

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art.1 – Finalità e contesto normativo.**

Il P.R.G. pianifica l'utilizzazione del territorio comunale e delle sue risorse in relazione alle esigenze della residenza, delle attività economiche e del tempo libero; tutela i valori ambientali ed urbani, promuove la qualità della vita, nell'interesse della collettività.

A tal fine disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie in termini dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso; individua gli spazi pubblici e quelli di interesse collettivo, pone vincoli di salvaguardia delle bellezze naturali e dei valori architettonici, sia nel caso che questi rivestano carattere monumentale, che nel caso costituiscano presenza diffusa.

Sono confermate le previsioni e le norme di P.R.G. di cui alla variante per le zone agricolo-collinari, adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n.406 del 19.7.1983 ed approvata dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n.9524 del 13.10.1986. Le presenti norme si applicano alla parte del territorio comunale non soggetta alla disciplina urbanistica di cui alla predetta variante.

Le norme di attuazione del P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.1718 del 14.11.1972, e successive modificazioni, sono sostituite dalle norme contenute negli articoli seguenti.

### **Art.2 - Elaborati costitutivi del P.R.G.**

Nell'ambito di cui al precedente articolo, il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

- norme d'attuazione, corredate dall'allegato A: "Elenco degli edifici, dei parchi e dei manufatti di particolare valore storico, artistico o ambientale";
- N.17 Tavole di azionamento in scala 1:2.000;
- Tavola dei vincoli e della tutela paesistica in scala 1:5.000;
- Relazione generale con allegati elaborati meta progettuali per l'attuazione del piano;

Gli elaborati meta progettuali non hanno valore vincolante; tuttavia ogni atto assunto in difformità dovrà comunque soddisfare i presupposti di natura funzionale, relazionale e paesaggistica che negli elaborati medesimi hanno trovato sintesi.

### **Art.3 - Materia normata**


Ai fini dell'applicazione delle presenti norme ed ai sensi della L.17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni; il territorio del Comune di Sesto Fiorentino è suddiviso in zone corrispondenti ad insediamenti di cui al Decreto Interministeriale 2.4.1968, n.1444 (zone omogenee 'A','B','C','D','E' ed 'F'); ed in aree destinate ad infrastrutture ed attrezzature.


Le zone a loro volta si articolano in Sottozone che costituiscono l'unità minima omogenea dal punto di vista normativo.

Sono inoltre individuate nelle tavole di azionamento le seguenti zone: "Zone collinari B" e "Zone edificate di completamento" alle quali si applica rispettivamente la normativa di cui agli artt.8 e 16 lettera a), della variante per le zone agricolo-collinari, adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n.406 del 19.07.1983 ed approvata dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n.9524 del 13.10.1986.

Fatte salve le disposizioni transitorie di cui al successivo art.5, ed i casi di completamento del tessuto, di cui alle sottozone 'Ba', la nuova edificazione, è consentita - nei limiti dimensionali

e con lo strumento attuativo indicato per ciascuna zona nelle tabelle degli interventi - solo sulle aree perimetrate e numerate nella cartografia di P.R.G. con la seguente rappresentazione grafica:

Intervento edilizio diretto.	
------------------------------	---

Piano urbanistico preventivo.	
-------------------------------	---

#### **Art.4 - Deroghe.**

Nel caso di aree, edifici ed impianti, pubblici o d'interesse pubblico, ai sensi dell'art.41 quater della L.17.8.1942, n.1150 modificata con legge 6.8.1967, n.765, il Sindaco può autorizzare, previa deliberazione del Consiglio Comunale e con le procedure di cui all'art.3 della L.21.12.1955, n.1357 ed all'art.13 della L.R. 21.12.1984, n.74, deroghe alle presenti norme e previsioni di P.R.G.

#### **Art.5 - Disposizioni transitorie.**

Resta ferma la validità delle autorizzazioni o concessioni edilizie rilasciate antecedentemente alla data di adozione del presente strumento urbanistico; nonché i piani urbanistici attuativi, a quella data, già adottati dal Consiglio Comunale fino all'attuazione degli interventi in essi previsti. Per tali interventi si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- Autorizzazioni e Concessioni edilizie: sono ammesse le varianti che intervengano in corso d'opera e rientrino nei limiti volumetrici consentiti dalle norme vigenti alla data dell'atto che abilitava all'intervento originario, e purché tali varianti non comportino l'aumento del numero dei piani del fabbricato in contrasto con la presente normativa.

#### **Art.6 - Programmazione.**

Gli interventi e le previsioni del P.R.G. si attuano nei tempi e con le priorità stabilite dal Programma pluriennale d'attuazione di cui all'art.13 della L.28.1.1977, n.10.

La redazione di detto P.P.A. dovrà recepire le priorità d'intervento indicate, dal presente strumento urbanistico, nelle prescrizioni tabellari di alcuni piani attuativi di particolare interesse.

**TITOLO II - PROCEDURE****Art.7 - Strumenti d'attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti o piani urbanistici attuativi, con le procedure illustrate ai successivi articoli, a norma delle leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia e nel rispetto delle norme e delle procedure contenute nei "regolamenti" comunali.

Ad eccezione degli interventi edilizi diretti, di cui al successivo art.8, i piani urbanistici attuativi, i progetti di opere e di attrezzature pubbliche ed i progetti di attrezzature d'interesse collettive, fatti salvi i pareri di altri enti e quant'altro previsto per legge, sono di competenza del Consiglio Comunale.

**Art.8 - Intervento edilizio diretto.**

8.1 Nel caso d'intervento edilizio diretto (rilascio da parte del Sindaco di Concessione Edilizia) sono abilitati ad intervenire coloro che hanno titolo, ai sensi dell'art.4 della L.28.1.1977 n.10, tale titolarità deve intendersi riferita all'unità edilizia o all'unità fondiaria minima che per i lotti ed i comparti edificatori coincide con il perimetro indicato dalla cartografia di piano.

8.2 Intervento edilizio diretto su edifici, parchi e manufatti di particolare valore artistico, storico o ambientale:

Anche in deroga a quanto prescritto dal regolamento edilizio comunale, nel caso di immobili di cui all'elenco 'allegato A', gli interventi dovranno essere documentati, in relazione alla categoria in cui l'edificio o il manufatto è classificato, con i seguenti elaborati specifici:

CAT.I : A1,A3,A4,A5,A7,A8,A10,A11, B1,B3,B6;

CAT.II: A1,A3,A4,A5,A7,A8,A10,A11, B2,,B3,B5,B6,B8;

CAT.III: A2,A6,A9, B4,B7,B8

*A - Elaborati di documentazione e di analisi dello stato di fatto:*

A1)Rilievo geometrico in scala 1:50, con piante, prospetti e sezioni su tutti i vani;

A2)Rilievo geometrico in scala 1:50, con piante prospetti e sezioni principali;

A3)Rilievo storico in scala 1:50, con datazione delle parti originarie e di quelle aggiunte o trasformate;

A4)Rilievo strutturale, decorativo e degli elementi di corredo, in scala 1:50;

A5)Documentazione fotografica dell'edificio e di tutti gli elementi che lo compongono;

A6)Documentazione fotografica dell'edificio;

A7)Descrizione critica dell'edificio e di tutti gli elementi che lo compongono, con particolare riguardo alle eventuali sostituzioni avvenute nei materiali;

A8)Descrizione critica dell'edificio che individui e collochi storicamente le parti originarie e le eventuali addizioni, distinguendole dalle manomissioni recenti;

A9)Descrizione critica dell'edificio che individui e collochi storicamente le parti originarie dei prospetti, distinguendole dalle manomissioni di facciata recenti;

A10)Indagine storica sull'origine, le trasformazioni, l'uso o gli usi dell'edificio, ed il suo rapporto col territorio;

A11)Relazione sulle condizioni di conservazione generali e specifiche, con particolare riguardo al degrado dei materiali;

*B - Elaborati descrittivi dell'intervento proposto:*

- B1) Programma dell'intervento di restauro riferito a ciascun elemento dell'edificio (parti strutturali, parti sovrastrutturali, decorazioni, elementi di corredo) con motivazione di ogni singola scelta operativa ed in particolare della soluzione adottata per l'inserimento degli impianti;
- B2) Relazione sull'intervento con l'indicazione delle singole scelte operative e la motivazione delle scelte riguardanti sostituzione di elementi o parti dell'edificio;
- B3) Relazione sull'intervento con l'indicazione delle scelte di modifica-rinnovo e di quelle di restauro, queste ultime motivate in relazione ai caratteri ed ai materiali originari dell'edificio;
- B4) Relazione sull'intervento con l'indicazione motivata delle scelte progettuali riguardanti i prospetti e le coperture;
- B5) Progetto architettonico generale in scala 1:50, con piante, prospetti e sezioni su tutti i vani oggetto di modifica;
- B6) Progetto architettonico in scala 1:50, con indicazione esecutiva anche di tutte le soluzioni di finitura e di inserimento di impianti per le parti dell'edificio originarie o comunque oggetto di conservazione;
- B7) Progetto architettonico in scala 1:50, con indicazione esecutiva delle soluzioni di restauro e di modifica dei prospetti e delle coperture;
- B8) Sovrapposizione grafica in scala 1:50, delle soluzioni progettuali proposte e dello stato di fatto.

8.3 - Comparto edificatorio di completamento urbanistico.

Nei casi individuati, nella cartografia di P.R.G. con la sigla C.E., il progetto dovrà essere esteso all'intero perimetro d'intervento.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto unitario che definisca, anche le opere funzionali al completamento dell'urbanizzazione dell'area inclusa nel perimetro di intervento ed il loro collegamento con le opere di urbanizzazione delle aree adiacenti. Qualora le aree su cui debbono essere realizzati tali interventi non siano comprese nel Programma Pluriennale d'Attuazione, l'edificazione sarà consentita solo nell'ipotesi in cui esista l'impegno dei concessionari a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste.

Nei casi in cui due aree spazialmente distinte costituiscono un unico comparto, integrato funzionalmente ed in termini di reperimento di standard, le aree appaiono indicate con lo stesso numero di riferimento negli elaborati di P.R.G. e nelle tabelle vengono indicate le quantità complessive dell'intervento.

Nell'ambito del perimetro d'intervento dei comparti edificatori sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente, nel rispetto dei vincoli d'uso pubblico di P.R.G.

**Art.9 -Intervento mediante piano attuativo.**

Nei casi previsti dal presente articolo l'intervento si attua mediante un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata.

La redazione di piani urbanistici attuativi su aree rilevanti per particolarità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche (zona classe 4 nella "carta della fattibilità"), o di piani rilevanti per la dimensione delle previsioni insediative, deve essere preceduta da uno studio di fattibilità da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. Lo studio dovrà definire con precisione la S.Ut.L per ciascuna funzione nell'ambito dei valori percentuali definiti dalle tabelle, verificare i flussi di traffico indotti e conseguentemente le condizioni di accessibilità, l'impatto paesaggistico, le condizioni per il recupero e la valorizzazione delle presenze edilizie significative, lo smaltimento delle acque.

9.1- Piani di Recupero.

Nei casi individuati, dalla cartografia di P.R.G., con la sigla P.R. si applica il disposto del titolo II della L.R.21.5.1980, n.59. Il progetto di Piano di Recupero dovrà essere esteso all'intero perimetro graficamente individuato e dovrà contenere il progetto delle eventuali opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico generale o dal piano particolareggiato.

L'intervento edilizio su ciascuna unità minima di intervento è subordinato al convenzionamento delle eventuali opere di urbanizzazione di competenza dell'unità medesima.

Nei casi per i quali è prevista la redazione del piano attuativo da parte dell'Amministrazione comunale, il Piano di Recupero individuerà gli eventuali ambiti di intervento dei soggetti privati, le unità minime e la quota di opere di urbanizzazione ad essi spettanti.

#### 9.2- Piani di Lottizzazione.

Nei casi individuati, dalla cartografia di P.R.G., con la sigla P.L. dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale un Piano di Lottizzazione che, nei limiti e con le caratteristiche indicate nelle tabelle degli interventi di ciascuna sottozona, definisca i fabbricati e le opere di urbanizzazioni ad essi correlati. Il rilascio delle singole concessioni edilizie e' subordinato all'esecutività della delibera di approvazione ed alla stipula di una convenzione che ne disciplini le modalità d'attuazione anche ai sensi di quanto contenuto al successivo art.12 .

