambientale (Pra)
- Art.43 - Aree di escavazione (rinvio)
- Art.43 bis - Salvaguardia archeologica**
- Art.43 ter - Disciplina degli interventi sugli assetti edilizi ed urbanistici esistenti nelle Aree Protette del Sistema regionale, ai sensi della L.R. n. 52/1982, perimetrare quali categorie b), c), d) con delib. C.R. n. 296/1988**
- Art.44 - Rilevamento dello stato dell'ambiente

## TITOLO 5° - Disposizioni applicative generali della disciplina del territorio

- Art.45 - Aree di pertinenza
- Art.46 - Superficie coperta
- Art.47 - Altezza dei fabbricati
- Art.48 - Distacco tra i fabbricati e distanza da strade e confini
- Art.49 - Indice di fabbricabilità fondiaria
- Art.50 - Calcolo dei volumi
- Art.51 - Schede norma
- Art. 51 bis - Deroghe per barriere architettoniche

## TITOLO 6° - Aree di escavazione

**(Norme stralciate con provvedimento della Giunta regionale n. 752 del 23/06/97:  
dall' art. 52 all' art. 73)**

## TITOLO 7° - Disposizioni limitative in tema di pericolosità geologica e sismica

### Capo 1° - Zone extra urbane

Art.74 - Vincolo geologico

### Capo 2° - Zone urbane

Art.75 - Pericolosità e fattibilità

Art.76 - Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni

Art.77 - Classe 2: fattibilità con normali vincoli

Art.78 - Classe 3: fattibilità condizionata

Art.79 - Classe 4: fattibilità limitata

## TITOLO 8° - Disposizioni limitative in tema di discariche e per la tutela delle falde idropotabili

Art.80 - Criteri generali per le discariche

Art.81 - Tutela delle falde idropotabili

Art.81 bis - Norme per la perforazione dei pozzi

Art.82 - Interramento animali morti

## TITOLO 9° - Norme ambientali di indirizzo e di salvaguardia

Art.83 - Norme generali

### Capo 1° - Il sistema delle acque

Art.84 - Il sistema delle acque

Art.85 - Ambito fluviale della Merse

A.rt.86- A2 - Promontorio della Merse

A3 - Orgia e Brenna

Art.87 - A4 - Il bacino del Rosia e le sue acque

Art.88 - A5 - Il verde della depurazione

Art.89 - Norme di salvaguardia

### Capo 2° - Il contesto territoriale definito "dell'abitare di qualità"

Art.90 - Norme di indirizzo

Art.91 - Norme di salvaguardia

Art.92 - Orti familiari

### Capo 3° - La Montagnola

Art.93 - Sottosistemi ambientali della Montagnola

Art.94 - Norme di indirizzo

Art.95 - Norme di salvaguardia

## TITOLO 1° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### Art.1 - Valore prescrittivo e funzione interpretativa degli elementi costitutivi del piano e dei suoi documenti

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore ed hanno valore precettivo:

- a) la parte cartografica riguardante l'ambito comunale, relativa agli elementi progettuali è costituita dalle seguenti tavole:
  - Tav.1 - Carta dei vincoli 1:25.000
  - Tav.2 - Carta delle urbanizzazioni a rete' e secondaria 1:25.000
  - Tav.3 - Sintesi di inquadramento territoriale 1:25.000
  - Tav.4 - Quadro d'insieme delle previsioni 1:10.000
  - Tav.4 bis - Quadro d'insieme delle previsioni 1:10.000 (tav. cromatica)
  - Tav.5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16 – Quadro d'insieme delle previsioni 1:2000
  - Tav.17 - Schema per l'assetto ambientale
  - Tav.18 - Carta della pericolosità 1:10.000
  - Tav.19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30 – Carta della fattibilità 1:2000
  - Tav.31 - Attività estrattive 1:10.000
  - Tav.32 - Tutela delle falde idropotabili 1:10.000
- b) la presente normativa
- c) le schede norma di cui all'art.50 nella parte in cui forniscono i criteri irrinunciabili della progettazione esecutiva e dettano i parametri edilizio-urbanistici nonché le schede redatte ai sensi della Legge Regionale Toscana 21.5.1980 n° 59.

Costituiscono documenti del piano ed hanno funzione interpretativa:

- a) la relazione illustrativa generale
- b) le notazioni esplicative della normativa con le quali si chiarisce la ratio delle varie disposizioni
- c) la parte cartografica riguardante l'inquadramento territoriale sovracomunale, quella riguardante gli elementi conoscitivi dell'ambito comunale e quella riguardante l'assetto ambientale (da tav. CI a C4)

### Art.2 - Campo di applicazione del Piano Regolatore

Il Piano Regolatore trova applicazione in tutto il territorio comunale, e sostituisce il precedente Piano di Fabbricazione

## TITOLO 2° - GLOSSARIO DEL PIANO

### Art.3 - Ambito

Definisce una parte del territorio o edificato o da edificare che, pur non essendo necessariamente omogenea (per tipologie edilizie, destinazioni di uso o attività insediate, epoca di costruzione ecc.) tuttavia è riconoscibile come un insieme che, magari avendo anche tratti di omogeneità (questo vale, ad esempio, per le parti di più antica costruzione) è assoggettabile a previsioni di trattamento urbanistico unitarie o comunque finalizzate a un risultato che coinvolge almeno tutta quella parte di territorio. In generale il termine "ambito" sottolinea la utilità della integrazione delle attività e delle funzioni al contrario di quanto si attribuisca al termine "zona", e suggerisce dimensione, anche qualitativa., più estesa del termine "area", che tuttavia in alcuni casi viene in questa normativa adoperato.

### Art.4 - Scheda norma

Fanno parte integrante costitutiva della normativa; si tratta di schede formate da una parte grafica e da una parte scritta aventi un duplice scopo.

Primo: quello di introdurre ulteriori termini qualitativi nella struttura della normativa - e di conseguenza nello stesso Piano - basati piuttosto su elementi relazionistici che su quelli puramente numerali.

Secondo: quello di specificare per determinate porzioni di territorio particolarmente significative per la struttura del Piano (identificate nelle tavole di PRG in scala 1:2000 con apposita numerazione) le regole e le indicazioni per gli interventi urbanistici ed edilizi che per quei luoghi il Piano prevede, e non contenibili entro la generale copertura normativa.

In questo senso le schede - norme introducono un anello di passaggio tra il Piano e i diversi strumenti attuativi non prefigurando tuttavia la forma delle parti costruite, ma fornendo le regole morfologiche.

### Art.5 - Contesto

E' termine necessariamente flessibile. Sta ad indicare il quadro di riferimento dei rapporti e delle relazioni di vario genere (funzionali, ecologici, dimensionali, simbolici, etc.) che un determinato elemento del territorio o manufatto hanno con l'intorno.

E' termine che può intendersi nella globalità dei suoi possibili significati, oppure singolarmente per ciascuno di essi: contesto ambientale, contesto urbano, contesto sociale, contesto paesistico etc..

### Art.6 - Integrazione

L'integrazione si riconosce come carattere distintivo del tessuto urbano. Esiste tessuto in quanto le attività e le funzioni urbane non sono separate ma compresenti e interrelate. Integrazione è quindi termine opposto a specializzazione.

Non significa tuttavia sovrapposizione qualunque di funzioni e attività, ma piuttosto rapporto tra di esse entro un regime di equilibrio relativo che può variare a seconda delle parti di territorio urbano cui si riferisce e in ragione della scala o della dimensione

#### Art.7 - Morfologia

Al di là della definizione teorica di questo termine, e dei significati da esso storicamente assunti, è qui usato essenzialmente nella accezione strumentale di insieme di regole generatrici della, o condizionanti la forma di un manufatto architettonico, di un complesso edificato, di un insediamento.

La morfologia dunque non è semplicemente la forma, ma è piuttosto la struttura della forma.

Pertanto definire (o ridefinire) la morfologia di un luogo significa costruire, con strumenti normativi e grafici, il sistema di relazioni e di quantità utili a determinare attraverso la loro composizione, non la forma degli edifici e del tessuto ma le componenti sostanziali di essa.

#### Art.8 - Disegno o ridisegno

E' l'operazione che viene richiesta laddove la immagine urbana di una determinata parte dell'insediamento presenti particolari carenze di struttura o evidenti fenomeni di degrado.

"Ridisegnare" l'immagine di un luogo significa individuare un insieme di operazioni progettuali che mirino a restituire struttura urbanistica a quel luogo e contemporaneamente, attraverso la precisazione di elementi architettonici, materiali costruttivi e uso del verde, ne delineino una nuova e più definita immagine urbana.

#### Art.9 - Campo di edificazione

Viene così definita quella parte di territorio, all'interno degli ambiti edificabili, che individua la precisa area di ubicazione di un nuovo edificio.

Copre un'estensione sempre maggiore di quella dell'edificio da costruire, in modo da consentire leggeri movimenti al fabbricato e possibilità di adottare per esso dimensioni diverse, pur all'interno della medesima superficie coperta.

Il campo di edificazione è individuato graficamente soltanto all'interno delle schede norma.

Viene sempre individuato un limite del campo di edificazione che rappresenta il filo di allineamento privilegiato sul quale deve essere posto il nuovo fabbricato.

Nel caso particolare in cui siano individuati i limiti su tutti i lati del campo di edificazione,

questo corrisponde allora alla massima superficie coperta ammissibile.

#### Art.10 - Recupero

Tra le diverse accezioni che il termine può assumere, questa normativa ne considera quella che esplicitamente si collega ai contenuti che alle operazioni di recupero assegna la Legge- 5.8.1978, n° 457.

E' cioè quell'insieme di azioni, progettuali ed edilizie, rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edificato compreso l'ambiente circostante.

Si intende per recupero ambientale un'operazione analoga alla precedente, ma tesa a restituire qualità ad aree, luoghi, zone del territorio prevalentemente non costruite.

#### Art.11 - Margine

Si definisce "margine" quella porzione territoriale che - generalmente situata lungo il confine di un ambito territoriale o di una zona, dotati di destinazione e funzione specifica - costituisce la fascia di contatto tra questi ed altri territori aventi funzione e destinazione diverse.

I margini rappresentano quindi la fascia di transazione tra ambiti territoriali tra loro eterogenei per caratteristiche e funzioni urbanistiche e la sede in cui viene stemperata, superata e risolta la disarmonia che la nettezza dei confini tra ambiti eterogenei altrimenti potrebbe ingenerare.

Possono costituire margine le parti estreme, prossime ai confini, del territorio comunale, ovvero, ad esempio, quelle ai limiti dell'edificato delle aree urbane.