#### 9.3- Piani Particolareggiati.

Nelle zone d'espansione 'C', 'D', per le quali il P.R.G. prevede la formazione di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica, nonché nelle zone 'F', per le quali è previsto un piano d'iniziativa pubblica o un piano convenzionato d'iniziativa privata, l'intervento è subordinato all'approvazione di tale piano.

Il piano dovrà contenere indicazioni tipologiche, morfologiche e normative in conformità alle disposizioni delle leggi che ne disciplinano la formazione, inoltre nel caso che ne sia prevista l'attuazione mediante comparti, il piano dovrà contenere lo schema della convenzione - tipo.

### **Art.10 - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.**

Nei casi in cui l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati, il rilascio dell'atto sindacale è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione, da parte del Consiglio Comunale di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (a cui l'atto di cui al punto precedente fa riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legge con cui si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione delle stesse e dei terreni su cui insistono;

- prestazione di una garanzia fidejussoria pari all'importo delle opere, stimato sulla base del progetto esecutivo.

La garanzia fidejussoria rimarrà accesa fino a che non verrà eseguito il collaudo delle opere. Il sindaco autorizzerà lo svincolo della garanzia in caso di esito favorevole del collaudo, negli altri casi sull'importo della fidejussione verrà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere di mancata o non conforme esecuzione.

### **Art.11 - Elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata.**

Fatta salva ogni ulteriore specifica prescrizione contenuta nelle leggi nazionali e regionali, la presentazione di istanza al Sindaco, da parte di soggetti privati, finalizzata ad ottenere l'approvazione di un piano attuativo deve essere corredata dai seguenti elaborati in triplice copia a firma di un ingegnere o di un architetto iscritto all'albo professionale:

- 1) planimetria di zona in scala 1:2000;

- 2) estratto di P.R.G. in scala 1: 2000;
- 3) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- 4) elenco delle particelle, loro consistenza, partita e nome dei proprietari, esteso all'intero comparto d'intervento;
- 5) planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto: i luoghi, il perimetro d'intervento, l'area circostante per un raggio di ml.100, i frazionamenti catastali ed i nominativi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, i vincoli eventualmente presenti, le essenze e le colture, i manufatti agricoli ed edilizi ed ogni altro elemento di conoscenza dell'area;
- 6) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- 7) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche riferite a capisaldi I.G.M.I. e coordinate della poligonale riferite ad un caposaldo esistente che non verrà modificato dall'intervento;
- 8) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento da eseguirsi con la formula di Gauss o con coordinate polari, riferite alla poligonale di cui al precedente punto 7;
- 9) rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100) con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale (comprese in zona 'A') per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
- 10) relazione geognostica a firma di un geologo abilitato;
- 11) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso della S.Ut.L, per ciascun piano e complessiva, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, il tipo di finiture e le caratteristiche architettoniche a cui i progetti edilizi si devono conformare, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, loro consistenza e caratteristiche;
- 12) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale;
- 13) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
- 14) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento, anche ai sensi del precedente art.10.

### **Art.12 - Salvaguardia.**

Sugli immobili per i quali il P.R.G. preveda una destinazione pubblica (e fatto salvo quanto previsto nella L.R.21.5.1980,n.59) gli interventi urbanistici ed edilizi devono essere limitati, al mantenimento strutturale, funzionale, e di destinazione d'uso dello stato di questi immobili alla data di adozione delle presenti norme.

Pertanto saranno consentite le opere di consolidamento statico o di risanamento igienico e straordinaria manutenzione.

## TITOLO III - ZONE OMOGENEE- ELEMENTI NORMATIVI COMUNI

### Art.13- Elementi normativi comuni

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui agli articoli successivi valgono le definizioni di cui ai presenti lemmi. Il contenuto del presente articolo, per le parti non meramente declaratorie, ha valore di normativa comune a tutte le sottozone:

#### 1 - *Abbaini e lucernari (creazione di).*

Sono definiti abbaini quei dispositivi che modificando parzialmente la giacitura del piano di copertura consentono l'illuminazione e l'aerazione dei locali sottotetto; si definiscono lucernari quei dispositivi che realizzano la medesima finalità con aperture praticate nella copertura.

Nelle zone residenziali, ove ammessi, lucernari ed abbaini potranno essere realizzati in misura massima pari al 5% della superficie della copertura e con altezza massima, per gli abbaini, di ml.1,00 rispetto alla giacitura del tetto.

#### 2 - *Allineamenti.*

Gli allineamenti prescritti per la nuova edificazione, l'ampliamento o la sopraelevazione, ove indicati graficamente nelle tavole di P.R.G., possono essere riferiti ad uno o più fronti. In assenza di allineamenti grafici la prescrizione deve intendersi riferita ai fronti esistenti per l'allineamento dei nuovi fronti, alle logge e ai balconi per l'allineamento di nuove logge e balconi.

Pertanto non determinano allineamento precostituito, salvo una diversa specifica indicazione grafica di P.R.G., le facciate tergalì degli edifici.

In assenza di allineamenti preesistenti, o di P.R.G., si vedano le norme relative ai distacchi (confini, strade e fabbricati).

#### 3 - *Altezza Massima.*

Per altezza massima di un edificio si intende la maggiore altezza che si determina come differenza tra le "quote di riferimento" a terra e le quote sulla linea di intersezione del piano di intradosso della copertura con i fronti del fabbricato.

Non concorrono a determinare la massima altezza di un fabbricato: le pareti delle terrazze a tasca, i lucernari, gli abbaini, i corpi emergenti in corrispondenza dei vani scale e degli extracorsa ascensori, i camini e gli impianti tecnologici privi di vano, le altezze del timpano laterale determinato da una copertura a capanna e, in caso di sopraelevazione, le altezze in corrispondenza di rientranze determinate dall'irregolarità del perimetro preesistente.

#### 4 - *Confini.*

Al fine di determinare il distacco del corpo di fabbrica dai confini e per ogni altra finalità urbanistica si definisce quale confine del lotto il limite della superficie fondiaria oggetto dell'intervento rispetto ai lotti limitrofi di altra proprietà o all'area, appartenente alla medesima proprietà, per la quale lo strumento urbanistico preveda una destinazione pubblica.

Pertanto i vincoli di inedificabilità ed i limiti tra zone omogenee, eventualmente ricadenti all'interno di una medesima proprietà, non costituiscono confine del lotto.

#### 5 - *Destinazioni.*

Per destinazione urbanistica del suolo si intende la destinazione d'uso corrispondente all'attività prevalente che si svolge su di un'area (indipendentemente dalla presenza o meno di fabbricati).

Per destinazione d'uso si intende la destinazione d'uso di ciascuna unità funzionale presente all'interno di un edificio.

### TITOLO III – ZONE OMOGENEE – ELEMENTI NORMATIVI COMUNI

Le destinazioni d'uso, individuate ai fini urbanistici sono le seguenti:

- agricola;
- residenziale;
- produttiva: artigiana o industriale;
- commerciale: al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e aree commerciali integrate, così come definite dal Regolamento Regionale 26 luglio 1999 n.4 e successive modificazioni e integrazioni);
- commerciale: all'ingrosso;
- ricettiva;
- direzionale;
- per attrezzature e servizi.

Ai fini del giudizio di compatibilità con la destinazione ammessa le attività artigianali al servizio della residenza (lavanderie, panetterie, pasticcerie, parrucchieri, calzolai, piccole riparazioni ecc.), sono assimilate alle attività commerciali di vendita al dettaglio.

Il P.R.G. indica le destinazioni urbanistiche e le destinazioni d'uso ammesse per le aree e per gli edifici.

Per i mutamenti di destinazione d'uso funzionale, e fino all'entrata in vigore della disciplina regionale prevista dall'art.25, ultimo comma, legge n.47 del 28.2.1985, si applicano i principi della disciplina legislativa vigente.

Nel caso di grandi e medie strutture di vendita già autorizzate sulla base del precedente quadro normativo in tema di commercio, antecedente all'entrata in vigore del decreto legislativo n.114/1998, e riferite a edifici già esistenti, ove si rendono necessari interventi che ne mantengono l'uso commerciale, con o senza opere, ma con superficie di vendita superiore rispetto alla quantità autorizzata, e che comporta quindi il rilascio di nuova autorizzazione commerciale, occorre verificarne l'ammissibilità urbanistica rispetto alla loro localizzabilità così come individuata dalle presenti norme tecniche di PRG ed ai requisiti prestazionali e funzionali, in termini di accesso e dotazione di parcheggi, richiesti dalle direttive regionali di cui alla D.CR n.137/1999 e successive modifiche e integrazioni.

La stessa verifica di ammissibilità urbanistica è effettuata negli altri casi in cui, sotto il profilo commerciale, è previsto il rilascio di una nuova autorizzazione amministrativa (es. nel caso di variazione del settore merceologico ecc.)

Nel caso di grandi e medie strutture di vendita già autorizzate sulla base del precedente quadro normativo in tema di commercio, antecedente all'entrata in vigore del decreto legislativo n.114/1998, e riferite a edifici già esistenti, ove si rendono necessari interventi che ne mantengono l'uso commerciale, con o senza opere, non soggetti al rilascio di nuova autorizzazione commerciale, ma di sola comunicazione trattandosi o di subingressi o di riduzione di superficie di vendita nell'ambito dello stesso settore merceologico, non occorre procedere a verificarne l'ammissibilità urbanistica rispetto alla loro localizzabilità così come individuata dalle presenti norme tecniche di PRG ed ai requisiti prestazionali e funzionali, in termini di accesso e dotazione di parcheggi, richiesti dalle direttive regionali di cui alla D.CR n.137/1999 e successive modifiche e integrazioni.

Ciò vale in particolare anche nel caso in cui la riduzione di superficie di vendita comporta il riclassamento della struttura commerciale da grande struttura di vendita a media.

Nel caso di edifici con destinazione d'uso esistente in contrasto con le destinazioni di zona, e fatta eccezione per le residenze in zona 'D', gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica delle unità immobiliari, ampliamento, demolizione e ricostruzione, sono subordinati al mutamento di destinazione d'uso finalizzato al conseguimento di tale compatibilità.

Nelle zone A,B,C e Db (tra quest' ultime fanno eccezione le aree disciplinate da un Piano per Insediamenti Produttivi), non è consentita l'edificazione, il mutamento di destinazione d'uso (finalizzati all'insediamento di una nuova attività) o l'ampliamento (finalizzato al potenziamento di un'attività esistente), per quelle attività definite insalubri di I classe ai sensi dell'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie, sue successive modificazioni ed integrazioni e per le attività industriali, di cui alla



### TITOLO III – ZONE OMOGENEE – ELEMENTI NORMATIVI COMUNI

direttiva C.E.E. n.501 del 24.6.1982 (definite con ordinanza del Ministero della Sanità 21.2.1985), comportanti il rischio di incidenti rilevanti, nonché le attività di deposito, anche separate dalla produzione, di sostanze chimiche del tipo e nelle quantità indicate nei succitati provvedimenti.

Le attività definite insalubri di II classe sono consentite a condizione che, su indicazione del Servizio d'igiene del territorio, siano adottati tutti i provvedimenti necessari a renderle non pericolose per la salute pubblica.

In tali zone non è ammesso l'insediamento di nuove attività che comportino inconvenienti per il volume di traffico o per effetto di emissioni acustiche superiori a quelle della categoria 'A' di cui all'art.208/octies del Regolamento d'Igiene pubblica di questo Comune.

Nelle zone, a Nord del Canale di cinta classificate Da, Dc, e nelle aree disciplinate da un Piano per Insediamenti Produttivi, non è consentita l'edificazione, il mutamento di destinazione d'uso (finalizzati all'insediamento di una nuova attività) o l'ampliamento (finalizzato al potenziamento di un'attività esistente), per quelle attività industriali, di cui alla direttiva C.E.E. n.501 del 24.6.1982 (definite con ordinanza del Ministero della Sanità 21.2.1985), comportanti il rischio di incidenti rilevanti, nonché le attività di deposito, anche separate dalla produzione, di sostanze chimiche del tipo e nelle quantità indicate da detto provvedimento.

Le attività definite insalubri di I classe sono consentite a condizione che siano adottati tutti i provvedimenti necessari a renderle non pericolose per la salute pubblica.

In tali zone non è ammesso l'insediamento di nuove attività che comportino inconvenienti per effetto di emissioni acustiche superiori a quelle della categoria 'B' di cui all'art.208/octies del Regolamento d'Igiene pubblica di questo Comune.

Nelle zone D in località Osmannoro sono consentite tutte le attività produttive e di deposito a condizione che, su indicazione del Servizio d'igiene del territorio, siano adottati tutti i provvedimenti necessari a renderle non pericolose per la salute pubblica.

In tali zone le emissioni acustiche non dovranno essere superiori a quelle della categoria 'C' di cui all'art.208/octies del Regolamento d'Igiene pubblica di questo Comune.

#### *6 - Distacchi tra pareti finestrate.*

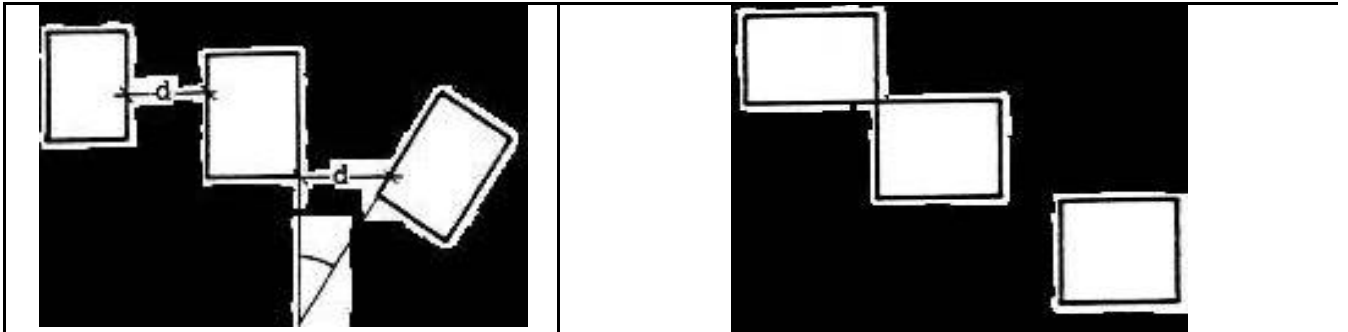
Ai fini del rispetto delle norme contenute nell'art.9 del D.M.2.4.1968 n.1444 si definiscono "pareti finestrate" le pareti nelle quali vi siano aperture che concorrono a determinare nei locali abitabili (cat.A del R.E.) il necessario rapporto di illuminazione.

Non sono da considerare "nuovi edifici", e pertanto non devono rispettare il distacco tra pareti finestrate, le sopraelevazioni di un solo piano oltre il piano terreno, insistenti sul perimetro del fabbricato esistente che non determinino un incremento di altezza maggiore di 3,00 ML.

Si definisce "edificio antistante" un fabbricato che fronteggi un altro corpo di fabbrica con una parete parallela o il cui piano di giacitura abbia con l'altro un angolo di incidenza minore di 90 gradi.

Pareti frontistanti

Pareti non frontistanti



La distanza minima tra pareti finestrate che si fronteggiano è costituita dal segmento minimo che si determina ortogonalmente al piano della parete finestrata o ai piani delle due pareti frontistanti, se ambedue finestrate.

Non si considerano, ai fini della determinazione della distanza tra pareti finestrate, gli aggetti di gronda, le pensiline a sbalzo ed i manufatti che emergono dal piano di campagna con uno spiccatto massimo inferiore o uguale a 1,00 ML.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici compresi all'interno di un piano urbanistico attuativo è fissata dal piano stesso, tenuto conto delle esigenze igieniche e funzionali e delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati.

In ogni caso la distanza minima tra fabbricati dovrà rispettare le vigenti normative tecniche previste, per legge, per i comuni ricadenti in zona sismica.

#### 7 - *Distacco dai confini.*

Per distacco del fabbricato dai confini si intende il segmento minimo che congiunge, nella proiezione planimetrica, il corpo più avanzato del fabbricato con la linea di confine. Non si considerano, ai fini della determinazione della predetta distanza, gli aggetti di gronda, le pensiline a sbalzo ed i manufatti che emergono dal piano di campagna con uno spiccatto massimo inferiore o uguale a 1,00 ML.

Il distacco dei fabbricati dai confini del lotto o dei lotti che costituiscono unità minima d'intervento e' fissato in linea generale nella misura di ml.5; tuttavia nel rispetto delle normative tecniche previste, per legge, per i comuni ricadenti in zona sismica, e della norma di cui al punto precedente, senza che ciò rechi pregiudizio alle potenzialità edificatorie dei lotti confinanti, tale distanza può essere ridotta nei seguenti casi:

- In tutte le zone A, nelle sottozone Ba e Bc, qualora nel lotto confinante vi sia già un corpo di fabbrica a meno di ml.5 dal confine comune, oppure qualora in due lotti adiacenti si edifichi contemporaneamente con le medesime caratteristiche di altezza e di distanza, e comunque in conformità alle caratteristiche del tessuto edilizio prevalente, detta distanza può essere ridotta a ml.3 per la nuova edificazione di corpi di fabbrica con altezza massima inferiore o uguale a ML.7,50;

- In tutte le zone A, nelle sottozone Ba, Bb (per la tipologia di cui al punto 2.1 e per le sopraelevazioni) e Bc, qualora nel lotto confinante vi sia già un corpo di fabbrica a meno di ml.5 dal confine comune, oppure qualora in due lotti adiacenti si edifichi contemporaneamente con le medesime caratteristiche di altezza e di distanza, e comunque in relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio prevalente, detta distanza può essere ridotta nella misura necessaria all'allineamento al corpo di fabbrica esistente, nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni di corpi di fabbrica con altezza massima inferiore o uguale a ML.7,50.

- Nelle Sottozone 'Ab', 'Ac' tipologia a' e 'Ba', in relazione alle caratteristiche di schiera del tessuto, ed in tutte le Sottozone qualora sia esplicitamente indicato dalla grafia di P.R.G., o prevista dalla normativa delle pertinenze accessorie, o ammessa da un piano urbanistico attuativo, è consentita l'edificazione su confine con pareti cieche, ovvero l'edificazione in aderenza a pareti cieche esistenti.

- In tutte le zone, e fatti salvi gli eventuali allineamenti prescritti è consentita l'edificazione sul confine in margine ad aree destinate a parcheggio pubblico.

8 - *Edifici (relazione con il tessuto edilizio)*

- Edifici d'impianto.

Sono definiti edifici d'impianto, gli edifici sorti nella prima fase di urbanizzazione di ciascuna zona e che conservano le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.

- Edifici estranei all'impianto.

Sono definiti estranei all'impianto gli edifici che pur non essendo in totale contrasto volumetrico e morfologico con le caratteristiche di zona, differiscono dal tessuto prevalente, per tipologia e relazione col tessuto medesimo.

- Edifici in totale contrasto.

Si definiscono in totale contrasto col il tessuto prevalente solo quegli edifici, compresi nelle zone omogenee "A" che, derivando da interventi di sostituzione o di saturazione del tessuto originario, presentano caratteristiche difformi dal punto di vista tipologico e da quello morfologico o volumetrico.

9 - *Manufatti, edifici e parchi di particolare valore artistico, storico o ambientale.*

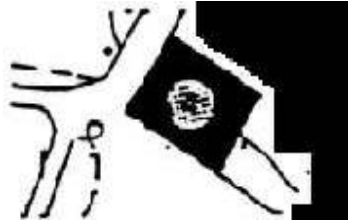
9.1-Manufatti di valore storico-artistico.

I manufatti, di cui all'elenco (allegato "A"), contrassegnati da un numero, nella cartografia di P.R.G., sono segnalati in relazione al loro intrinseco valore artistico o in quanto costituiscono memoria storica della città e delle sue vicende. Le opere che interessino tali manufatti dovranno, con i criteri del restauro, garantire l'integrità, la conservazione e la permanenza nei luoghi originali di tali oggetti.

La medesima norma si applica agli interventi che interessino tabernacoli, immagini votive, stemmi ed insegne, muri in pietra di antica costruzione a delimitazione della viabilità storica ancorchè non inseriti in detto elenco.

9.2-Edifici di particolare valore artistico, storico o ambientale.

Gli edifici, di cui all'elenco (allegato "A"), indicati in nero e contrassegnati da un numero, nella cartografia di P.R.G.:



sono riconosciuti di valore storico, artistico o ambientale e soggetti ad una particolare tutela indipendentemente dalla zona omogenea in cui ricadono.

L'insieme degli edifici di cui ai punti 1 e 2 del secondo comma dell'art.7 della L.R.21.5.1980,n.59, sono classificati in base al grado di tutela al quale sono sottoposti nelle seguenti categorie:

"I"Cat., con grado di tutela assoluto;

"II"Cat. a tutela semplice;

gli edifici di cui al punto 3 del secondo comma dell'art.7 della L.R.21.5.1980,n.59 nella:

"III" Cat. a tutela parziale.

Per tali immobili il progetto, nel rispetto delle procedure di cui alle leggi 1.6.1939,n.1089 e 29.6.1939,n.1497, se del caso, dovrà per ciascuna categoria rispondere ai seguenti criteri:

- per la I categoria, criteri di "restauro scientifico"; essere volto a conservare l'organismo edilizio in tutte le sue componenti architettoniche, ivi compresi i materiali, pur garantendo un grado di funzionalità correlato alle caratteristiche del manufatto; (Opere di manutenzione, di consolidamento statico, inserimento di impianti, se compatibile, eliminazione degli elementi

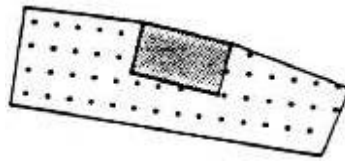
estranei all'organismo stesso - limitatamente alle superfetazioni recenti e degradanti-eccezionalmente, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio);

- per la II categoria, criteri di "restauro e risanamento conservativo" così come definito all'art.31, lett. c) della L.5.8.1978,n.457.

- per la III categoria, idem c.s., ma con la possibilità di adeguare le unità immobiliari: (essere volto a conservare l'organismo edilizio e a migliorare la funzionalità delle unità immobiliari che lo compongono, mediante un insieme sistematico di opere condotte nel rispetto degli elementi strutturali, tipologici e formali dell'organismo stesso).

#### 9.3-Parchi di valore monumentale o ambientale.

I parchi di valore monumentale o ambientale sono indicati con apposita grafia nella cartografia di piano:



- I parchi di valore monumentale (inseriti nell'elenco allegato 'A') costituiscono la pertinenza di una villa o di un edificio di particolare valore e, indipendentemente dallo stato in cui versano, sono stati realizzati con precisi intenti estetici;

pertanto di essi si prevede non solo la conservazione e la tutela, ma anche il ripristino delle caratteristiche, laddove vi sia un'alterazione degradante dei luoghi, con particolare riferimento al disegno dei percorsi e della flora, al tipo e alla distribuzione delle essenze.

In particolare è fatto divieto di procedere all'abbattimento delle alberature d'alto fusto ed all'introduzione di nuove essenze, senza che ciò sia inquadrato in un progetto a firma di un architetto e di un esperto forestale.

- I parchi di valore ambientale (non esplicitamente inseriti nell'elenco allegato 'A') non sono necessariamente correlati ad un edificio notevole e per essi la tutela è limitata al mantenimento dell'essenze arboree ed arbustive presenti.

Pertanto l'abbattimento degli alberi dovrà essere motivato e dovrà comportare la ripiantumazione della medesima essenza;

L'introduzione di nuove essenze o la sostituzione di quelle esistenti è subordinata all'approvazione di un progetto che indichi il tipo e il numero delle essenze presenti e di quelle previste.

#### 10 - Logge e balconi (tamponamento di).

Si definiscono logge gli spazi che si determinano, ai piani rialzati da terra, per l'arretramento della parete esterna di un locale, rispetto al fronte del fabbricato, con profondità massima di ml 2,50.