#### Art.12 - Elementi tecno-morfologici caratterizzanti

Per "elementi tecno-morfologici caratterizzanti" si intendono tutte quelle soluzioni architettoniche che, per la loro geometria, per le tecniche realizzative, per il tipo di materiali ed i rapporti reciproci, concorrono in modo determinante a definire la forma di un organismo edilizio.

#### Art.13 - Uso compatibile

Si intende per uso compatibile la utilizzazione di un determinato edificio o organismo edilizio, anche a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua "storia", che non sia in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite. Tali dimostrazioni possono essere effettuate con metodi diversi, rigorosi dal punto di vista tecnico-scientifico, che mettano a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con, le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto. Fa parte integrante di tale procedimento la verifica degli standards urbanistici corrispondenti a tale uso.

#### Art.14 - Organismo edilizio

Per organismo edilizio si intende un edificio o un insieme edificato avente carattere unitario, costituito cioè da elementi e parti tra di loro inscindibilmente collaboranti.

Sono elementi caratterizzanti l'organismo edilizio: l'organizzazione dello spazio e l'articolazione distributiva; l'orditura strutturale; gli elementi tecno-morfologici.

#### Art.15 - Progetto unitario

Si adotta tale termine per indicare lo strumento progettuale che, a differenti scale, risulta necessario, per dimensioni e gradi di approfondimento, affinché un determinato intervento previsto comprenda tutte le fondamentali relazioni con il contesto e le conseguenti implicazioni funzionali e formali.

In alcuni casi corrisponde ad un progetto di massima caratterizzato da maggiore approfondimento dei dettagli riguardanti le sistemazioni esterne e gli elementi progettuali comuni all'insieme dell'intervento, di per sé articolabile in fasi. In altri casi può corrispondere ad un vero e proprio progetto esecutivo esteso a tutta l'area per la quale è fatto obbligo di redigerlo.



L'approvazione del Progetto Unitario presentato è, comunque, atto presupposto necessario rispetto al rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito del progetto unitario è indipendente dai limiti di proprietà delle aree interessate.

**Art.15 ter - Concessione edilizia convenzionata**

E' quella in funzione della quale il richiedente si impegna a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o all'integrazione di quelle esistenti, insufficienti o inadeguate, ai sensi del 5° comma dell'art.10 della L. 6/08/67 n. 765 e dell'art.11 della L. 28/01/77 n. 10.

E' pertanto lo strumento attraverso il quale l'intervento edilizio diretto è subordinato alla stipula di una convenzione che, in analogia alla convenzione di lottizzazione, comporta per il privato l'obbligo di realizzare direttamente gli adeguamenti e le integrazioni delle opere di urbanizzazione che l'intervento edilizio richiesto rende necessari od opportuni, con lo scomputo della spesa ai sensi del citato art.11 della L. 10/77.

Per il caso in cui le opere di urbanizzazione primaria da completare o da realizzare ricadano su proprietà di terzi è in facoltà del Comune fare proprio il progetto di tali opere redatto dal privato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1 della L. 3/01/78 n. 1.

**Art.15 quater - (Intera) area omogenea**

Si intende la superficie contrassegnata da una determinata campitura uniforme, delimitata da superfici confinanti di diversa campitura.

## TITOLO 3° - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO 1° - Tipi di intervento: interventi edilizi sull'esistente e di nuova edificazione; interventi urbanistici.

### Art.16 - Interventi edilizi sull'esistente

Gli interventi edilizi sull'esistente consistono in opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in opere di restauro, in opere di risanamento conservativo, in opere di ristrutturazione edilizia, in opere di ampliamento, nonché in opere di ricostruzione. Ogni categoria di opere consente anche tutti i tipi di intervento ammessi dalle categorie precedenti.

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che non incidano sulla struttura dell'edificio. **Per gli edifici di valore architettonico e ambientale potrà essere imposto il mantenimento di materiali, tecniche, rifiniture e coloriture originali. (1)**
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e costituire singoli elementi degradati, anche strutturali, dell'edificio nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici **senza modifiche delle destinazioni d'uso**. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sulla struttura dell'edificio. **Per gli edifici di valore architettonico e ambientale potrà essere imposto il mantenimento di materiali, tecniche, rifiniture e coloriture originali. (2)**
- c) gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, funzionali, strutturali, tecno-morfologici, rendendone possibile una destinazione d'uso compatibile. (3)
- d) gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate ad un miglior funzionamento dell'organismo edilizio attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti, richiesti dall'uso compatibile previsto, nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratteristici e del sistema strutturale. (4)
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare alla creazione di un organismo edilizio in parte difforme dal precedente, ed anche in tutto difforme per quanto riguarda l'articolazione distributiva e le destinazioni funzionali.

**Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C.

**La ristrutturazione edilizia di tipo A comprende:**

- opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio o delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici coperte, sia aumentato il numero delle unità immobiliari e sia modificata la destinazione d'uso, purché le modifiche non influiscano su forma e caratteristiche costruttive degli elementi strutturali; e purché rimangano fermi i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. (5)

**La ristrutturazione edilizia di tipo B comprende:**

- opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio o delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici coperte, con possibilità di destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi, di frazionamento delle unità immobiliari esistenti fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e gli elementi costituenti arredo urbano. (5bis)

**La ristrutturazione edilizia di tipo C comprende:**

- opere che comportino l'inserimento e l'eliminazione, parziale o totale, di elementi strutturali portanti fino allo svuotamento dell'edificio con possibilità di cambio di destinazione funzionale, senza alterazione dei volumi e delle superfici coperte. (5ter)

**Ai fini dell'applicazione degli oneri di cui all'art.3 della L. 10/77 le ristrutturazioni di tipo A, B e C corrispondono rispettivamente a quelle indicate con le lettere D1, D2, D3 nell'allegato alla L.R. 59/80.**

- f) Gli interventi di ampliamento consistono in aggiunte di volumi, in altezza o in aderenza, od un organismo edilizio esistente tale anche da modificarne i caratteri distributivi e tipologici.
- g) Gli interventi di ricostruzione consistono nella demolizione di un edificio o nella realizzazione di un nuovo edificio in sostituzione di quello all'uopo demolito. (5quater)

#### Art.17 - Interventi edilizi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione si attuano solo negli ambiti territoriali e nelle aree che li prevedono.

#### Art.18 - Interventi di sistemazione del suolo

Gli interventi consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, trattamento del terreno, pavimentazioni. Esse comprendono la costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie.

#### Art.19 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere, volto a modificare e trasformare la tipologia degli spazi edificati e non, la suddivisione dei lotti, il tracciato stradale, il rapporto tra spazio pubblico e privato, e sono finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistente.

## CAPO 2° - Luoghi, strumenti e tempi di intervento

### Art.20 - Luoghi di intervento e modalità prescrittive

Il territorio comunale è distinto in ambiti territoriali caratterizzati, ciascuno, da proprie connotazioni attuali, da proprie esigenze riorganizzative e da proprie funzioni nella prospettiva urbanistica complessiva del Piano.

Sono altresì individuate aree di insediamento da sottoporre a specifiche operazioni urbanistiche ciascuna con proprie funzioni nel quadro urbanistico globale.

La normativa contenente le prescrizioni per i singoli ambiti territoriali, aree di insediamento, è integrata da schede norma, che riguardando singoli punti nodali del territorio, esprimono criteri irrinunciabili di dettaglio ai fini della progettazione esecutiva, e costituiscono comunque una guida per gli strumenti preventivi e per gli interventi edilizi diretti.

La normativa riguardante i singoli ambiti edificati, è altresì integrata per quanto riguarda i singoli edifici dalle schede redatte ai sensi della L.R. n° 59/80.

### Art.21 - Strumenti di intervento

Il Piano Regolatore si attua attraverso strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata, e attraverso intervento edilizio diretto.

Gli strumenti urbanistici preventivi sono:

- Piani Particolareggiati
- Piani di Lottizzazione
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare
- Piani per insediamenti produttivi
- Piani di Recupero

Gli strumenti di attuazione diretta sono:

- Concessioni edilizie
- Autorizzazioni edilizie

### Art.22 - Tempi di intervento

L'attuazione del piano, sotto il profilo temporale, può avvenire sulla base di programmi pluriennali di attuazione, aventi validità quinquennale (6)

## TITOLO 4° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### Art.23 - Ambiti edificati o edifici di interesse storico ambientale da sottoporre a restauro e recupero (7)

Sono ammessi interventi diretti di manutenzione.

Gli interventi diretti di restauro e risanamento conservativo sono autorizzati sulla base di esauriente documentazione di tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B richiedono inoltre, accurati elaborati progettuali commisurati alla maggiore e più incisiva entità dell'intervento previsto.

**Negli ambiti di cui al presente articolo sono vietati, oltre agli interventi di ristrutturazione tipo C, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, ogni modifica dell'arredo urbano antico, occupazioni con costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie, anche provvisorie o prefabbricate) di giardini, cortili, chiostrine ed in genere di tutti gli spazi liberi. Dovranno rimanere sostanzialmente inalterate, nella loro forma, le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi afferenti.**

Gli immobili compresi negli ambiti di cui al presente articolo, hanno prevalente destinazione d'uso residenziale; **sono ammessi laboratori, attività commerciali ed esercizi pubblici (bar, trattorie, ecc.), uffici e studi professionali, attrezzature ricettive di modesta entità, purché siano giudicati compatibili con il carattere urbanistico, storico, ambientale del contesto.**

I fabbricati di Ancaiano, contraddistinti con la campitura di cui al presente articolo, sono soggetti a particolare disciplina secondo la quale sono consentite le operazioni di cui al presente articolo, **con l'eccezione delle destinazioni diverse dalla residenziale.** La modifica del loro attuale rapporto con l'intorno è affidata alla redazione di Piani di Recupero i cui obiettivi sono precisati al successivo art.38, riguardante gli ambiti a vincolo storico-artistico-ambientale entro cui sono collocati.

**Per la zona di Stigliano la rielaborazione del P.d.R. già approvato deve essere effettuata anche per parti con un adeguato apparato conoscitivo, e deve prevedere interventi compatibili con la primaria esigenza di conservazione degli elementi di valore, singoli e d'insieme, che caratterizzano l'intero nucleo; deve altresì osservare le previsioni di cui alla Tav. n. 11 in materia di viabilità e parcheggi.**

Nell'ambito del P.d.R. previsto ai margini dell'abitato di Orgia, è consentito il riuso dei volumi esistenti e il loro incremento non superiore al 10%. Per quanto riguarda i volumi precari presenti nella area al momento dell'adozione del presente Piano, ne è consentito il riuso anche mediante l'accorpamento ai volumi principali di cui al comma precedente.

Sulle norme di cui ai precedenti commi prevalgono le prescrizioni e le indicazioni di intervento previste nelle schede redatte ai sensi della L.R. n° 59/80.