La chiusura di logge e balconi, ove compatibile con la normativa di zona e con le caratteristiche estetiche dell'edificio, attuata mediante infisso verticale nonché con la copertura del balcone dell'ultimo piano, nel caso di condomini alti e senza che si determini un nuovo vano abitabile, non costituisce ai fini urbanistici aumento di S.Ut.L.

#### 11 - Loggiati o porticati (tamponamento di).

Sono definiti loggiati o porticati gli spazi aperti, situati al piano terra di un edificio, compresi all'interno della proiezione planimetrica dell'edificio stesso, che si determinano per effetto dell'arretramento di una o più pareti esterne o in conseguenza dell'edificazione su pilastri, di tutto l'edificio o di una sua parte.

Tali spazi, relativamente agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ove ammesso e compatibilmente con la morfologia dell'edificio, possono essere tamponati nei seguenti casi:

### TITOLO III – ZONE OMOGENEE – ELEMENTI NORMATIVI COMUNI

- nel caso di condomini residenziali o edifici plurifamiliari con più di 4 appartamenti, per la realizzazione di quei medesimi locali accessori di cui al punto 3.3 delle zone 'Bc', qualora gli edifici ne siano sprovvisti;
- nel caso di edifici mono, o plurifamiliari con meno di quattro appartamenti, per la realizzazione di nuovi vani accessori.

#### 12 - *Parcheggi privati.*

Nel caso di nuova edificazione, ristrutturazione o variazione di destinazione d'uso della S.Ut.L. esistente, che comporti la determinazione di superficie direzionale nella misura complessiva pari o maggiore a 500 MQ., fatta salva ogni maggiore indicazione contenuta nella normativa delle zone 'D', dovrà essere realizzata (in aggiunta alle quantità previste dalla legge 765/1967 e L.122/1989) un'area di parcheggio aperto ai visitatori pari al 30% della S.Ut.L. a destinazione direzionale di nuova determinazione.

Le quantità di parcheggio privato, prescritte a fini urbanistici dalle leggi nazionali e regionali e riferite al volume urbanistico determinato con i criteri di cui al successivo punto 23, nonché le quantità di "parcheggio aperto ai visitatori", devono essere reperite per ogni nuovo intervento, all'interno del perimetro del fabbricato, sul resede di pertinenza o in un'area, localizzata nelle immediate adiacenze e compatibile per destinazione di piano, che dovrà essere asservita a quest'uso con opportuno atto trascritto.

La superficie per parcheggi privati indicata dalle tabelle degli interventi, è una quantità massima, addizionale rispetto alla S.Ut.L. edificabile. La realizzazione di tale superficie (da destinare a parcheggio a pagamento o da alienare come posto-macchina) è in aggiunta rispetto agli standard di legge per parcheggio privato al servizio delle unità immobiliari che fanno parte dell'intervento medesimo.

I parcheggi privati a servizio delle attività commerciali si articolano in parcheggi per la "sosta stanziale" e in parcheggi per la "sosta di relazione".

La quantità delle superfici per parcheggi privati previste nelle tabelle per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica delle singole sottozone, fermo restando quanto disposto ai successivi commi, riferita alle destinazioni commerciali, dovrà essere incrementata, laddove risultasse inferiore, fino a raggiungere il parametro minimo previsto per gli spazi di parcheggi per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita (dove consentite) calcolato sulla base delle superfici di vendita di cui al successivo lemma 18 bis.

Il reperimento di parcheggi necessari per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali dovrà avere:

- A. per la "sosta stanziale" all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per gli esercizi di vicinato in zone omogenee "A" e "B" tali parcheggi possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad eccezione delle carreggiate stradali;
- B. per la "sosta di relazione" all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
  - B.1. La dotazione di parcheggi per la "sosta di relazione", per ciascuna tipologia di struttura di vendita, dovrà rispettare le misure di seguito individuate:
    - 1. per esercizi di vicinato nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di superficie di vendita. Tale dimensionamento non è richiesto nei seguenti casi:
      - nelle zone con insediamenti di antico impianto (zone omogenee A) e per interventi su edifici esistenti;
      - nelle zone con insediamenti consolidati (zone omogenee B) e per interventi su edifici esistenti;

### TITOLO III – ZONE OMOGENEE – ELEMENTI NORMATIVI COMUNI

- nelle zone oggetto dei programmi di rivitalizzazione di cui all'art.6 comma 1 lettera c) del “Regolamento Commerciale sulla disciplina del commercio in sede fissa”;
  - nelle altre zone individuate con successivi atti e/o programmi specifici;
  - previsione del punto di vendita ricompreso nel perimetro di piani attuativi e comparti edificatori già approvati e convenzionati alla data della vigenza delle presenti norme.
2. per medie strutture di vendita: nella misura minima di mq.1,5 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale;
  3. per grandi strutture di vendita: nella misura minima di mq.2 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1,5 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse (ristoranti, bar, sale riunioni, ed altri spazi destinati a funzioni complementari a quella commerciale);
- B.2. La progettazione di parcheggi per la “sosta di relazione” di medie strutture di vendita e di grandi strutture di vendita localizzate all'esterno, in superficie, dovrà :
- a) prevedere aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di 1 albero ogni 80 mq. di parcheggio. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali;
  - b) prevedere il numero dei posti auto che deve essere individuato definendone il numero in relazione alla superficie minima che non potrà essere inferiore a 1 posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.
- B.3. Per la progettazione dei parcheggi per la sosta di relazione di medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita che superano i 1.500 mq. di superficie di vendita i criteri di realizzazione dovranno avere i seguenti specifici requisiti:
- a) il raccordo fra l'eventuale parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare deve essere indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
  - b) il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale;
  - c) il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a sensi unico, separati opportunamente distanziati e indipendenti tra loro (l'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche se insistono sullo stesso tratto viario).
- per la grandi strutture di vendita dovrà altresì:
- a) essere determinato il flusso veicolare di picco;
  - b) essere previsti i collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica, per entrambi i sensi di marcia, da prevedere nella misura di uno ogni 10.000 mq. di superficie di parcheggio,;
  - c) non devono esservi interferenze che comportino l'attraversamento dei flussi di traffico tra le corsie di accesso dalla viabilità pubblica ai parcheggi e le corsie di uscita.

#### 13 - *Profondità del corpo di fabbrica.*

La profondità del corpo di fabbrica si misura dall'estradosso dei muri perimetrali contrapposti. Tale misurazione deve intendersi comunque riferita ad una sola dimensione del fabbricato: ortogonale al fronte strada oppure ortogonale al fronte di maggior sviluppo del fabbricato.

#### 14 - *Quote di riferimento.*

Le quote di riferimento per l'impostazione di un nuovo fabbricato o per ogni altra finalità urbanistica, devono essere determinate con rilevazione strumentale, in un punto massimo ed in un punto minimo per ciascun lato del lotto a confine con spazi pubblici, a destinazione pubblica, d'uso pubblico, o, nel caso di lotti interni, a confine con la proprietà che consente l'accesso.

Tale misurazione, in tutti quei casi in cui l'area a confine è già urbanizzata, potrà essere effettuata in ordine di precedenza: sul cordolo del marciapiede, sulla mezzera della strada, su un'area pubblica

a confine; in tutti gli altri casi si farà riferimento alle quote finali del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, riferite a capisaldi esistenti concordati con gli Uffici tecnici del Comune.

Risultano pertanto irrilevanti ai fini urbanistici le quote del resede di pertinenza e quelle dei lotti privati confinanti; ciò nonostante ogni alterazione dei luoghi (mediante sbancamento o riempimento) dovrà essere giustificata sotto il profilo edilizio e portare a soluzioni progettuali idonee anche nei confronti delle proprietà confinanti.

In caso di nuova edificazione o sopraelevazione, su lotti nei quali la quota naturale del terreno, presenti un apprezzabile dislivello (non inferiore in media a +0,50 ML., rispetto alla quota della strada) e sempre che per omogeneità con gli edifici limitrofi o per motivi di tutela ambientale, non sia opportuno lo sbancamento dell'area, le quote di riferimento coincideranno con le quote reali del piano di campagna in corrispondenza del perimetro del fabbricato.

*15 - Reti e servizi tecnologici d'interesse collettivo.*

Sono definiti servizi tecnologici gli impianti tecnici, ed i locali atti a contenerli, relativi alle reti dei pubblici servizi (elettricità, gas, acqua, telefono), alle reti ed agli impianti consortili di smaltimento e depurazione.

Impianti: tali manufatti possono essere realizzati nel rispetto delle sole norme di codice civile anche in deroga alla normativa di zona; inoltre nei soli casi in cui ne sia dimostrata la necessità tecnica, o l'impossibilità di disporre altrimenti, ne è consentita la realizzazione su aree pubbliche o su fascia di rispetto stradale.

In ogni caso il progetto dovrà essere motivatamente dimensionato in relazione alle esigenze funzionali dell'utenza servita ed alle specifiche tecnologiche caratteristiche di quell'impianto e dovrà tener conto dell'inserimento architettonico e ambientale del manufatto, prestando particolare attenzione all'eventuale presenza sull'area circostante di valori architettonici o paesaggistici e preferendo ove possibile soluzioni interrato o seminterrato.

Reti: la realizzazione delle reti e canalizzazioni interrato è ovunque consentita, sulla base delle sole esigenze tecniche, e nel rispetto delle procedure di legge, le reti e linee "aeree" o comunque visibili, dovranno adottare soluzioni che per tracciato e caratteristiche non compromettano il territorio sotto il profilo paesaggistico o funzionale.

*16 - Seminterrato.*

Sotto il profilo urbanistico e fatti salvi gli aspetti d'igiene edilizia si considera seminterrato l'edificio, o la porzione di esso, i cui locali abbiano il piano di calpestio ad una quota inferiore di almeno ML.0,50, alla quota più bassa che si rileva alla base delle pareti perimetrali dell'edificio.

*17 - Superfetazioni.*

Sono definite superfetazioni i corpi di fabbrica aggiunti in epoche successive alla costruzione dell'organismo edilizio principale, in assenza di un progetto unitario o di una specifica normativa urbanistica ed edilizia, e tali da non avere con questo solidarietà distributiva e strutturale.

In particolare si definiscono "degradanti" le superfetazioni che non hanno alcuna compatibilità morfologica con l'edificio principale o che sono costruite con materiali impropri (lamiera, eternit, legno ecc.)

*18 - Superficie utile lorda (S.Ut.L.).*

Per S.Ut.L. di un edificio si intende la somma della superficie di ciascun piano al lordo dell'ingombro delle murature, dei collegamenti verticali e al netto di portici, logge e balconi. Non concorrono alla determinazione della S.Ut.L., gli spazi sottotetto ed i vani tecnici quando, anche se ispezionabili, non sono collegati all'unità immobiliare in forma stabile o hanno altezza massima inferiore a 2,00 ML.

La S.Ut.L. si suddivide in superficie utile lorda principale e superficie accessoria.

Per Superficie Accessoria (S.Acc.) si intende:

- la superficie lorda dei piani interrati;
- la superficie lorda dei piani seminterrati destinati a parcheggio privato;

### TITOLO III – ZONE OMOGENEE – ELEMENTI NORMATIVI COMUNI

- La superficie lorda dei piani seminterrati relativamente ai soli locali di altezza inferiore a ML.2,70 facenti parte di unità funzionali a destinazione residenziale;
- la superficie lorda delle soffitte delle abitazioni, misurate a partire da un'altezza minima di 2,00 ML, con altezza media minore di ml.2,40. (pertanto la sup. lorda del solaio sotto la copertura stabilmente collegato con l'abitazione, misurata a partire da un'altezza minima di 2 ML e con altezza media maggiore o uguale a 2,40 ML, concorre a formare la S.Ut.L. principale).

Negli interventi di nuova edificazione, ampliamento o sopraelevazione, per gli edifici a destinazione residenziale, la Superficie Accessoria di progetto non concorre alla determinazione del computo della S.Ut.L. ammessa dalle norme di P.R.G., fino ad un massimo del 50% della S.Ut.L. principale, nel caso di edifici con due soli piani fuori terra, e fino ad un massimo del 35%, nel caso di edifici con più di due piani; incrementate della superficie necessaria e sufficiente a soddisfare il disposto di cui all'art.18 L.765 e dell'eventuale quota prevista dal lemma 12 del presente articolo.

#### 18 bis - Superficie di vendita (S.V.).

Per S.V. di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Per S.V. di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

#### 19 - Terrazze a tasca (creazione di).

La creazione di terrazze a tasca sulla copertura di edifici esistenti, ove ammessa, deve interessare un'unica falda la cui giacitura non deve essere modificata (è consentita la modifica, se necessaria, della copertura nella sola porzione in cui si realizza l'apertura d'accesso alla terrazza).

La proiezione planimetrica della terrazza, oltre al rispetto delle norme di codice civile dovrà rispettare le seguenti distanze minime: ml.1,5 dalla linea di gronda, ml.0,80 dal colmo, dai compluvi e dai displuvi.

#### 20 - Unità funzionali.

Per unità funzionali si intendono le unità che, indipendentemente dagli aspetti catastali e della proprietà, sono autonome per accessibilità ed utilizzazione.

In ciascuna di tali unità, gli spazi dovranno essere comunicanti tra di loro o comunque funzionalmente integrati.

Pertanto vi saranno unità funzionali composte da più edifici (es. gli edifici di una medesima azienda produttiva compresi nello stesso perimetro); unità funzionali comprese nel medesimo edificio (es. gli appartamenti di un condominio, ciascuno con l'attribuzione delle eventuali pertinenze private) ed unità funzionali coincidenti con l'edificio stesso ed il suo resede (es. villetta, casa unifamiliare, ecc.).

#### 21 - Unità minima d'intervento.

Gli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, individuati nella cartografia di piano con un numero ed un perimetro, costituiscono, indipendentemente da eventuali frazionamenti catastali che insistano su tale area, l'unità minima d'intervento.

#### 22 - Vincoli di inedificabilità o di edificabilità condizionata.

Fatto salvo quanto stabilito per legge sulle aree sottoposte a vario titolo a vincolo di inedificabilità, nelle tavole di P.R.G. sono indicati con particolare grafia, le seguenti fasce di rispetto ed aree di particolare valore paesaggistico e monumentale, che limitano o condizionano l'intervento ammesso:

- 1) fasce inedificabili di rispetto stradale;
- 2) fasce inedificabili di rispetto cimiteriale;



### TITOLO III – ZONE OMOGENEE – ELEMENTI NORMATIVI COMUNI

Sulle fasce di rispetto stradale o cimiteriale è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni di qualunque tipo.

E' consentita la realizzazione di piazzali e parcheggi, nella misura minima funzionalmente necessaria agli edifici ed alle attività esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sulle fasce di rispetto di strade già realizzate.

Gli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto stradale o cimiteriale possono essere oggetto delle sole opere edilizie finalizzate al mantenimento strutturale e funzionale della tipologia esistente (consolidamento statico, manutenzione, risanamento ed adeguamento igienico e funzionale nei limiti dell'involucro edilizio).

3) fasce di tutela dell'igiene ambientale: in relazione alla necessità di tutelare la residenza dall'inquinamento aereo, acustico ed ambientale indotto da altre destinazioni d'uso, su tali fasce è fatto divieto di realizzare nuovi edifici.

4) aree di tutela paesistica: in relazione al particolare interesse nella determinazione del paesaggio urbano (in corrispondenza di con visivi o a tutela di parchi monumentali ed emergenze naturali o artificiali), l'approvazione dei progetti per la realizzazione delle previsioni di P.R.G., su tali aree, è subordinata alla valutazione, da parte della C.E. e mediante fotomontaggi e ricostruzioni prospettiche da uno o più punti visuali significativi, dell'inserimento ambientale del nuovo manufatto.

Tale valutazione è necessaria anche nel caso che l'intervento consista nella messa a dimora di piante d'alto fusto o di qualsiasi altro elemento che costituisca ostacolo alla visione. In casi particolari la C.E. potrà richiedere la ricostruzione in loco della sagoma dell'edificio.

Dette fasce e aree non formano zona a se stante e si sovrappongono alle zone omogenee; esse concorrono a formare il resede di pertinenza dei lotti edificabili o edificati.

#### *23 - Volume urbanistico.*

Nei casi di legge per i quali si rende necessaria la determinazione del 'Volume urbanistico', di un fabbricato, tale grandezza potrà essere ottenuta moltiplicando per ml.3, nel caso di edifici residenziali e per ml.3,50, nel caso di altre destinazioni, la S.Ut.L. determinata ai sensi del punto 18 del presente articolo.

**TITOLO IV – ZONE OMOGENEE****Art.14 - Zone omogenee "A" (D.M.1444/1968)****CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI COMUNI A TUTTE LE SOTTOZONE***1-Caratteri dimensionali*Altezza degli edifici.

Fatta salva una maggiore altezza esplicitamente indicata dalla tabella degli interventi, l'altezza massima consentita nei casi di sopraelevazione o di nuova edificazione è di ml.7,50.

Comunque per gli edifici che facciano parte di una schiera o di un tessuto continuo, o allineati con altri edifici, l'altezza risultante non dovrà essere superiore alla media delle altezze degli edifici confinanti o adiacenti, con il medesimo numero di piani.

Il soprizzo della copertura, fino ad una maggiore altezza in gronda di +0,40 ml. per aumentare, a fini igienici, l'altezza dei vani già abitati, ove ammesso, dovrà essere compatibile con i caratteri architettonici dell'edificio e non interrompere allineamenti di gronda e di falda significativi dal punto di vista dell'omogeneità morfologica. Nel determinare l'ammissibilità dell'intervento non si terrà conto delle necessità di soprizzo derivanti dalla previsione di una controsoffittatura piana dei vani igienicamente carenti.

Locali interrati

E' ammessa la creazione di locali interrati all'interno del perimetro degli edifici, escluso per gli immobili di cui all'elenco "allegato A", a condizione che il collegamento con tali locali avvenga direttamente dall'interno dell'edificio principale, senza pregiudizio per le caratteristiche tipologiche e sempre che lo scavo non comporti la demolizione e ricostruzione dell'immobile.

Pertinenze accessorie esistenti.

Fatto salvo quanto specificato per ogni sottozona, le pertinenze edilizie accessorie possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia; le superfetazioni ed i corpi di fabbrica aggiunti che non fanno parte organica dell'edificio principale, possono essere oggetto di sola manutenzione. Le superfetazioni degradanti dovranno essere demolite in caso di ristrutturazione dell'edificio principale.

*2-Caratteri morfologici e tipologici*

La nuova edificazione dovrà tener conto delle caratteristiche tipologiche e delle caratteristiche morfologiche prescritte dalla normativa di ciascuna zona, in tutti quei casi in cui l'edificazione intervenga nell'ambito di un tessuto edilizio con caratteri di sostanziale omogeneità.

Aperture.

Le aperture negli edifici d'impianto dovranno conservare le dimensioni originarie. In caso di modesti ampliamenti, motivati esclusivamente da ragioni igieniche, dovrà essere mantenuto il rapporto proporzionale tra altezza e larghezza.

Le eventuali cornici esistenti dovranno essere mantenute o ripristinate identiche; in assenza di cornice potrà essere eseguita una riquadratura di pietra arenaria (pietra serena o pietra forte) arretrata sul filo dell'intonaco, che dovrà rimontare sullo spessore della stessa.

Aggetti di gronda.

Gli aggetti di gronda negli edifici d'impianto dovranno conservare le dimensioni originarie; negli altri casi l'aggetto di gronda (escluso il canale) non dovrà essere superiore ad 1/12 dell'altezza della facciata.

Terrazze a tasca, lucernari ed abbaini.

Nelle zone Aa e Ac è ammessa la creazione di terrazze a tasca, compatibilmente con i valori architettonici dell'edificio, purché l'intervento non interessi falde sul fronte strada e non inserisca elementi emergenti dal piano di giacitura della falda. Rimandando a quanto detto per ciascuna sottozona, in merito agli abbaini, per tutte le sottozone è consentita,

compatibilmente con i valori architettonici dell'edificio, la creazione di lucernai anche sulla falda fronte strada.

### *3-Usa di materiali e colori.*

#### Paramenti esterni.

Gli intonaci dovranno essere di tipo "civile" eseguiti con malta bastarda e velo a grana fine, negli edifici d'impianto dovranno essere evitati grossi spessori volti a raddrizzare la superficie irregolare della muratura.

Sono da escludere gli intonaci di tipo plastico o sintetico.

Le coloriture dovranno essere conformi a quelle tradizionali della zona.

Le murature omogenee in pietrame, originariamente a vista, dovranno essere mantenute e ripristinate come tali e la ristrutturazione dovrà essere eseguita con malta di calce.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi e tegoli, i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in lamiera di ferro verniciata o lamiera di rame naturale.

Alla base di edifici con facciate intonacate, e purchè ciò non contrasti con gli elementi decorativi presenti sulla facciata o nella schiera, è consentita la realizzazione di uno zoccolo, costituito da lastre rettangolari di pietra arenaria intere di altezza non superiore ad 1/12 dell'altezza della facciata.

#### Infissi esterni.

Gli infissi dovranno essere in legno tinteggiato o naturale; in quest'ultimo caso dovranno essere usate essenze tradizionali quali castagno o cipresso. Per l'oscuramento esterno sono consentite, in quanto compatibili con le caratteristiche dell'edificio, persiane alla fiorentina di modello tradizionale e verniciate.

Sono escluse serrande avvolgibili, imposte in legno a doghe; sono consentiti infissi metallici nel caso di edifici che per caratteri architettonici o tipologici, si distinguono dal contesto.

I portoni di ingresso dovranno essere in legno pieno verniciato o naturale, in quest'ultimo caso usando essenze tradizionali quali castagno, rovere o cipresso.

## SOTTOZONA Aa

### Caratteristiche prevalenti di zona.

Sono compresi in tale sottozona gli edifici o i complessi rurali di valore ambientale, le ville edificate in origine come residenza extraurbana ed i borghi di genesi storica anteriore alla prima metà del XIX Secolo.

### Criteri di perimetrazione.

La perimetrazione di tali zone tiene conto del rapporto esistente tra l'edificato e le sue pertinenze (corti, aie, ecc.), tale in genere da costituire una peculiarità ambientale anche a prescindere dal valore architettonico dei singoli edifici.

### Obiettivi della normativa.

La normativa intende tutelare i valori architettonici ed ambientali delle preesistenze, anche mediante il ripristino di caratteristiche compromesse da interventi di manomissione sostanziale.

In particolare gli interventi dovranno tener conto dei seguenti criteri:

- rispetto degli allineamenti dei fronti su strade, corti, aie, o altre specifiche pertinenze;
- ripristino delle caratteristiche ambientali con demolizione di quei corpi di fabbrica aggiunti che alterano in modo sostanziale l'organismo edilizio;
- integrale salvaguardia o ripristino degli elementi architettonici che caratterizzano la morfologia dell'edificio;
- mantenimento della quota d'imposta dei solai dei piani abitabili;

### *1-Destinazione di zona.*

La destinazione di zona è prevalentemente residenziale. Oltre alla destinazione residenziale sono consentite le destinazioni direzionale, commerciale limitatamente a esercizi di vicinato e produttivo, limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani, che non rechino inconvenienti

per la residenza agli effetti di quanto prescritto al punto 5 del precedente art.13 (volume di traffico, inquinamento atmosferico o acustico).

## 2-Interventi sull'esistente .

### 2.1-Edifici d'impianto.

Nel caso di edifici che conservano le caratteristiche originarie d'impianto ed in tutti i casi nei quali siano presenti elementi architettonici di tipo tradizionale sono ammessi i seguenti interventi:

- opere che comportino anche la riorganizzazione e la modifica delle unità immobiliari, ma senza variazioni della quota di calpestio dei solai abitabili dei piani primo e superiori e senza alterazione della tipologia distributiva dell'organismo edilizio nel suo complesso;
- rialzamento del piano d'imposta della copertura per il miglioramento delle caratteristiche igieniche dei locali già destinati ad abitazione, fino ad una maggiore altezza in gronda di +0,40;
- creazione di soffitta praticabile all'interno dell'involucro edilizio esistente ed apertura di abbaini sulla falda tergo della copertura;
- non è consentita la creazione o l'ampliamento di logge, balconi, porticati e l'edificazione di scale esterne. Il tamponamento di logge o porticati esistenti potrà essere realizzato esclusivamente con vetro o altri materiali leggeri e arretrato rispetto alla parete esterna, per salvaguardare le caratteristiche di "vuoto" preesistente.