### Art.24 - Ambiti edificati di recente espansione prevalentemente residenziali soggetti ad integrazione, completamento e riqualificazione ambientale (8)

Sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'Art.16, senza necessità di strumenti preventivi; per l'intervento di cui alla lett. g) del citato articolo, è in ogni caso richiesta una adeguata documentazione storico-morfologico-ambientale estesa al contesto che dimostri la compatibilità di tale intervento.

**Negli ambiti di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle residenze, solo le attività connesse con tale destinazione primaria (come ad esempio: modeste attività commerciali, servizi di carattere sociale e ricreativo, esercizi pubblici, attrezzature sportive di modesta entità).**

La nuova edificazione nell'ambito delle lottizzazioni in vigore segue le norme definite in tali strumenti R4).

Al di fuori di tali lottizzazioni, la nuova edificazione è ammessa, nel rispetto dei seguenti parametri, solo su aree che non siano di pertinenza di altri edifici, **applicando l'indice di fabbricabilità fondiario all'intera zona omogenea:**

R1	R.2	R3
If 1,50 mc/mq	If 2,00 mc/mq	If 2,50 mc/mq
H max ml. 6,50 (2 piani)	H max ml. 6,50 (2 piani)	H max ml. 9,00 (3 piani)
Ds ml. 5,00	Ds ml. 5,00	Ds ml.5,00
Dc ml. 5,00	Dc ml. 5,00	Dc ml. 5,00
Distanza fabbricati ml. 10,00	Distanza fabbricati ml. 10,00	Distanza fabbricati ml. 10,00
R4*		
Area oggetto di lottizzazione in itinere. Per l'edificazione valgono le norme, i limiti e gli indici stabiliti dal Piano di lottizzazione che così come presentato viene recepito dal presente Piano Regolatore. Ogni intervento di edificazione è comunque subordinato al perfezionamento di tale strumento attuativo.		
R5: Insediamento di Carpineto		
E' consentito l'incremento una tantum del 15% calcolato sul volume esistente a destinazione residenziale fuori terra ed autorizzato. Tale incremento non è consentito mediante sopraelevazione. Gli ampliamenti consentiti devono rispettare le seguenti distanze:		
ml. 5,00 dai confini e ml. 10,00 dalla strada.		

#### Art.25 - Ambiti di nuova edificazione residenziale (9)

E' di norma obbligatorio lo strumento preventivo della lottizzazione.

Il Piano di Lottizzazione deve essere elaborato con modalità di progettazione che dimostrino l'adeguato inserimento del nuovo insediamento nel contestoin cui viene a collocarsi, e che offrano esaurienti elementi di dettaglio al suo interno. In particolare, la progettazione del Piano di Lottizzazione deve contenere:

- l'indicazione di tutti gli elementi di relazione tra l'area in questione e l'intorno;
- la definizione dei bordi dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato;
- la rappresentazione dell'assetto morfologico dell'insieme mediante assonometrie o prospettive;

- d) il dettaglio di tutte le sistemazioni a terra e in special modo degli spazi di uso collettivo e degli elementi edificati e di recinzione che prospettano su di essi;
- e) le indicazioni delle tipologie edilizie, oltre a tutte le indicazioni quantitative relative a volumetrie, superfici coperte, numero dei piani e/o altezze, distanze ecc.;
- f) le indicazioni circa tutti i materiali delle finiture esterne e circa i tipi delle principali alberature e sistemazioni a verde, ai fini della valutazione del corretto inserimento ambientale.

**Nell'ambito di cui al presente articolo, oltre alla destinazione residenziale, è consentito l'inserimento di attività commerciali di dettaglio, di uffici e studi professionali, di attrezzature ricettive di modesta entità, di esercizi pubblici, purché compatibili con la destinazione principale. (9 bis)**

**Si osservano i seguenti parametri edilizio-urbanitici, applicando l'indice di fabbricabilità fondiario all'intera area omogenea, con esclusione degli spazi destinati a sedi varie:**

RC1

If 1, 5 mc/mq

H max ml. 6, 50

Ds ml.5,00

Dc ml 5,00

Distanza tra fabbricati ml. 10

Le tipologie prescritte sono:  
edifici a schiera, villini

RC2

If 2,50 mc/mq

H max mi. 9,00

Ds ml. 5, 00

Dc ml. 5, 00

Distanza tra i fabbricati ml. 10,00.

Le tipologie edilizie prescritte sono:  
edifici a schiera, edifici in linea

Per gli ambiti situati entro lottizzazioni già approvate e/o in corso di attuazione si applica quanto previsto dall'articolo precedente secondo il parametro R4.

**Il Piano di lottizzazione deve prevedere gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi secondo la dislocazione che sia eventualmente prevista dal P.R.G. entro il perimetro della lottizzazione per tali strutture, la realizzazione delle quali è totalmente a carico del lottizzante anche se eccedente le quantità minime di cui all'art.4 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968. In mancanza di indicazioni ubicative nel P.R.G., tali quantità minime sono comunque da rispettare e sono da commisurare in riferimento all'area omogenea con esclusione degli spazi destinati alle sedi stradali.**

Dal Piano di Lottizzazione si prescinde laddove la scheda norma esonera espressamente dall'obbligo di tale strumento preventivo, facendosi ricorso occorrendo alla concessione convenzionata ex Art.10 L. n° 765/67.

#### Art.26 - Aree di nuova edificazione residenziale (10)

E' previsto l'intervento edilizio diretto. Le modalità di progettazione sono le seguenti:

- a) progetto di massima, in scala 1:200, redatto in conformità ai punti a - b - c - d - e - f dell'Art.25;
- b) progetto esecutivo, che deve essere presentato previo parere favorevole comunale su quello di massima.

Il rilascio della concessione è subordinato, ove occorra, alla stipula di una convenzione riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il loro trasferimento alla proprietà comunale.

Si osservano i parametri urbanistici di cui all'articolo precedente **applicando l'indice di fabbricabilità fondiario all'intera area omogenea.**

#### Art.27 - Ambiti di nuova edificazione residenziale di iniziativa pubblica (11)

Ogni intervento edificatorio è subordinato alla approvazione del Piano di cui alla L. 18.4.1962 n° 167.

Il Piano di cui al primo comma deve rispondere a tutti gli elementi di progettazione richiesti per i Piani di Lottizzazione negli ambiti di nuova edificazione di iniziativa privata.

Fermi rimanendo quelli già approvati, nella adozione di nuovi piani di edilizia residenziale i parametri di edificazione da osservarsi sono quelli previsti dall'articolo riguardante gli ambiti di nuova edificazione residenziale di iniziativa privata.

#### Art.28 - Ambito di ridefinizione morfologica con insediamento di attività integrate (12)

Sugli edifici esistenti sono consentito mediante strumenti di attuazione diretta, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ogni intervento diverso da quelli di cui al comma precedente richiede il Piano di Recupero, al quale l'intero ambito di cui al presente articolo è assoggettato.

Il Piano di Recupero fa proprie le indicazioni e Prescrizioni di cui all'apposita scheda norma riguardante l'intero ambito, e deve rispettare i criteri generali di organizzazione dello spazio, le regole morfologiche per il rapporto tra costruito, viabilità e spazi di uso pubblico, di numero dei piani e l'altezza degli edifici così come definiti nella scheda norma suddetta.



A corredo e a supporto dello strumento attuativo è in ogni caso richiesta esauriente documentazione per quanto riguarda la rappresentazione degli elementi di progettazione, in particolar modo finalizzati alla valutazione dell'inserimento di nuovi edifici all'interno del contesto ambientale.

L'ambito accoglie attività direzionali, commerciali, oltre ad una quota di residenze, così come definita nella scheda norma.

#### Art.29 - Aree da sottoporre a riconversione funzionale e morfologica (13)

Le aree di cui al presente articolo sono prevalentemente destinate alla funzione residenziale, con possibilità di inserimento di attività commerciali e di servizi.

Sugli edifici esistenti sono consentiti, mediante strumenti di attuazione diretta, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ogni intervento diverso da quelli di cui al comma precedente richiede il Piano di Recupero, al quale le aree di cui al presente articolo sono assoggettate.

I Piani di Recupero, ove comprendono aree contemplate da scheda norma, fanno proprie le regole di insediamento ed edificazione esplicitate in quest'ultima.

Negli interventi di ricostruzione, per le aree non contemplate in tale scheda, il Piano di Recupero si attiene ai seguenti criteri e prescrizioni:

- 1) tiene conto, in ogni caso, delle relazioni urbanistiche significative anche esterne al perimetro della zona di intervento, quali risultanti da apposite analisi;
- 2) la volumetria massima ammissibile, entro il perimetro interessato dal Piano di Recupero, è quantitativamente pari a quella esistente;
- 3) le altezze degli edifici ricostruiti sono determinate dal Piano di Recupero secondo un criterio di omogeneizzazione con il tessuto edilizio esistente all'intorno e quindi sulla base delle analisi di cui al punto 1); tali altezze non potranno in nessun caso eccedere i ml. 9;
- 4) la distanza dalle strade è determinata tenendo conto delle esigenze degli allineamenti e, comunque, non può essere inferiore a ml. 5;
- 5) la distanza minima dai confini è di ml. 5;
- 6) la dotazione degli spazi per parcheggi privati è quella prevista dalle norme vigenti in relazione alla destinazione d'uso.

#### Art.30 - Aree per attività produttive (14)

Le prescrizioni del presente articolo riguardano tutte le aree destinate ad attività produttive con l'eccezione dell'area di Bellaria, per la quale valgono le prescrizioni generali e specifiche di cui alla relativa scheda norma n.30.

In queste aree gli interventi di nuova edificazione richiedono lo strumento preventivo della lottizzazione. Il Piano di Lottizzazione deve prevedere una rete viaria principale che, servendo i diversi lotti riduce il numero di innesti sulla viabilità ordinaria e al tempo stesso costituisce l'asse portante dell'insediamento. A questo fine il recupero della rete viaria interna può interessare anche aree già edificate che devono adeguarsi al nuovo assetto della viabilità. Tale rete viaria, pertanto, dovrà avere adeguata sezione e specifico disegno come risulta dalle schede norma 31/32, nelle quali sono individuati gli elementi vincolanti per la progettazione.

Per la nuova edificazione si applicano i seguenti parametri edilizio urbanistici:

If	2,5 mc/mq
Rc	50%
H max	9 ml.
D. strada	10 ml.
D. confini	5 ml.

Per gli edifici esistenti sono consentiti, senza necessità di strumento preventivo, tutti gli interventi.

Gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di ricostruzione esigono una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza dell'edificio, la quale contempra la definizione dei bordi dell'area stessa, con la precisazione dei tipi di recinzione, delle alberature, dei tipi di pavimentazione nonché della destinazione delle diverse parti dell'area non edificate, ivi comprese quelle riservate alle soste e al movimento dei veicoli.

Per gli interventi di ampliamento del volume già edificato all'entrata in vigore delle norme, in applicazione di quanto dispone il presente articolo, **è fatto obbligo del progetto unitario esteso all'intero comparto ed è richiesta la concessione convenzionata.**

In queste aree è consentita la presenza di attività commerciali connesse con le attività produttive.

Ad esse può essere destinato un volume non superiore al 10% del totale con il rispetto degli standards vigenti richiesti per attività commerciali e direzionali.

**Il Piano di lottizzazione deve rispettare le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi definiti nella quantità minima dall'art.5 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, da reperire entro l'area omogenea indicata nelle tavole di Piano.**

Le prescrizioni risultanti dalla scheda norma prevalgono sulle disposizioni generali del presente articolo.

#### Art.31 - Area per attività artigianali (15)

**In queste aree non è consentita la edificazione di nuovi volumi.**

**Nell'ambito di un progetto unitario e tramite la concessione convenzionata è ammessa la utilizzazione ai fini produttivi di volumi esistenti destinati ad altro uso.**

**I progetti unitari dovranno prevedere la sistemazione dei piazzali, delle recinzioni e tutte le sistemazioni ambientali necessarie alla protezione del corso del torrente.**

#### Art.32 - Area aeroportuale di Ampugnano (16)

L'intera area costituente il comprensorio aeroportuale è sottoposta ai vincoli derivanti per legge dalla sua funzione.

Sui volumi esistenti, di servizio alla attività aeroportuale, sono consentiti gli interventi a) - b) - c) - d) - e) di cui all'art.16.

Sono possibili ampliamenti solo nell'ambito di progetti facenti parte di programmi pubblici di sviluppo o trasformazione dell'aeroporto.

E' consentita la recinzione, salvo specifiche disposizioni di legge, della sola zona operativa del sistema aeroportuale.

Sono consentiti tutti gli interventi diretti necessari per l'adeguamento alla normativa di sicurezza.

Nelle superfici non pertinenti alla zona operativa e sui quali non esistono vincoli in merito sono consentite coltivazioni compatibili con l'ambiente e con i criteri di sicurezza.

#### Art.33 - Servizi ed attrezzature pubbliche (17)

Nelle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, gli interventi previsti sono realizzati sulla base di progetti approvati ai sensi della L. 3.1.1978 n° 1.

Ogni progetto dovrà essere formulato tenendo conto del sistema di relazioni funzionali, spaziali ed ambientali in cui l'opera si colloca, fornendo elaborati grafici e modelli in scala adeguata, oltre ad un apparato conoscitivo e documentario che ne ponga in evidenza le implicazioni e conseguenze sull'ambiente.

In questo caso il progetto deve riguardare l'intera area oggetto dell'intervento, e deve comprendere in dettaglio tutte le sistemazione esterne, con particolare cura per i bordi, le alberature, le recinzioni, le aree per i movimenti e la sosta.

#### Art.34 - Servizi ed attrezzature di interesse pubblico

Nelle aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico o collettivo sono consentiti edifici e manufatti che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, sono destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, ricettivo, socio-sanitario, religioso, ricreativo.

Quando l'edificio o il manufatto, per le sue caratteristiche tipologiche e morfologiche, non esprima una unica funzione, ma si presti anche a destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle di pubblico interesse, la concessione edilizia è subordinata ad apposita convenzione da trasciversi, che garantisca la destinazione conforme al pubblico interesse.

La concessione edilizia viene rilasciata sulla scorta di un progetto unitario che, estendendosi all'intera area, deve dar conto delle scelte morfologiche, dei rapporti con il contesto, del rispetto degli standards urbanistici.

#### Art.35 - Verde pubblico a di uso pubblico, attrezzato, sportivo, di rispetto stradale ed ambientale

a) Aree a verde attrezzato: comprendono giardini e parchi pubblici, spazi per il giuoco ed il passeggio. L'attrezzatura di queste aree dovrà avvenire attraverso progetti attuativi estesi all'intera area che definiranno in modo dettagliato posizione e qualità delle essenze arboree, gli elementi di arredo, le pavimentazioni, gli apparecchi di illuminazione, le eventuali recinzioni ecc..

b) Aree per impianti sportivi.

Nelle aree di maggiore dimensione (Sovicille, Rosia, S. Rocco) la realizzazione degli impianti che comprendono campi di calcio regolamentari, campi di atletica, palestre e piscine coperte, è subordinata al Piano Particolareggiato esteso alla intera area o, nel caso di solo completamento, a progetto di preventivo di insieme. Le altre aree sono riservate ad attrezzature sportive minori, (e cioè impianti all'aperto, senza costruzione di nuovi volumi ad eccezione dei servizi necessari) la realizzazione delle quali è subordinata ad un progetto unitario esteso alla intera area.

c) Verde di rispetto stradale.

**Salva l'applicazione delle norme del C.d.S. e del relativo regolamento riguardanti le fasce di rispetto stradale**, è vietata qualsiasi nuova edificazione, comprese le stazioni di servizio, nonché la installazione, anche precaria, di baracche, tettoie, cabine elettriche e simili, e il deposito stabile di materiali; deve essere assicurato il mantenimento o il ripristino dell'equilibrio naturale, conservando le alberature esistenti ai bordi delle strade. **In queste aree sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art.16 delle presenti norme, salve le diverse prescrizioni e indicazioni contenute nelle schede di cui alla L.R. 59/80**

d) Verde di rispetto ambientale.

Nelle aree di rispetto ambientale (comprendenti preesistenze ambientali e storico-urbanistiche di pregio) è vietata ogni nuova costruzione. **Per gli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui all'ultimo periodo del precedente punto c).** Sono prescritti la conservazione e il potenziamento della vegetazione esistente.

L'impianto di nuova vegetazione è attuato tramite progetti complessivi tendenti al mantenimento della fisionomia tradizionale della vegetazione con la esclusione, pertanto, di piante esotiche o improprie.

#### Art.36 - Strade e parcheggi

Nelle cartografie di Piano, le strade (sia esistenti sia di nuova realizzazione) ed i parcheggi esistenti sono indicati senza retinatura.

Entro gli ambiti di cui all'Art.23, 24, 25, le strade sono normalmente coperte dalla campitura relativa agli ambiti stessi; le principali aree e strade di circolazione, anche quando siano prive di campitura, sono assoggettate alla normativa della zona in cui ricadono.

I parcheggi di nuova realizzazione sono individuati da apposito simbolo.

La forma delle aree destinate a parcheggi è indicativa ed è rinviata, nel dettaglio, alla loro progettazione esecutiva; la quantità delle superfici deve, invece, corrispondere a quella misurabile sugli elaborati di Piano Regolatore Generale.

In sede di progettazione esecutiva, l'ampiezza e il tracciato delle strade di nuova realizzazione devono corrispondere di norma a quelli individuati nella cartografia di Piano, e possono discostarsene solo per comprovate necessità di adeguamento alla reale situazione del terreno e dei luoghi, di tecnica costruttiva e di sicurezza stradale.

La progettazione delle nuove strade e dei nuovi parcheggi deve integrare gli aspetti tecnici specialistici con accurate verifiche di impatto ambientale; gli elaborati di progetto devono quindi contenere indicazioni di dettaglio su tutti gli elementi idonei a dimostrare tale integrazione (scarpate, muri di sostegno, tipi di pavimentazione, alberature, segnaletica, illuminazione pubblica).

Le strade bianche (a sterro) devono, di norma, essere mantenute tali. L'introduzione di un diverso sistema di pavimentazione è ammessa per le strade pubbliche che abbiano la funzione di collegamento tra nuclei abitati di consistenza notevole, tra questi e la rete viaria principale o di collegamento fra infrastrutture di interesse collettivo.

Per le strade vicinali di uso pubblico la modifica della pavimentazione è ammessa alle stesse condizioni. Tale modifica, così come le modifiche dei tracciati stradali e gli allargamenti, sottostanno alle stesse disposizioni dettate per la progettazione delle nuove strade.

In ogni caso la maglia viaria di antica formazione non può essere modificata nelle sue caratteristiche fondamentali: sviluppo, sezioni, sistemazioni a retta.

E' vietata comunque la chiusura delle strade vicinali di interesse pubblico. L'eventuale deviazione del loro tracciato in prossimità delle abitazioni è ammessa solo per giustificati motivi e se il tracciato di nuova formazione presenta caratteristiche che permettano una fruibilità almeno uguale a quella preesistente.

**Parcheggio Pubblico loc. Palazzalbero:** relativamente alla vulnerabilità degli acquiferi di cui al Capo A delle Norme Tecniche del P.T.C., dovrà essere rispettato quanto previsto agli artt. A1, A3 "Disciplina delle aree sensibili di classe 2" delle N.T.A. del P.T.C. ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

La progettazione esecutiva degli spazi a parcheggi e strade dovrà tener conto e dettagliare le modalità per la salvaguardia delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

Fanno parte integrante delle presenti norme, le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata alla variante n. 25/2006.

#### Art.37 - Ambiti a parco storico - artistico - naturale (18)

In questi ambiti trovano applicazione la L.Reg.Toscana 29.6.1982 n° 52 e i conseguenti atti amministrativi attuativi della legge medesima; ed in particolare quelli concernenti la programmazione, la gestione e l'uso delle risorse ambientali.

Nelle aree di cui al presente articolo è comunque vietata qualsiasi nuova costruzione anche precaria, salvo che non siano previste e consentite nei progetti ambientali correlati alla programmazione di cui al comma precedente.

Sono consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art.16 delle presenti norme, salva l'osservanza delle indicazioni e prescrizioni delle schede predisposte ai sensi della L.R. n° 59/80 Nelle more della formazione dei progetti ambientali sopra detti sono altresì consentiti tutti quegli interventi che abbiano ad oggetto le sistemazioni del suolo ed i relativi manufatti e che siano intesi a migliorare le qualità dell'ambiente. Tali interventi devono essere comunque parte di progetti promossi ed approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### Art.38 - Ambiti a vincolo storico - artistico - ambientale (19)

Per questo ambito valgono le prescrizioni dell'articolo precedente, con esclusione di quanto previsto all'ultimo comma.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a) , b) , c) , d) ed e) dell'art.16 delle presenti norme, salva l'osservanza delle indicazioni e prescrizioni delle schede predisposte ai sensi della L.R. n° 59/80 Sono sottoposti a vincolo di conservazione gli assetti vegetazionali, le sistemazioni agricole e tutti gli elementi costruiti di sistemazione del suolo (muri di recinzione, elementi di arredo, etc.).