### 2.2-Edifici parzialmente alterati.

Nel caso di edifici che abbiano subito alterazioni morfologiche o tipologiche l'intervento dovrà tendere al ripristino delle caratteristiche alterate. Sono perciò consentiti gli interventi di ristrutturazione, anche in deroga ai limiti di cui al punto 2.1, purché comportino il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie dei componenti interessati dalla ristrutturazione.

### 2.3-Edifici in totale contrasto col tessuto.

Per gli edifici in totale contrasto sono consentiti, anche in deroga alle caratteristiche morfologiche definite per le zone 'A', tutti gli interventi di ristrutturazione che, rispetto all'esistente e fatta salva la modifica della copertura, delle logge e dei balconi, non eccedano l'involucro edilizio; interventi volti comunque ad attenuare il contrasto morfologico tra l'edificio ed il tessuto circostante.

## 3-Altri interventi.

### 3.1-Sopraelevazione di edifici ad un piano.

Nei casi e con i limiti esplicitamente individuati dalla cartografia di piano è consentita la sopraelevazione necessaria a creare un solo piano abitabile. In tali casi può essere consentita la demolizione e ricostruzione del piano terra, se determinata da motivi strutturali, e sempre che non vi siano valori architettonici da salvaguardare.

### 3.2-Nuova edificazione.

E' consentita l'edificazione sulle aree individuate nella cartografia di piano, secondo le seguenti tabelle:

LOTTE:		S.F. MQ.	S.Ut.L. MQ.	H. max ML.	DESTINAZIONE
<b>N. 7 F.12</b>	VIA DELLE CAVE	700	150 (*)		100% RESIDENZIALE
(*) S.Ut.L. oltre quella esistente					
<b>N. 13 F.18</b>	VIA L. CHINI	230	140		100% RESIDENZIALE
LOTTE:		S.F. MQ.	S.Ut.L. MQ.	H. max ML.	DESTINAZIONE
<b>N. 15 F.25</b>	VIA GALILEI	530	260		100% RESIDENZIALE

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE “Aa”

<b>N. 17 F.25</b>	VIA RIMAGGIO	1.100	500	6,50	45-55% RESIDENZIALE 45-55% COMMERCIALE
<b>N. 19 F.25</b>	VIA SCARDASSIERI	430	200		100% RESIDENZIALE
<b>COMPARTI EDIFICATORI:</b>					
		<b>S.T. MQ.</b>	<b>PARCH. PUBBL.</b>	<b>STRADE PIAZZE</b>	<b>VERDE</b>
		<b>S.Ut.L. MQ.</b>	<b>S.Ut.L. P.PRIV.</b>	<b>H. max ML.</b>	<b>ATTREZZ. DESTINAZIONE</b>
<b>N.9 F.12</b>	VIA BIANCALANI	2.000	1.400		
		400		6,50	100% RESIDENZIALE

Nota: laddove non è indicata l'altezza si fa riferimento alla normativa di zona

### 3.3-Ristrutturazione urbanistica.

Nei limiti di intervento del piano di recupero è consentita la demolizione e ricostruzione degli immobili di scarso valore e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con modifiche tipologiche e strutturali, secondo le seguenti tabelle:

<b>PIANI ATTUATIVI:</b>	<b>PIANO ATTUA.</b>	<b>S.T.</b>	<b>PARCH.</b>	<b>STRADE</b>	<b>VERDE</b>	<b>ATTREZZ.</b>
		<b>MQ.</b>	<b>PUBBL.</b>	<b>PIAZZE</b>	<b>MQ.</b>	<b>MQ.</b>
		<b>S.Ut.L. MQ.</b>	<b>S.Ut.L. P.PRIV.</b>	<b>H. max ML.</b>		<b>DESTINAZIONE</b>
<b>N. 4 F.20</b>	VIA ROSSELLI	<b>P.R.</b>	13.600		9.760	145 (**)
			2.000 (*)			100% RESIDENZIALE
<b>N. 3 F.25</b>	VIA DEGLI ARTIERI	<b>P.R.</b>	1.350		300	
			900	6,50		100% RESIDENZIALE
<b>N. 4 F.25</b>	VIA DEGLI ARTIERI	<b>P.R.</b>	1.800	200		
			700	6,50		100% RESIDENZIALE
<b>N. 7 F.25</b>	VIA SCARDASSIERI	<b>P.R.</b>	4.700	300		
			2.500			100% RESIDENZIALE
<b>N. 8 F.25</b>	VIA SCARDASSIERI	<b>P.R.</b>	3.800		1.150	250
			700 (*)			100% RESIDENZIALE

(\*) S.Ut.L. oltre quella esistente

PIANI ATTUATIVI:	PIANO ATTUA.	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZ.
		MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
		S.Ut.L.	S.Ut.L.	H. max	DESTINAZIONE	
		MQ.	P.PRIV.	ML.		
<b>N.10 F.25</b>	VIA BATTILANA	<b>P.R. (*)</b>	33.458	800	11.458	
		5500 (**)		7/ 10		80-90% RESIDENZIALE 10-20% COMMERCIALE

(\*) PdR di iniziativa pubblica

(\*\*) S.Ut.L. oltre quella esistente

<b>N.25 F.25</b>	VIA SAVONAROLA	<b>P.P. (*)</b>	11.190	2.350(*)	5.900 (***)	
		(****)	1200/1.800(**)	6,50		100% RESIDENZ. (**)

(\*) l'attuazione della S.Ut.L. residenziale potrà essere avviata solo a condizione che contemporaneamente o precedentemente sia avviata la realizzazione del parcheggio compreso fra la ferrovia e l'area AP4 adiacente la Via Savonarola. (N.B.) La localizzazione e conformazione del lotto a destinazione residenziale e degli spazi a piazza, percorsi pedonali, verde pubblico (VA), anche a corredo della Pieve e dell'AC7 al fine di ricostituire un ambito di rispetto e pertinenza dello stesso sagrato absidale, saranno definiti in sede di PP..

(\*\*) 30% alloggi specialistici per anziani. L'esatta quantificazione della S.Ut.L. ammissibile sarà definita in sede di PP, tenendo conto dei limiti massimi fissati dalla presente tabella.

(\*\*\*) Verde (di cui, almeno il 35% da destinare a corredo della Pieve e dell'AC7), piazza, percorsi: quantità minima.

(\*\*\*\*) Si invita sia ad inquadrare l'intervento in un programma di riordino generale della zona, recuperando per quanto possibile, e componendo con i nuovi interventi, le parti urbanistiche ed architettoniche originarie, sia ad evitare uscite ed ingressi meccanizzati su via Savonarola.

(N.B.) La realizzazione del parcheggio è intervenuta a seguito degli accordi connessi all'approvazione del progetto A.V. avvenuta con la conferenza di servizi del 28.07.1998.

<b>N.26 F.25</b>	VIA DELL'OLMICINO	<b>P.R.</b>	2.800	380	450(***)	120
			900(*)	300(**)	7,50	70-73% RESIDENZIALE 27-30% COMMERCIALE E ARTIG. DI SERVIZIO

(\*) Compresa S.Ut.L. esistente

(\*\*) Parcheggio esterno a servizio degli edifici esistenti oltre i parcheggi interrati a servizio dei nuovi edifici ; la quantità ivi indicata riferita a parcheggi privati potrà essere incrementata (laddove risultasse inferiore) fino a raggiungere la misura necessaria e sufficiente a soddisfare i parametri minimi previsti dalla L.122/89 e delle direttive regionali ex D.C.R.T. n.137/1999 e successive modifiche e integrazioni.

(\*\*\*) Percorsi pedonali di uso pubblico.

Nota: laddove non è indicata l'altezza si fa riferimento alla normativa di zona

#### 4-*Caratteristiche degli interventi.*

##### 4.1-Recinzioni, resedi, pertinenze accessorie.

Le recinzioni, anche in deroga alla norma di regolamento edilizio, potranno essere realizzate con muri intonacati di altezza tale da armonizzarsi con le preesistenze.

I resedi dovranno essere prevalentemente utilizzati ad orto o giardino; i percorsi pedonali, carrabili e le corti potranno essere pavimentate in terra battuta, lastre di pietra di tipo tradizionale (escluso opus incertum), o battuto di cemento e cotto.

Le pertinenze edilizie dovranno avere materiali colori e finiture dello stesso tipo di quelle definite per gli edifici principali.

#### TITOLO IV – ZONE OMOGENEE “Aa”

## SOTTOZONA Ab

### Caratteristiche prevalenti di zona.

Schiere di unita' immobiliari terra-tetto, unifamiliari all'impianto, derivate da progetti unitari e di particolare valore ambientale per la loro omogeneità. Sono comprese in questa sottozona le case operaie edificate tra la fine dell'800 e l'inizio del 900, laddove il tessuto edilizio ha conservato una sostanziale integrità.

### Criteri di perimetrazione.

La perimetrazione di zona sul fronte stradale segue l'allineamento dell'edificato e sul fronte tergale e laterale segue il perimetro dei lotti, in genere uniforme.

### Obiettivi della normativa.

La normativa intende tutelare l'omogeneità dell'insediamento anche mediante il ripristino delle caratteristiche di edifici che abbiano subito interventi di manomissione. In particolare gli interventi dovranno tener conto dei seguenti criteri:

- rispetto degli allineamenti e dell'uniformità morfologica del fronte stradale e di quello tergale;
- uniformità nella suddivisione e nel trattamento del resede e delle pertinenze edilizie;
- mantenimento delle caratteristiche tipologiche d'impianto.

### *1-Destinazione d'uso.*

La destinazione di zona è prevalentemente residenziale.

E' inoltre ammessa la sola destinazione direzionale, limitatamente ad uffici e studi professionali. Per gli edifici di cui al punto 2.3 sono consentiti anche negozi limitatamente a esercizi di vicinato e piccoli laboratori artigiani che non comportino inconvenienti per la residenza agli effetti di quanto prescritto al punto 5 del precedente art.13 (volume di traffico, inquinamento atmosferico o acustico) e purché siano rispettati gli standards di parcheggio pubblico e privato di cui alla legislazione vigente con particolare riguardo all'art.5 del D.M. 1444/1968.

### *2-Interventi sull'esistente.*

#### 2.1-Edifici d'impianto.

Sugli edifici che conservano le caratteristiche originarie di progetto sono consentiti i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, anche finalizzata alla suddivisione in due unità funzionali, con il mantenimento della tipologia architettonico-strutturale e senza modifica della quota di calpestio del solaio del primo piano, dei muri portanti e della posizione del vano scala.
- creazione di una soffitta praticabile, sempre nei limiti dell'involucro edilizio esistente e con l'apertura di eventuali abbaini sulla falda tergale del tetto.

Non è consentita l'edificazione di scale esterne, logge o balconi ed il tamponamento di logge o porticati esistenti.

#### 2.2-Edifici parzialmente alterati.

Nel caso di edifici che abbiano subito alterazioni morfologiche o tipologiche l'intervento dovrà tendere al ripristino delle caratteristiche alterate. Sono perciò consentiti gli interventi di ristrutturazione, anche in deroga ai limiti di cui al punto 2.1, purché comportino il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie dei componenti interessati dalla ristrutturazione.

#### 2.3-Edifici estranei all'impianto.

Gli edifici che non hanno caratteristiche omogenee alla schiera unitaria, perchè sopravvenuti come edilizia di sostituzione o di saturazione, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione, oppure di demolizione e ricostruzione nei limiti del volume preesistente. In proporzione alla natura dell'intervento, dovrà essere perseguita l'omogeneizzazione morfologica al contesto.

### *3-Altri interventi*



## TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ac”

(Ad eccezione dell'intervento di demolizione e ricostruzione previsto per gli edifici di cui al punto 2.3, nelle sottozone 'Ab' non sono previsti interventi di ampliamento o nuova edificazione di edifici principali.)