Con riferimento al solo nucleo di Ancaiano (tav. n° 14) l'inserimento in piani di recupero di aree contraddistinte con la campitura di cui al presente articolo è finalizzato al rafforzamento urbanistico dell'insediamento.

#### Art.39 - Aree di particolare interesse ambientale (20)

**Salva l'applicazione della L.R. 29 giugno 1982 n. 52 e dei conseguenti atti amministrativi ed attuativi per quanto riguarda le aree protette, nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi nuova costruzione anche precaria.**

Sono consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi di cui alle lettere a) , b) , c) , d), e) dell'art.16 delle presenti norme, salva l'osservanza delle indicazioni e prescrizioni delle schede predisposte ai sensi della L.R. n° 59/80 Sono altresì consentiti tutti quegli interventi che abbiano ad oggetto la sistemazione del suolo ed i relativi manufatti e che siano intesi a migliorare la qualità dell'ambiente. Tali interventi devono essere parte di progetti ambientali promossi ed approvati dall'Amministrazione Comunale.

Art.39 bis - Area destinata a campeggio

Nell'area contraddistinta da apposita delimitazione e da apposito simbolo ivi località Cava del Siciliano è ammessa l'attività ricettiva in forma di campeggio: ciò in considerazione dello stato di fatto risultante da precedenti scelte urbanistiche.

Ferme restando le prescrizioni dell'articolo 39 è consentita in quest'area la ulteriore utilizzazione a fini ricettivi previa approvazione di un piano attuativo redatto a cura del proprietario dell'area.

Tale piano dovrà essere corredato di un progetto ambientale, come previsto dall'art.39, che dimostri la compatibilità delle trasformazioni proposte con il contesto.

La superficie di pertinenza del campeggio dovrà essere destinata e distribuita nelle seguenti misure:

1/6 di essa a superficie da lasciare allo stato naturale;

per la misura non superiore al 20% di essa a superficie da lasciare libera per uso comune;

per la misura non superiore al 30% di essa a superficie ombreggiata.

Lungo le strade di percorrenza costeggianti l'area destinata a campeggio dovrà essere lasciata una fascia di rispetto come previsto dal D.M. 1404/1968 per le strade statali, provinciali e comunali.

I parcheggi devono essere separati dalle zone destinate a tende e possono essere in un'unica soluzione o in più aree a seconda delle dimensioni o della configurazione del terreno con un numero complessivo di posti auto non inferiore a quello delle piazzole;

mentre dovrà essere riservato il 10% della area a parcheggi pubblici per i visitatori.

La lontananza minima del campeggio dalle suddette zone deve essere di almeno mt.10.

Per le attrezzature di servizio del campeggio come spaccio, bar, guardiola, eventuale alloggio custode, pronto soccorso, infermeria, servizi tecnici e servizi igienici nella misura prescritta dall'apposita L.R. 29.10.1981 n° 79, le costruzioni non potranno superare i seguenti indici:

volume = IT 0,30 mc/mq oltre a mc.300 indipendentemente dalla dimensione del campeggio.

H max = mt. 3,50.

Art.40 - Aree di particolare valore storico ed ambientale (21)

**Salva l'applicazione della L.R. 29 giugno 1982 n. 52 e dei conseguenti atti amministrativi ed attuativi per quanto riguarda le aree protette, nelle aree di cui al presente articolo si applicano, quanto agli edifici esistenti, le disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 39.**

Sono sottoposti a vincolo di conservazione gli assetti vegetazionali, le sistemazioni agricole e tutti gli elementi costruiti di sistemazione del suolo (muri di recinzione, pavimentazioni, elementi di arredo ecc.)



Art.41 - Aree produttive agricole di particolare interesse (22)

**Salva l'applicazione della L.R. 29 giugno 1982 n. 52 e dei conseguenti atti amministrativi ed attuativi per quanto riguarda le aree protette, nelle zone di cui al presente articolo, ferma la applicazione delle disposizioni di cui alla L. R.10/79, la dislocazione e la qualità di qualsiasi nuovo manufatto devono essere valutate sulla base di appositi studi ed elaborazioni che garantiscano il migliore inserimento ambientale.**

Per gli edifici esistenti, sempre ferma la applicazione delle norme di cui alla L. R. 10/79, si applicano le disposizioni di cui al terzo comma dell'art.37.

Gli interventi su terreni agricoli che comportino trasformazione degli assetti del territorio come consistenti movimenti di terra, modificazione dello stato e della consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, non sono consentiti in quanto tutte le aree comprese nel territorio comunale sono aree di alto interesse ambientale e storico.

Art.41 bis - Aree sottoposte a Piano di recupero (PR)

**Nelle aree di cui al presente articolo, in assenza di Piano di recupero, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.16 sino alla ristrutturazione di tipo B compresa, salvo diverse e più restrittive prescrizioni previste nelle schede di cui alla L.R. n. 59/80 Ogni altro tipo di intervento, purché ammissibile nell'ambito o area urbanistica di appartenenza, richiede lo strumento preventivo del Piano di recupero.**

L'ambito minimo di intervento del Piano di recupero è costituito dall'intero edificio o complesso edificato non fisicamente frazionabile e dall'area ad esso asservita; qualora l'intervento edilizio abbia effetti sulle infrastrutture ed in generale sull'ambiente circostante il Piano di recupero dovrà essere esteso a tutti gli spazi, anche pubblici, interessati.

Art.42 - Aree soggette a progetto di recupero ambientale (Pra) (23)

**Sono da rimuovere tutte le cause di degrado ambientale costituite da interventi per i quali non sussiste titolo abilitativo attraverso l'approvazione di apposito progetto di recupero ambientale. A tale progetto possono essere soggette anche situazioni che abbiano trovato nel tempo una parziale legittimazione amministrativa o quelle in cui siano sopraggiunti elementi di degrado. Il progetto di recupero ambientale non costituisce di per se sanatoria, la quale può ottenersi solo attraverso le procedure previste dalla legge. Tale progetto esteso a tutta l'area individuata dal Piano consiste nella precisazione degli interventi necessari alla riqualificazione di tale area. Non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo C di cui all'art.16 delle presenti norme, salvo diverse e più restrittive prescrizioni prevista nelle schede di cui alla L.R. n. 59/80 Il progetto di recupero ambientale segue le procedure previste per i Piani di recupero.**

Art.43 - Aree di escavazione (Rinvio)

Le aree di escavazione sono disciplinate dalle norme del titolo 6°.

#### **Art.43 bis - Salvaguardia archeologica**

Per le trasformazioni edilizie, soggette comunque al regime autorizzativo ex L. 1497/39, in aree di interesse archeologico, soggette a vincolo ex L. 431/85, lett. m, è fatto obbligo di segnalare alla Soprintendenza archeologica della Toscana il rilascio della concessione edilizia e l'inizio dei lavori almeno 15 giorni prima dello stesso.

In dette aree, per tutte le opere, comprese quelle connesse all'attività agricola, che comportino movimenti di terra oltre la profondità di 50 cm, è fatto obbligo della segnalazione preventiva alla Soprintendenza archeologica della Toscana.

#### **Art.43 ter - Disciplina degli interventi sugli assetti edilizi ed urbanistici esistenti nelle Aree Protette del Sistema regionale, ai sensi della L.R. n. 52/1982, perimetrare quali categorie b), c), d) con delib. C.R. n. 296/1988**

Nelle aree di cui al presente articolo, in armonia con le direttive regionali di cui alla deliberazione 28/07/97 n° 914, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) di cui all'art.16 delle presenti norme.

In assenza di norme o prescrizioni più restrittive, è inoltre consentito l'intervento edilizio di cui alla lettera e) limitatamente al tipo A, con possibilità di variazione della destinazione esclusivamente per usi compatibili (come definiti dall'art.13) e sempreché l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere necessari per l'uso previsto.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche tra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate, siepi.

#### **Art.44 - Rilevamento dello stato dell'ambiente**

Sulle zone di interesse ambientale è utile esercitare una periodica osservazione per il rilevamento dello stato dell'ambiente. Il "monitoraggio territoriale" si concretizzerà in un rapporto di bilancio biennale a cura della Amministrazione Comunale, che lo renderà pubblico. Dopo l'approvazione del presente Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Comunale definirà le apposite metodologie ed analisi ambientali.



## TITOLO 5° - DISPOSIZIONI APPLICATIVE GENERALI

### Art.45 - Aree di pertinenza

Ai fini della applicazione delle presenti norme, è area di pertinenza di un edificio la superficie contigua al medesimo che risulta ad esso asservita, nella licenza o concessione edilizia, e comunque quella che è necessaria a soddisfare il rapporto mc/mq, ovvero quello di copertura vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo.

### Art.46 - Superficie coperta

Definita da normativa regionale e/o statale

### Art.47 - Altezza dei fabbricati

Definita da normativa regionale e/o statale

L'altezza delle costruzioni da realizzarsi su terreno in pendenza non deve superare, sul lato a valle, l'altezza che compete, per norma, alla fronte sul lato a monte. Una maggiore altezza del fronte a valle è ammessa solo nel caso che la differenza tra le quote del terreno naturale, prima dell'intervento, misurate in corrispondenza dei fronti, sia inferiore a ml. 2,70 e sempreché la profondità del corpo da edificarsi non sia superiore a ml. 12. Ove tale profondità sia superiore a questo limite, il corpo da edificarsi deve essere scalettato.

### Art.48 - Distacco tra i fabbricati e distanze da strade e confini

Le distanze dei fabbricati fra loro e dai confini, si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti di edificio più sporgenti, con esclusione delle gronde e dei soli oggetti ornamentali.

**Le distanze dei fabbricati dal filo stradale si misurano nello stesso modo, considerando limite della sede stradale, anche gli eventuali marciapiedi, banchine e opere accessorie.**

### Art.49 - Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria indica i metri cubi di volume che possono essere edificati su ogni metro quadro di superficie fondiaria pertinente alla costruzione.

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

La superficie di pertinenza (Sf) corrisponde a quella descritta all'art.45.

### Art.50 - Calcolo dei volumi

Definito da normativa regionale e/o statale

### Art.51 - Schede-norma

Le schede-norma, che ai sensi dell'art.1 sono elementi costitutivi del Piano, indicano le modalità di insediamento dei corpi edilizi ed il disegno del suolo.

Tutte le prescrizioni in esse contenute prevalgono su quelle dell'ambito a cui l'area regolamentata dalla scheda norma appartiene.