### 3.1-Edificazione di pertinenze accessorie.

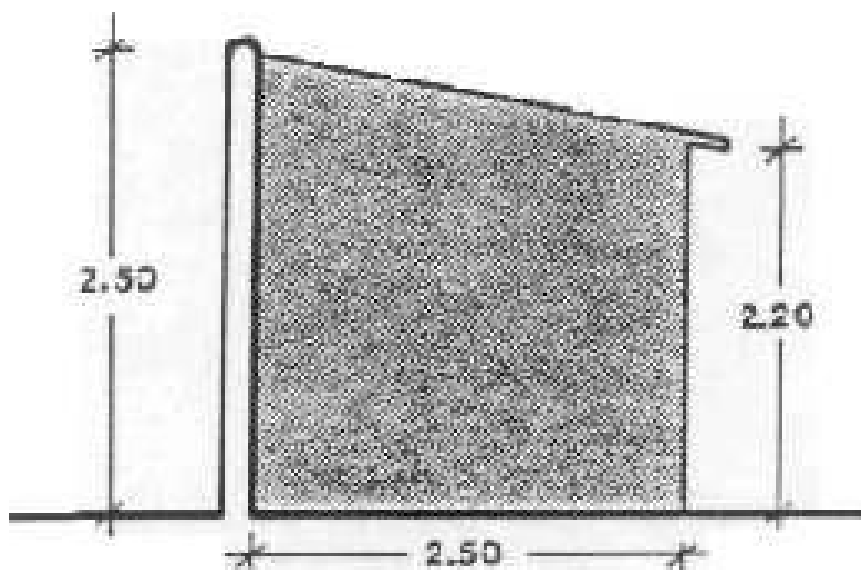
Nei resedi liberi , o resi liberi, da superfetazioni è consentita l'edificazione di locali accessori con le caratteristiche descritte al successivo punto 4.

### *4-Caratteristiche degli interventi.*

#### 4.1-Recinzioni, resede e pertinenze accessorie.

Le recinzioni, lungo strada, allineate a pareti cieche sulla testa degli isolati, anche in deroga alla norma di regolamento edilizio, dovranno essere realizzate in muratura con altezza massima di ml.2,60, e rifinite con intonaco e tinteggiatura di tipo tradizionale a colori chiari.

Il resede di pertinenza, destinato ad orto o giardino, potrà essere parzialmente pavimentato. I locali accessori di cui al precedente punto 3.1, dovranno essere edificati lungo il confine tergale, in appoggio o in aderenza al muro di spina dell'isolato. Dovranno avere le caratteristiche (materiali, finiture e colori) previste per l'edificio principale e rispettare la sezione - tipo qui di seguito illustrata:



## SOTTOZONA Ac

### Caratteristiche prevalenti di zona.

Sono compresi in questa sottozona edifici di valore ambientale, la cui costruzione risale alla fine dell'800 ed alla prima metà del '900.

Tale sottozona si articola nelle seguenti classificazioni tipologiche:

Edifici che per tipologia e destinazione d'uso originaria hanno caratteristiche prevalentemente residenziali:

- a- schiere unifamiliari che, indipendentemente dal grado di uniformità tipologica, non derivano da un progetto unitario;
- b- edilizia continua plurifamiliare o edilizia monofamiliare per mancata maturazione del tessuto (schiere con il solo piano terra, suscettibili di completamento con l'adozione di una tipologia bifamiliare);
- c- ville ed edifici padiglioni mono o plurifamiliari edificati come residenza urbana;
- d- edifici che per tipologia e destinazione d'uso hanno destinazione non residenziale (opifici, industrie artigiane, ecc.).

### Criteri di perimetrazione.

La perimetrazione di questa sottozona è unica per tutte le tipologie ed include anche l'edilizia di sostituzione che si è inserita episodicamente, senza rinnovare l'intero tessuto originario. Pertanto in questa zona, ancor più che nelle precedenti, è necessario far riferimento normativo alla tipologia del singolo edificio.

### Obiettivi della normativa.

La normativa intende salvaguardare sia le caratteristiche architettoniche degli edifici, con particolare riferimento alla fisionomia della facciata, sia la continuità del tessuto urbano anche mediante l'edificazione dei vuoti.

### *1-Destinazione d'uso.*

Per la tipologia Ac.a (schiere) sono consentite le sole destinazioni residenziale e direzionale quest'ultima limitatamente a uffici e studi professionali; per le altre tipologie e comunque in tutti i casi ove non si rendano necessarie modifiche all'impianto della facciata (es.: creazione di sporti) sono consentite destinazioni commerciali limitatamente a esercizi di vicinato e produttive, limitatamente a negozi, laboratori artigiani e piccole industrie che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto al punto 5 del precedente art.13 (volume di traffico, inquinamento atmosferico o acustico) e purché siano rispettati gli standards di parcheggio pubblico e privato di cui alla legislazione vigente con particolare riguardo all'art.5 del D.M. 1444/1968.

### *2-Interventi sull'esistente.*

#### 2.1-Edifici d'impianto.

- tipologia Ac.a (schiere): sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riorganizzazione distributiva dell'edificio, anche con modifica delle unità immobiliari, purché non ne risulti sconvolta la tipologia d'impianto e precisamente senza modifica della quota d'imposta dei solai dei piani abitabili e della partizione delle singole unità edilizie; è consentito il rialzamento del piano d'imposta della copertura per il miglioramento delle caratteristiche igieniche dei locali già adibiti ad abitazione fino ad una maggiore altezza in gronda di +0,40. In generale le caratteristiche morfologiche della facciata degli edifici dovranno essere tutelate in relazione al loro valore architettonico ed al grado di omogeneità con il contesto;

- tipologie Ac.b, Ac.c, Ac.d: sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti di sagoma e di volume dell'edificio esistente, senza aumento del numero dei piani abitabili e con la salvaguardia dei caratteri architettonici del fronte stradale.

Per tutte le tipologie: è ammessa la creazione di una soffitta praticabile, all'interno dell'involucro edilizio esistente, e l'apertura di abbaini sulla falda tergo del tetto.

Non è consentita l'edificazione di logge o balconi, né il tamponamento di porticati e logge esistenti.

#### 2.2-Edifici parzialmente alterati

Nel caso di edifici che abbiano subito alterazioni morfologiche o tipologiche l'intervento dovrà tendere al ripristino delle caratteristiche alterate. Sono perciò consentiti gli interventi di

## TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ac”

ristrutturazione, anche in deroga ai limiti d'intervento ammessi al punto 2.1, per ciascuna tipologia edilizia, purché comportino il ripristino delle caratteristiche architettoniche originarie dei componenti interessati dalla ristrutturazione.

Sia nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia che nel caso di straordinaria manutenzione della facciata dovranno essere attuate soluzioni progettuali di ripristino, o di armonizzazione con il contesto, degli elementi architettonici alterati sul fronte principale dell'edificio.

### 2.3-Edifici in totale contrasto col tessuto.

Sugli edifici in totale contrasto sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione che, rispetto all'esistente e fatta salva la modifica della copertura, delle logge e dei balconi, non eccedano l'involucro edilizio; anche in deroga alle caratteristiche morfologiche definite per le zone 'A', tali comunque da attenuare il contrasto tra l'edificio ed il tessuto circostante.

### 3-Altri interventi.

#### 3.1-Sopraelevazione di edifici di un piano.

Nei casi e con i limiti individuati dalla cartografia di piano, è consentita la sopraelevazione necessaria a creare un solo piano abitabile. In tali casi, se determinata da motivi strutturali, può essere consentita la demolizione e ricostruzione del piano terra, sempre che non vi siano valori architettonici da salvaguardare.

#### 3.2-Nuova edificazione.

E' consentita l'edificazione sulle aree individuate nella cartografia di piano, secondo le seguenti tabelle:

LOTTE:		S.F. MQ.	S.Ut.L. MQ.	H. max ML.	DESTINAZIONE
N.2 F.19	VIA DELLE RONDINI	520	600	7,50	100% RESIDENZIALE
N. 5 F.18	VIA DEL RISORGIMENTO	220	190		100% RESIDENZIALE
N. 16 F.19	VIA GARIBALDI	300	270		100% RESIDENZIALE
N.18 F.19	VIA XI FEBBRAIO	1.200	500		100% RESIDENZIALE
N. 19 F.19	VIA GUERRAZZI	150	160		100% RESIDENZIALE
N. 20 F.19	VIA A. SAFFI	240	240		100% RESIDENZIALE
N. 25 F.19	VIA SAFFI/VIA IMBRIANI	780	900		40-50% RESIDENZIALE 50-60% COMMERCIALE
N. 28 F.19	VIA BERNINI	520	230		100% RESIDENZIALE
<b>LOTTE:</b>		<b>S.F. MQ.</b>	<b>S.Ut.L. MQ.</b>	<b>H. max ML.</b>	<b>DESTINAZIONE</b>

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ac”

<b>N. 30 F.19</b>	VIA PISACANE	500	640		100% COMMERCIALE DIREZIONALE
<b>N.41 F.19</b>	VIA CAVOUR	1.050	500		100% RESIDENZIALE
<b>N. 46 F.19</b>	VIA DON MINZONI	45	100		100% RESIDENZIALE
<b>N.47 F.19</b>	VIA BARDUCCI	910	1.200	6,50	100% COMMERCIALE
<b>N. 49 F.19</b>	P.ZZA SAN FRANCESCO	120	146		100% RESIDENZIALE
<b>N. 54 F.19</b> (* ) oltre la S.Ut.L. esistente	VIA NICCOLINI	420	80 (*)	4,50	100% COMMERCIALE
<b>N. 59 F.19</b>	VIA GUERRAZZI	150	160		100% RESIDENZIALE
<b>N. 60 F.19</b>	VIA SAFFI	115	115		100% RESIDENZIALE
<b>N. 61 F.19</b>	VIA SAFFI	230	230		100% RESIDENZIALE
<b>N. 62 F.19</b>	VIA GUERRAZZI	250	270		100% RESIDENZIALE
<b>N. 63 F.19</b>	VIA MAZZINI	240	240		100% RESIDENZIALE
<b>N. 64 F.19</b>	VIA GUERRAZZI	130	150		100% RESIDENZIALE
<b>N. 69 F.19</b>	VIA DELLE TORRI	180	130		100% RESIDENZIALE
<b>N. 5 F.20</b>	VIA PERGOLESI	200	140		100% RESIDENZIALE
<b>N. 6 F.25</b>	VIA CADORNA	1.200	1.000	6,50	100% RESIDENZIALE

<b>COMPARTI EDIFICATORI:</b>	<b>S.T.</b>	<b>PARCH.</b>	<b>STRADE</b>	<b>VERDE</b>	<b>ATTREZZATURA</b>
	<b>MQ.</b>	<b>PUBBL.</b>	<b>PIAZZE</b>	<b>MQ.</b>	<b>MQ.</b>
	<b>S.Ut.L.</b>	<b>S.Ut.L.</b>	<b>H. max</b>		<b>DESTINAZIONE</b>

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ac”

		MQ.	P.PRIV.	ML.	
<b>N.2 F.12</b>	VIA BIANCALANI	2.000		700(*)	
		420		6,50	100%RESIDENZIALE

(\*) Viabilità per accesso al lotto e prevalentemente pedonale per l'accesso al verde.

Nota: laddove non è indicata l'altezza si fa riferimento alla normativa di zona.