#### Art.51 bis - Deroghe per barriere architettoniche

- Fatto salvo quanto previsto dalla L. 13/1989, negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per gravi disabilità di soggetti ivi residenti, anche se comportanti aumento di volume, oppure deroga agli indici di fabbricabilità, nella misura massima di mc 100 e mq 30, in aderenza all'edificio.
- Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di rischio sismico, rischio idraulico, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici antistanti nonché di tutela paesaggistica ed ambientale.
- L'istanza per il rilascio del titolo abilitativo deve essere corredata da:
  - a) certificato di residenza del portatore di handicap nell'immobile oggetto di intervento
  - b) certificazione medica della USL competente attestante la grave disabilità contenente altresì l'esplicitazione degli effetti invalidanti sulla vita dinamica del disabile
  - c) dettagliata relazione a firma di tecnico progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, attestante l'impossibilità tecnica di superamento alternativo delle barriere architettoniche presenti e l'adeguamento degli spazi alle esigenze della persona disabile
  - d) progettazione dei volumi in ampliamento che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile ed il rispetto della normative vigenti in materia di costruzioni
  - e) atto d'obbligo, di validità decennale, registrato e trascritto a cura del richiedente precedentemente il rilascio del titolo abilitativo, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'unità abitativa oggetto di intervento e a non alienarla o locarla.

## TITOLO 6° AREE DI ESCAVAZIONE

(Norme stralciate con provvedimento della G.R. n° 752 del 23/06/97, dall'art.52 all'art.73)

## TITOLO 7° DISPOSIZIONI LIMITATIVE IN TEMA DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA

### Capo 1° - Zone extraurbane

#### Art.74 - Vincolo geologico

Gli interventi di tipo edilizio e territoriale, con riferimento alle classi di pericolosità geologica risultanti dalla apposita carta sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- classe 4: non sono ammessi interventi edificatori o di regimazione dei suoli ad eccezione delle opere necessarie per il contenimento delle frane attive.
- classe 3: sono ammessi modesti interventi edificatori privati o di regimazione dei suoli a condizione che le opere stesse dimostrino di contribuire alla stabilità delle aree. Tali progetti dovranno essere opportunamente studiati e supportati sotto il profilo geologico.

In ogni caso non è ammessa la riedificazione di volumi danneggiati da frane, nè nella stessa sede nè nelle adiacenze di analoghe caratteristiche geologiche.

### Capo 2° - Zone urbane

#### Art.75 - Pericolosità e fattibilità

Le carte della fattibilità basate sui gradi di pericolosità del territorio comunale, individuano quattro classi di rischio per gli interventi. Esse costituiscono strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi previsti, relativamente a:

- fattibilità dell'intervento;
- condizioni, limitazioni e vincoli da rispettare per l'attuazione dell'intervento;
- necessità di indagini di dettaglio, da eseguire prima della predisposizione del piano attuativo o del progetto esecutivo;
- necessità di interventi di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni;
- necessità di particolari tecniche fondazionali ed edilizie.

#### Art.76 - Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni

Riguarda le parti del territorio comunale prive di qualsiasi limitazione derivante dalla pericolosità geologica e sismica, fermo restando quanto disposto dal D.M. LL.PP. 11.3.1988 n°47 e Delibera n°94 del 12.2.1985 Regione Toscana.

Art.77 - Classe 2: fattibilità con normali vincoli

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro non hanno particolari limitazioni.

In caso di interventi sull'esistente che comportino modifiche della struttura resistente o delle fondazioni o di interventi di nuova edificazione, la stabilità va verificata attraverso una indagine geognostica finalizzata con riferimento al singolo edificio, fermo restando quanto disposto dal D.M. LL.PP. 11.3. 1988 n°47 e Delibera n°94 del 12.2.1985 Regione Toscana.

Art.78 - Classe 3: fattibilità condizionata

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e restauro non hanno particolari limitazioni.

Per tutti gli altri tipi di intervento, compreso il cambio della destinazione d'uso che comporti un aumento dei carichi, è richiesta una relazione geologica.

In caso di interventi sull'esistente che comportino modifiche della struttura resistente o delle fondazioni è richiesta una indagine geognostica finalizzata, con riferimento ad ogni singolo edificio.

Gli interventi di nuova edificazione sono fortemente limitati (solo tipi edilizi a bassa densità) e richiedono preventive indagini geologico-tecniche e/o idrogeologiche di approfondimento estese all'intera zona geologica, prima che all'area interessata dal singolo intervento.

La caratterizzazione geologica dei terreni di fondazione deve essere ottenuta per mezzo di indagini specifiche riferite al singolo edificio. La relazione sulle fondazioni dovrà comprendere i calcoli di progetto, le verifiche di stabilità, la valutazione del margine di sicurezza nei riguardi della rottura per situazioni transitorie e a lungo termine, nonché la valutazione dei prevedibili spostamenti dell'insieme opera terreno.

Le indagini geognostiche di cui sopra potranno comportare la necessità di interventi di bonifica, il trattamento del terreno e/o l'adozione di particolari tecniche di fondazione. La loro realizzazione è condizione necessaria per il rilascio della concessione edilizia, fermo restando quanto disposto dal D.M. LL.PP. 11.3.1988 n°47 e Delibera n°94 del 12.2.1985 Regione Toscana.

Art.79 - Classe 4 : fattibilità limitata.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro non hanno particolari limitazioni.

Per tutti gli altri tipi di intervento, compreso il cambio di destinazione d'uso che comporti un aumento dei carichi, sono richieste una relazione geologica e indagini geognostiche riferite all'intera area dissestata.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, per eventuali completamenti si richiede uno studio di fattibilità.

Lo studio di fattibilità deve essere basato su una caratterizzazione geotecnica dei terreni interagenti con l'opera che si intende realizzare, da ottenersi per mezzo di indagini specifiche. La relazione sulle fondazioni dovrà comprendere i calcoli di progetto. le verifiche di stabilità, la valutazione del margine di sicurezza nei riguardi della rottura per situazioni transitorie e a lungo termine, nonché la valutazione di prevedibili spostamenti dell'insieme opera-terreno.

In base ai risultati degli studi dovrà essere elaborato un progetto degli interventi di consolidamento e di bonifica, di trattamento e/o miglioramento dei terreni in aree dissestate; potranno inoltre essere prescritte, in sede di esame del progetto da parte degli organi competenti, particolari tecniche costruttive e fondazionali; il progetto comprenderà anche un programma del monitoraggio destinato a controllare il comportamento del terreno a seguito degli interventi.

In particolare si escludono nuovi interventi per la realizzazione di strutture ad elevata vulnerabilità (servizi essenziali, attrezzature pubbliche intensamente frequentate, dighe, discariche, industrie con lavorazioni nocive, ecc.), nonché variazioni della destinazione che comportino usi pubblici con intense frequenze, fermo restando quanto disposto dal D.M. LL.PP. 11.3.1988 n° 47 e Delibera n° 94 del 12.2.1985 Regione Toscana.

## TITOLO 8°    DISPOSIZIONI LIMITATIVE IN TEMA DI DISCARICHE E PER LA TUTELA DELLE FALDE IDROPOTABILI

### Art.80 - Criteri generali per le discariche

E' vietato in tutto il territorio comunale lo stoccaggio e la creazione delle discariche della categoria 20 classe b) e c) e della categoria 31, così come individuate nel D.P.R. 10.9.1982 n° 915.

Sono ammesse le discariche di 10 categoria (R.S.U.) e di 2° categoria limitatamente alla classe a).

Le discariche esistenti, vengono confermate, subordinatamente alla elaborazione di uno specifico progetto comunale che preveda la coltivazione ed il conseguente recupero ambientale.

Per la realizzazione di tale progetto relativo alle discariche attualmente in esercizio, deve essere nominata e comunicata all'A.C. la Direzione dei Lavori.

Le discariche di inerti non possono essere ubicate nelle aree di rispetto e protezione degli acquedotti, nelle doline ed in altri luoghi nei quali sono da conservare forme morfologiche importanti.

### Art.81 - Tutela delle falde idropotabili

Al fine di preservare i corpi idrici utilizzati per scopi idropotabili, vengono imposte limitazioni di uso in ottemperanza del D.P.R. del 24/5/1988. Tali limitazioni riguardano "aree di rispetto e aree di protezione".

Qualora venissero operate nuove perforazioni di pozzi per scopi idropotabili dovranno essere individuate le relative aree sulle quali apporre tali limitazioni. Di contro tali limitazioni decadono con l'abbandono delle captazioni.

#### ZONA 1 : area di rispetto

- a - dispersione o immissione in fossi di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b - accumulo di concimi organici;
- e - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e - perforazione di pozzi;
- f - discariche di qualsiasi tipo;
- g - stoccaggio anche temporaneo di rifiuti, reflui prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- h - centri raccolta e rottamazione di autoveicoli od assimilabili;
- i - pascolo, stazzo di bestiame, allevamenti e dimora di animali domestici;
- l - qualsiasi modificazione dello stato dei suoli (livellamenti, apertura di sentieri e strade, scavi e riporti) potrà essere autorizzata solo se accompagnata da una perizia geologica che dimostri l'ininfluenza delle trasformazioni per la naturale percolazione delle acque nel sottosuolo

#### ZONA 2 : area di protezione

Si applicano le limitazioni di cui ai punti: a) - b) - d) - f) - g) - h) - l), enunciate con riferimento all'area di rispetto.

#### Art.81 bis - Norme per la perforazione dei pozzi

Fermo restando quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale, laddove la perforazione dei pozzi è consentita essa soggiace alle seguenti limitazioni:

- a) Internamente al comprensorio delle acque pubbliche: nelle aree di rispetto delle captazioni idropotabili sono vietate le perforazioni di pozzi per qualsiasi uso. Per la restante porzione di territorio i pozzi non dovranno mai mettere in comunicazione la falda superficiale con quella profonda ospitata nel calcare; pertanto i pozzi che intendono raggiungere tale acquifero regionale dovranno essere cementati esternamente al rivestimento fino alla profondità di 30 metri. L'efficacia di tale cementazione dovrà essere dimostrata al competente Genio Civile in sede di collaudo del pozzo. Per quelli esistenti si dovrà procedere alla loro riqualificazione od altrimenti dovranno essere cementati e riproforati. Ai pozzi che emungano acqua dalla falda superficiale non vengono apposte limitazioni salva la cementazione fino alla profondità di 6 metri; l'ufficio del Genio Civile dovrà certificare, al termine della perforazione, il non raggiungimento della falda ospitata nel calcare.
- b) Esternamente al comprensorio delle acque pubbliche: la perforazione di pozzi non dovrà mai mettere in comunicazione più falde idriche. I pozzi che raggiungano la falda idrica profonda nel calcare dovranno essere cementati, esternamente al rivestimento, fino alla profondità di 30 metri. I pozzi emungenti le falde idriche superficiali dovranno essere comunque cementati, esternamente al rivestimento, fino alla profondità di 6 metri.

#### Art.82 - Interramento animali morti

Per la particolare natura litologica dei terreni presenti nel territorio comunale e per la esistenza di importanti falde idriche regionali, l'interramento degli animali morti soggiace alle seguenti prescrizioni:

- sono da evitare (con riferimento alla carta geologica):
  - terreni alluvionali sia attuali che terrazzati antichi;
  - depositi travertinosi;
  - terre rosse;
  - sabbie e conglomerati del Pliocene con falda idrica ed una profondità inferiore a 5 metri dal piano di seppellimento;
  - calcari della Formazione di Cerreto a Merse;
  - formazione anidritica di Burano e calcare cavernoso;
  - marmi;
  - dolomia di Fuserna;
- sono da evitare (con riferimento alle carte della pericolosità geologica):
  - le aree con pericolosità di classe 3 e 4.
- sono altresì da evitare (con riferimento alla carta di protezione delle captazioni idropotabili):
  - le zone di rispetto e protezione degli acquedotti.

## TITOLO 9° - NORME AMBIENTALI DI INDIRIZZO E DI SALVAGUARDIA

Art.83 - Le norme del presente titolo riguardano le aree sulle quali verranno redatti i progetti ambientali concernenti:

- A) Il sistema delle acque
- B) Il contesto territoriale definito "dell'abitare di qualità".
- C) La Montagnola

Tutte le aree comprese nei sistemi sopraindicati A e C sono classificate secondo le modalità delle categorie di cui alla Deliberazione C.R.T.n° 298/88.

Le aree di cui alla voce B sono parzialmente comprese nella classificazione della Delib. n° 296/88 e parzialmente riferite direttamente agli abitati.

Tutti i progetti relativi alle aree di classificazione provinciale attuano la Delib. n° 296/88 citata in quanto:

- a) attuazione delle direttive provinciali relative alla Delib. n° 296/88
- b) attuazione di direttive comunali cotiseguenti ai programmi di gestione economico-ambientale elaborati dalla A.C.

Capo 1° - Il sistema delle acque

Art.84 - Il sistema delle acque

Il sistema delle acque comprende:

- A1. L'area dell'ambito fluviale
- A2. Il promontorio della Merse
- A3. I caposaldi della vallata (Orgia e Brenna)
- A4. Il bacino di Rosia e le sue acque
- A5. Le aree di recupero delle acque, del torrente Rosia e degli insediamenti

La riserva idrica che costituisce tale sistema e le aree che la compongono rivestono rilevanza sotto il profilo sociale e collettivo della fruizione ricreativa e turistica., sotto il profilo ambientale, nonché sotto il profilo produttivo compatibile con la conservazione dell'ambiente.

La salvaguardia, l'uso sociale e la utilizzazione dei sistema delle acque, sono disciplinati mediante progetti di gestione e di recupero nonché programmi economici, differenziati per ciascuna delle aree di cui al primo comma.

Art.85 - A1. Ambito fluviale della Merse

Per questa area dovrà essere redatto un progetto particolareggiato di parco fluviale sulla base delle indicazioni contenute nel progetto di fattibilità allegato al Piano.

Art.86 - A2. Promontorio della Merse;-A3. Orgia e Brenna

La fruizione estensiva di queste aree formerà oggetto di un progetto correlato a quello relativo al parco fluviale.



Art.87 - A4. Il bacino del Rosia e le sue acque

La conservazione, coltivazione e fruizione estensiva di questo comprensorio, sono affidate alla redazione di un progetto specifico, in relazione al piano di bacino e alle conseguenti regimazioni, alle regolamentazioni degli usi dell'acqua e alla manutenzione dell'ambiente nella sua integrità naturale e storica.

Art.88 - A5. Il verde della depurazione

Per ogni area interessata allo smaltimento e alla depurazione delle acque dovrà essere redatto un progetto ambientale e tecnologico specifico, relativo alla impiantistica di recupero e al riuso delle acque depurate nonché alle sistemazioni a verde necessarie al riassorbimento delle acque e all'inserimento ambientale degli impianti. Tale progetto comprenderà anche le aree delle discariche dei R.S.U. n quanto tali discariche pongono problemi di depurazione e recupero di acque e scoli.

Art.89 - Norma di salvaguardia

Le trasformazioni e le utilizzazioni che possono pregiudicare gli obiettivi perseguibili mediante i progetti di cui agli articoli precedenti, sono vietate.

Capo 2° - Il contesto territoriale definito "dell'abitare di qualità" (24)

Art.90 - Norma di indirizzo

L'ambito costituisce la dotazione territoriale entro cui devono essere creati e mantenuti gli equilibri ambientali primari (ciclo delle acque e dei rifiuti organici e loro riutilizzazione) e gli elementi ambientali di qualificazione.

Al fine di destinare apposite aree della fascia costiera alle funzioni sopradette e al fine di ottenere una gestione integrata delle risorse, saranno redatti progetti ambientali e programmi di utilizzazione e gestione definiti sia in rapporto ad ogni insediamento abitato che all'insieme.

I progetti ambientali verranno redatti dalla Amministrazione Comunale e la loro attuazione e gestione sarà oggetto di apposite convenzioni da stipularsi con gli operatori interessati. In quanto tali zone sono perimetrate nelle cat. a, i progetti sono da redigersi secondo le direttive della Provincia.

Art.91 - Norma di salvaguardia

Al fine di evitare iniziative degradanti, prima della redazione dei progetti di cui al precedente articolo, trovano applicazione le norme della disciplina del territorio riguardanti le aree e gli ambiti di riferimento della Delib. n° 296/88.

#### Art.92 - Orti familiari

E' consentita la realizzazione di "orti familiari" attraverso un progetto complessivo che interessi una superficie minima di 0,4 ettari.

Ogni singolo orto non dovrà superare la superficie massima di mq. 2.500. Per ogni zona da adibire ad orti dovranno essere indicati i fabbisogni idrici e le modalità di approvvigionamento e smaltimento delle acque di irrigazione nonché gli eventuali possibili progetti di riutilizzo e riciclaggio di acque depurate.

Gli orti, gli impianti idrici, gli annessi, le recinzioni saranno riferiti ad apposito progetto di insieme. In particolare sono vietate le recinzioni con rete o simili, non opportunamente inglobate da siepe viva, cannicci, scopo o simili.

#### Capo 3° - La Montagnola

#### Art.93 - Sottosistemi ambientali della Montagnola

Nella Montagnola sono individuali i seguenti sottosistemi ambientali: (25)

- a) Riserva ambientale e antropica della Montagnola (26)
- b) Parco territoriale delle ville (27)
- c) Alto bacino dell'Elsa (28)

#### Art.94 - Norma di indirizzo

Tutto il sistema della Montagnola sarà oggetto di un programma generale di indirizzo quale premessa della individuazione di aree e comprensori da assoggettare a progettazione particolareggiata e a programmi di gestione, da redigere a cura dell'Amministrazione Comunale, in attuazione delle Direttive Provinciali relative alla Delib. n° 296/88.

#### Art.95 - Norma di salvaguardia

Al fine di evitare la compromissione delle finalità cui sono preordinati i progetti specifici e i relativi programmi di gestione di cui al precedente articolo, trovano applicazione le norme della disciplina del territorio riguardanti le aree e gli ambiti di riferimento della Delib. n° 296/88.

1) Fanno parte delle operazioni ammesse come

opere interne di manutenzione ordinaria:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti
- riparazione e sostituzione dei pavimenti
- riparazione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, di riscaldamento, di ventilazione ecc.) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

Fanno parte delle operazioni ammesse come

opere esterne di manutenzione ordinaria:

- pulitura, riparazione, sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche materiali e colori, ossia in generale, gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti
- tinteggiatura, ripartizione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture
- riparazione e sostituzione di manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa
- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa
- tinteggiatura, ripartizione e sostituzione delle recinzioni senza modificare materiali, posizione, forma dimensione

2) Fanno parte delle operazioni ammesse come

opere interne di manutenzione straordinaria:

- modifica, apertura e chiusura di porte
- demolizione e ricostruzione di tramezzi
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica senza alterazione dell'altezza
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni e dei muri portanti con o senza modifiche di materiali
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale anche con materiali diversi, ma senza modifica di quota
- rifacimento dell'armatura del tetto senza modifica di forma e di quote (d'imposta e di colmo)
- rifacimento e installazione di impianti idro-sanitari compresa la realizzazione o integrazione dei locali per i servizi igienico-sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare
- rifacimento o installazione di impianti tecnologici termici, di ascensore o montacarichi, di sollevamento idrico

Fanno parte delle operazioni ammesse come

opere esterne di manutenzione straordinaria

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti
- installazione di impianti solari e di frange di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda come estensione dell'impianto idrosanitario già in opera
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse dall'esistente. e messa in opera di infissi doppi e di inferriate
- rifacimento e sostituzione delle coperture con materiali diversi da quelli esistenti
- modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne
- inserimento di vespai e scannafossi

(3) Fanno parte delle operazioni ammesse:

- interventi sulle strutture interne, orizzontali e verticali, portanti e non, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratteristici
- eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica e architettonica
- ricostruzioni di parti di edificio crollate o demolite, possibile comunque solo in presenza di esauriente documentazione
- conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, chiostri, orti, ecc.)

(4) Fanno parte delle operazioni ammesse:

- modifiche distributive interne tese a restituire coerenza e funzionalità all'organismo edilizio

- installazione di impianti tecnologici riguardanti l'intero organismo edilizio: ascensori, montacarichi e simili, impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e volumi esistenti
- inserimento di elementi accessori ( controsoffittature, scale interne) senza alterazioni delle strutture resistenti.

(5) **Fanno parte delle operazioni ammesse come ristrutturazione di tipo A: creazione di soppalchi con incremento della superficie utile, creazione di soffitte praticabili non abitabili, realizzazione di nuove aperture, interventi su solai esistenti senza alterazione delle quote di imposta.**

(5 bis) **Fanno parte delle operazioni ammesse con ristrutturazione di tipo B:**

- **modifiche agli elementi strutturali orizzontali esistenti anche con alterazione delle quote di imposta, interventi sugli elementi strutturali verticali a modifica ed integrazione di quelli esistenti anche ai fini dell' adeguamento statico.**

(5 ter) **L' intervento si differenzia da quello di cui all' art. 16 lett. g per la conservazione sostanzialmente integrale delle strutture perimetrali portanti.**

(5 quater) Tali interventi constano di due momenti, la demolizione e la ricostruzione di cui il primo è finalizzato al secondo.

(6) i programmi pluriennali, pur costituendo, in via previsionale e preventiva, strumenti di programmazione temporale per l'attuazione delle previsioni e degli obiettivi dello strumento generale, possono costituire, in via consuntiva momento di verifica ed occasione di varianti ai sensi della L. Reg. Toscana 31.12.1984 n° 74.

(7) Gli ambiti di cui al presente articolo comprendono tutte quelle parti del tessuto edilizio esistente che presentano elementi di notevole valore storico, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia perché formano, con altri elementi dello spazio urbano, un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.

L'obiettivo che la norma persegue è quello della valorizzazione del tessuto edilizio mediante la sostanziale conservazione degli edifici nella loro consistenza e configurazione (manutenzione); conservazione che non esclude prudenti e controllati interventi mirati all' eventuale ripristino delle caratteristiche originarie (restauro) o ad un miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio (risanamento conservativo, **ristrutturazione di tipo A e B**).

Interventi più penetranti esigono il Piano di Recupero, attraverso il quale può pervenirsi anche alla riqualifica di spazi aperti, pubblici e privati.

Un caso particolare è Ancaiano, dove l'insediamento storico, piuttosto che nella forma di tessuto edilizio, si presenta come un insieme più sgranato, di cui fanno parte integrante i terrazzamenti, i muri a retta, le recinzioni. In questo caso il Piano di Recupero va esteso a comprendere gran parte degli spazi esterni.

**La compatibilità con il contesto delle destinazioni di uso ammesse deve essere valutata con riferimento alle eventuali emissioni rumorose e nocive, all' incidenza su traffico e circolazione, e più in generale al carico urbanistico.**

(8) Questi ambiti comprendono praticamente tutte le espansioni e le addizioni dei centri esistenti. Pertanto sono costituiti da edificazioni anche qualitativamente e quantitativamente differenziate tra di loro: semplici addizioni, lottizzazioni, aree di edilizia economica e popolare, etc.....

Tali ambiti sono caratterizzati essenzialmente dalla incompletezza della edificazione e della struttura urbanistica in termini di assenza, anche per ragioni di dimensione, di attività diversa dalla residenziale, e di carenze infrastrutturali. Essi sono connotati soprattutto dalla inadeguatezza della qualità ambientale e architettonica.

La diversa connotazione dei vari ambiti ha reso necessaria una diversificazione dei parametri edilizio-urbanistici al fine di una loro maggiore integrazione col contesto, da cui infatti tali parametri sono desunti.

Appartengono a questa classificazione anche edificazioni episodiche, con destinazione residenziale, talvolta con un rapporto indiretto col contesto agricolo, aventi, per, origine tipologica o a seguito di trasformazione di edifici esistenti, caratteristiche di villini o simili.

Sono spesso presenti annessi anche di dimensione consistente.

(9) Si tratta di zone totalmente inedificate, alle quali è assegnata, da un lato, la funzione di rispondere alla domanda prevista di nuova edificazione residenziale, e, dall'altro lato, la funzione di dare completezza e consistenza agli insediamenti esistenti. A quest'ultimo fine è particolarmente rivolta la progettazione dettagliata richiesta.

- (9 bis) Si tratta di aree in cui la destinazione residenziale, ai fini della formazione del tessuto sociale, non deve essere esclusiva ma integrata con attività e funzioni complementari idonee a rendere tali aree parte vitale dell'aggregato urbano di appartenenza. E' ovvio che non sono compatibili tutte le attività che siano di disturbo alla destinazione residenziale che rimane la principale. Ad esempio: discoteche, sale da ballo, ed altri esercizi ed attività rumorose e di eccessivo richiamo del traffico.**
- (10) Si tratta di superfici di limitata estensione a completamento di edificazioni recenti per le quali lo strumento della lottizzazione sarebbe inappropriato per eccesso.  
Al fine di garantirne ugualmente il migliore inserimento ambientale e il controllo sulle modalità insediative l'intervento diretto è consentito nella forma della concessione convenzionata. se necessario.
- (11) Trattandosi di interventi di iniziativa pubblica, al loro interno ha maggiore consistenza la presenza di attività ed attrezzature di interesse collettivo.
- (12) Si tratta di un ambito specifico del territorio comunale che rappresenta un importante polo di riaggregazione del nucleo di Rosia.  
La previsione urbanistica intende definire un tessuto edilizio con forte integrazione tra le diverse attività previste e tra queste e le aree limitrofe, specie tra la parte antica dell'abitato. Trattandosi di completa ridefinizione morfologica, la previsione comporta la quasi completa demolizione dei volumi esistenti e la loro conseguente ricostruzione.
- (13) Trattasi di aree interne al tessuto abitativo o comunque con esso connesse, nella generalità dei casi occupate da edifici destinati ad attività industriali, artigianali e commerciali divenute incompatibili con l'ambiente circostante.  
La riconversione funzionale e morfologica di tali aree implica la sostituzione delle attività esistenti e la trasformazione dello spazio fisico, sia attraverso la radicale sostituzione dei manufatti attuali, sia attraverso il loro riuso, anche parziale.
- (14) si tratta perlopiù di aree nelle quali i nuovi insediamenti produttivi si devono integrare con insediamenti esistenti, di solito carenti di struttura urbanistica e di relativi servizi.  
Pertanto per tali aree attraverso la progettazione unitaria, la razionalizzazione dell'impianto urbanistico e il completamento delle infrastrutture, nonché la migliore qualità delle sistemazioni esterne, si intende raggiungere l'obiettivo di riqualificare l'intero comprensorio industriale sia sotto il profilo funzionale che sotto quello del rapporto con "l'ambiente naturale"  
Diversa è la situazione dell'area industriale ex-Sclavo di Bellaria per la quale si rimanda alla relativa scheda norma.
- (15) Si tratta dell'area posta a monte di Rosia, compresa tra la S.S. Senese Aretina e il torrente Rosia. Tale collocazione sconsiglia una ulteriore edificazione ed impone, invece, l'adozione di interventi che rendano compatibile l'insediamento esistente con la presenza del corso d'acqua.**
- (16) Si tratta di attrezzatura di interesse sovracomunale e sottoposta a norme di carattere generale che vanno oltre la competenza comunale.  
Le scelte urbanistiche concernenti tali aree hanno come sede opportuna quella del coordinamento territoriale sovracomunale.
- (17) A questi interventi di iniziativa pubblica è affidato principalmente il compito della riqualificazione e salvaguardia del territorio.  
Per la nuova edificazioni, gli elaborati di progetto dovranno mirare ad illustrare le regole morfologiche assunte per la progettazione e le modalità del rapporto con i tipi del contesto esistente. Per il recupero di edifici esistenti la progettazione postula l'esatto rilievo e la sufficiente documentazione fotografica del manufatto.
- (18) L'ambito che si estende su gran parte del territorio comunale, ne comprende tutti i rilievi e le gole fluviali.  
Esso costituisce un sistema di altissimo valore naturale e storica, una unicità di grande peso strategico per l'intera area senese e per l'intera regione, che perciò non deve essere compromesso, ma preservato e valorizzato. L'obiettivo è di connettere la valorizzazione ambientale con l'uso produttivo (agricolo, forestale, turistico) che nel rispetto dei valori ne mantenga l'unità storica, antropica naturale e assicuri la corretta fruibilità.
- (19) La parte del territorio cui si riferisce questa articolo comprende la "conca delle ville" compresa tra la strada

provinciale della Montagnola, la strada comunale di Piscialembita, la strada di Montemaggio e il confine comunale con Siena. Tale comprensorio fa parte del sistema di cui all'articolo precedente, ma se ne distingue per un più elevato livello qualitativo della morfologia e per la maggior complessità ambientale.

- (20) Si tratta di aree di grande pregio ambientale, ben individuate da limiti naturali o costruiti, in cui prevale la finalità di una accurata salvaguardia delle connotazioni paesistiche. Esse rivestono infatti particolare importanza in virtù della loro collocazione territoriale: ad esempio tra la piana agricola di Rosia e la fascia pedecollinare e degli insediamenti storici, o su un bordo della Siena-Grosseto come elemento di forte permanenza “naturale”.
- (21) Queste zone sono caratterizzate da un risultato, di particolare pregio, del rapporto tra lavoro agricolo dell'uomo e ambiente naturale originario e presente; si tratta in genere di aree integrate con emergenze di alto valore storico-architettonico-urbanistico; o di veri e propri parchi progettati.
- (22) Si tratta di zone di spiccata valenza produttiva agricola e, contemporaneamente, di strutturale importanza morfologica.  
L'effetto paesaggistico complessivo è tale, da richiedere regole per la conservazione degli assetti ambientali raggiunti.
- (23) Trattasi di aree nelle quali, in modo più o meno spontaneo e casuale, si sono accumulati elementi deturpanti le caratteristiche ambientali, talvolta di particolare pregio, che connotano il territorio in cui le aree suddette sono inserite.  
L'obiettivo è quello della eliminazione di tali elementi deturpanti o della loro trasformazione al fine di renderli accettabili nel contesto dei valori ambientali complessivi.  
Il progetto, sarà quindi finalizzato, senza creazione di nuovi volumi, all'adattamento di quelli eventualmente esistenti attraverso opere di miglioramento esteriore, alla sistemazione del suolo e del verde sulla base di un ridisegno complessivo dell'area.
- (24) Si tratta della fascia costiera interposta tra le colline, i rilievi montuosi e il lago prosciugato dalla piana di Rosia; fascia nella quale sono compresi i principali insediamenti abitativi del Comune, quelli con maggiore densità abitativa e quelli di maggiore rilevanza storico-ambientale, i quali vanno visti entro un sistema del quale è componente essenziale il territorio agricolo. In tal visione, l'intero contesto abitativo urbano del territorio comunale può essere arricchito, intensificato e valorizzato, mentre l'ambiente agricolo ad esso circostante può divenire parte integrante e complementare degli insediamenti costruiti.  
L'ambito così definito è pertanto destinato al servizio e alla qualificazione dell'abitare e fornisce gli elementi ambientali utili alla vita delle popolazioni.
- (25) La montagnola, nel suo insieme (Montagnola di Montemaggio e Montagnola del Poggio di Siena Vecchia) rappresenta un presidio ambientale con valenze ben più estese del suo perimetro e degli stessi confini comunali. Infatti essa può costituire sotto il profilo ambientale il fulcro della valorizzazione dell'intera area senese stante il suo altissimo valore naturale e storico.
- (26) Comprende tutto il territorio alto-collinare con le sue componenti boschive, di paesaggio agrario, di insediamenti umani, di cave e di memorie archeologiche e storiche.
- (27) Comprende una fascia di territorio caratterizzata dalla presenza di insediamenti qualificati sia sul piano architettonico che su quello della organizzazione e disegno dell'ambiente naturale.
- (28) Trattasi di una parte di territorio che per la sua posizione e nella grande prospettiva del parco fluviale dell'Elsa, riveste grande importanza.