**3.3-Ristrutturazione urbanistica.**

Nei limiti di intervento del piano di recupero è consentita la demolizione e ricostruzione degli immobili di scarso valore e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con modifiche tipologiche e strutturali, secondo le seguenti tabelle; la quantità ivi indicata riferita a parcheggi privati potrà essere incrementata (laddove risultasse inferiore) fino a raggiungere la misura necessaria e sufficiente a soddisfare i parametri minimi previsti dalla L.122/89 e delle direttive regionali ex D.C.R.T. n.137/1999 e successive modifiche e integrazioni:

PIANI DI RECUPERO:		S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZATURA
		MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
		S.Ut.L.	S.Ut.L.	H. max		DESTINAZIONE
		MQ.	P.PRIV.	ML.		
<b>N. 8 F.19</b>	VIA GARIBALDI	2.100				
		(**)	800 (*)			20-60% RESIDENZIALE 40-80% UFFICI, COMM., PRODUT./ ARTIGIANATO DI SERVIZIO
		(*) Parcheggio anche interrato				
		(**) S.Ut.L. esistente d'impianto.				
<b>N. 10a F.19</b>	VIA PRESCIANI	3.300			1.400(*)	
		3.000		10,50		75-80% RESIDENZIALE 20-25% COMMERCIALE / DIREZ.
		(*) Compresi percorsi pedonali				
<b>N. 10b F.19</b>	VIA G. BRUNO	3.200	100		1.150(*)	
		3.000	2000(**)	10,50		74-76% RESIDENZIALE 24-26% COMMERCIALE / DIREZ.
		(*) Compresi percorsi pedonali.				
		(**) Compresi i parcheggi a servizio delle funzioni del comparto.				
<b>N. 12 F.19</b>	VIALE G. FERRARIS	3.410	600		880	
		3.530	2.000	9,50		65-70% RESIDENZIALE 30-35% COMM./ UFFICI
<b>N. 13 F.19</b>	VIA GARIBALDI	1.360				
		900	400			100% RESIDENZIALE
<b>N. 14 F.19</b>	VIA MAZZINI	2.550			940	
		1.300	400			100% RESIDENZIALE

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ac”

PIANI DI RECUPERO:		S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZATURA
		MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
		S.Ut.L. MQ.	S.Ut.L. P.PRIV.	H. max ML.		DESTINAZIONE
N. 15 F.19	VIA GARIBALDI	1.950			100	
		1.500		6,50		45-55% RESIDENZIALE 45-55% PRODUTTIVA, UFFICI
N. 18 F.19	VIA XI FEBBRAIO	2.650			500	
		1.500	650			85-100% RESIDENZIALE 0-15% ARTIGIANATO DI SERVIZ. COMMERCIALE
N. 21 F.19	VIA DI CAFAGGIO	2.700				
		2.650	1.000			45-55% RESIDENZIALE 45-55% PRODUTTIVA
N. 22 F.19	VIA SAVONAROLA	1.460				
		800				100% RESIDENZIALE
N. 23 F.19	VIA SAVONAROLA	3.600	500			
		1.500				100% RESIDENZIALE
N. 24 F.19	VIA GARIBALDI	500				
		450				20-30% RESIDENZIALE 70-80% UFFICI
N. 29 F.19	VIA PISACANE	3.536	650			
		2.090	500	7 - 9,50		75-80% RESIDENZIALE 20-25% UFFICI, COMMERCIALE
N. 35 F.19	VIA ALIGHIERI VIA GRAMSCI	4.270	1.650			
		5.000	5550 (*)	16,00		65-70% COMMERCIALE, UFFICI, SPETTACOLO 30-35% RESIDENZIALE
N. 36 F.19	VIA CONTINI	4.570	1.600		600	
		3.500	750	10,50		25-30% RESIDENZIALE 70-75% COMM. /SPETTACOLO
N. 38 F.19	VIA CORSI SALVIATI	2.200	600			
		1.600		10,50		45-55% RESIDENZIALE

(\*) i parcheggi privati devono essere realizzati in un edificio seminterrato.

Nota: gli interventi previsti dovranno salvaguardare la vecchia facciata dell'edificio su via Dante Alighieri

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ac”

		45-55% COMMERCIALE , UFFICI			
<b>N. 45 F.19</b>	VIA F.LLI BANDIERA	3.450	200		
		3.450		7 - 9,50	35-40% RESIDENZIALE 30-35% PRODUTTIVA 30-35% COMMERCIALE, UFFICI
<b>N. 53 F.19</b>	VIA SAVONAROLA	950	100		
		800		6,50	100% RESIDENZIALE
<b>PIANI DI RECUPERO:</b>		<b>S.T. MQ.</b>	<b>PARCH. PUBBL.</b>	<b>STRADE PIAZZE</b>	<b>VERDE MQ.</b>
		<b>S.Ut.L. MQ.</b>	<b>S.Ut.L. P.PRIV.</b>	<b>H. max ML</b>	<b>ATTREZZATURA MQ. DESTINAZIONE</b>
<b>N. 55 F.19</b>	VIA DELLE RONDINI	1.080	100		
		850			60-65% RESIDENZIALE 35-40% COMMERCIALE, UFFICI
<b>N.73 F.19</b>	VIA GARIBALDI (***)	1.014			
	P.ZZA GALVANI	1.074	600(*)	(**)	50 – 60% RESIDENZIALE 40 – 50% COMMERCIALE
(*) Compresi i parcheggi a servizio delle funzioni presenti nel piano di recupero.					
(**) I nuovi fabbricati dovranno avere la stessa altezza del fabbricato al quale si appoggeranno, che prospetta su via Ferraris, tra via Garibaldi e Piazza Galvani.					
(***) Si raccomanda, al fine di evitare l'intasamento dell'isolato e di assicurare, con la nuova edificazione, la formazione di un cortile di soddisfacenti dimensioni, di ampliare il cortile interno riducendo la volumetria.					
<b>N. 7 F.20</b>	LOCALITA' DOCCIA	90.000	13.200		18.500
		49.000	4.500	11,50	8.000
		50-55% RESIDENZIALE 28-36% ATTREZZATURE PER ISTRUZIONE, CULTURA E SPETTACOLO, COMMERCIALE, DIREZIONALE E PRODUTTIVA 14-16% RICETTIVA			
Gli interventi e la morfologia che ne risulterà dovranno salvaguardare i valori storici e monumentali dell'opificio, da evidenziare sulla base di una precisa analisi storica.					
<b>N. 5 F.25</b>	VIA GIACHETTI	1.210	400		
		800	300		60-70% RESIDENZIALE 30-40% COMMERCIALE

### 3.4-Pertinenze accessorie.

E' consentita l'installazione sulla facciata tergale, degli edifici esistenti, di scale esterne a giorno con struttura di tipo leggero (legno, metallo), in risposta a motivate esigenze distributive o di sicurezza e previa valutazione dell'impatto estetico. La dimensione di tali manufatti dovrà essere limitata alla minima funzionalità e la loro localizzazione, anche in deroga alla norma sui distacchi, dovrà ottemperare alle norme di codice civile.

## TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ac”

Nel solo caso di edifici di tipologia Ac.a (schiere) è consentita l'edificazione, nei resedi liberi o resedati, di locali accessori con le caratteristiche già illustrate ai punti 3.1 e 4.1 della sottozona'Ab'.

### *4- Caratteristiche degli interventi.*

#### 4.1-Recinzioni, resede.

Le recinzioni, lungo strada, allineate a pareti cieche sulla testa degli isolati, anche in deroga alla norma di regolamento edilizio, dovranno essere realizzate in muratura con altezza massima di ml.2,60, e rifinite con intonaco e tinteggiatura di tipo tradizionale a colori chiari.

Il resede dovrà essere destinato ad orto o giardino e potrà essere parzialmente pavimentato.



## TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ad”

### SOTTOZONA Ad

#### *1-Destinazione d'uso*

Nella presente sottozona ricadono edifici, con caratteristiche tipologiche, ambientali ed architettoniche, analoghe a quelle presenti in altre zone 'A'. Nelle zone Ad è però prevista specifica destinazione d'uso ricettiva, relativa ad alberghi, comunità, strutture sanitarie, ecc., esistenti o di progetto.

#### *2-Interventi sul patrimonio edilizio esistente.*

Nei casi in cui non è previsto esplicitamente alcun intervento di nuova edificazione o ampliamento dell'edificio principale, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente e nel rispetto delle norme generali di zona e di quelle specifiche per la tipologia "c" della zona Ac.

#### *3-Altri interventi.*

##### 3.1-Pertinenze accessorie.

Nei casi di cui al punto precedente, ed esclusivamente in relazione alla destinazione ricettiva dell'immobile, là dove, per le caratteristiche funzionali ed architettoniche dell'edificio, non sia possibile reperire idonei locali di servizio, richiesti per gli esercizi alberghieri, le grandi comunità e le strutture sanitarie da leggi nazionali o regionali, è consentita la realizzazione di pertinenze edilizie a destinazione accessoria, da realizzare 'una tantum' nella misura massima del 10% della S.Ut.L. dell'edificio principale.

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata ad un corretto inserimento architettonico, ambientale e paesaggistico dell'intervento ed alla demolizione delle eventuali "superfazioni degradanti" presenti sull'area.

##### 3.2-Ristrutturazione urbanistica.

Nei limiti di intervento del piano di recupero è consentita la demolizione e ricostruzione degli immobili di scarso valore e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con modifiche tipologiche e strutturali, secondo le seguenti tabelle:

PIANI DI RECUPERO:	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZATURA
	MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
	S.Ut.L.	S.Ut.L.	H. max		DESTINAZIONE
	MQ.	P.PRIV.	ML.		
<b>N. 5 F.26</b> VIA DI CASTELLO	19.250			1.500	
	10.500	2.625 (*)	10,50		100% SANITARIA (**)

(\*) Superficie per parcheggi e per impianti tecnologici interrata o seminterrata.

(\*\*) La destinazione sanitaria è riferita a cliniche e presidi sanitari privati, assimilati, al fine della determinazione di standard e di oneri per l'urbanizzazione, ad attività di tipo ricettivo. In particolare la Villa oggetto di restauro conservativo potrà essere destinata esclusivamente alle attività amministrative e di foresteria, inscindibilmente legate all'attività funzionale principale.

**Art.15 - Zone omogenee "B" (D.M. 1444/1968)**

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI COMUNI A TUTTE LE SOTTOZONE

In tutti i casi in cui l'unita' immobiliare, l'edificio, o gli edifici oggetto di intervento facciano parte di un "progetto unitario", relativo cioè a due o più fabbricati edificati contemporaneamente, nell'ambito di uno stesso progetto originario, e comunque con caratteristiche morfologiche comuni, anche in assenza di valori storici o ambientali, e' prescritto che l'intervento medesimo non alteri le caratteristiche dell'insieme sui fronti prospettanti spazi pubblici o accessibili al pubblico, o che la modifica di tali caratteristiche conservi carattere unitario e sia estesa a tutti gli edifici.

Fatta salva ogni specifica indicazione contenuta nelle tabelle degli interventi, la nuova edificazione, dovrà tener conto delle caratteristiche tipologiche prescritte dalla normativa di ciascuna sottozona.

E' ammessa la creazione di locali interrati o seminterrati all'interno del perimetro degli edifici esistenti, escluso per gli immobili di cui all'elenco "allegato A". In caso di ampliamento, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, valgono i limiti tipologici e dimensionali fissati dalle presenti norme.

SOTTOZONA Ba

Caratteristiche prevalenti.

Il tessuto della zona e' costituito prevalentemente da edilizia residenziale bassa che, pur in assenza di particolari valori architettonici, caratterizza il paesaggio urbano per effetto di un minimo comun denominatore: edificazione in aderenza o ridotto distacco dal confine laterale (ml.3), omogeneo allineamento sul fronte strada.

Sono comprese nella zona le schiere unifamiliari, l'edilizia continua bifamiliare ed i piccoli condomini, tutti edifici generalmente costituiti da due piani abitabili e con una ulteriore differenziazione tipologica in relazione alla presenza o meno di un piano seminterrato destinato a garage o locali accessori:

a - edifici privi di seminterrato oppure con il calpestio del primo piano abitabile a quota inferiore a ml.0,50 rispetto alla quota del marciapiede nel punto di maggior differenza;

b - edifici con il calpestio del primo piano abitabile situato a quota superiore a ml. 0,50 rispetto alla quota del marciapiede nel punto di maggior differenza.

Criteri di perimetrazione.

La perimetrazione della sottozona ignora la differenziazione tipologica testè individuata, pertanto nell'applicazione della normativa, relativamente all'ammissibilità o meno della tipologia con il seminterrato, si dovrà far riferimento al contesto edilizio, con particolare attenzione alla tipologia prevalente sul fronte stradale.

Obiettivi della normativa.

In assenza di specifici valori architettonici ed ambientali la normativa tende a favorire il completamento della schiera mediante la sopraelevazione e l'edificazione dei vuoti, pertanto detti limiti planivolumetrici tollerati dal tessuto e caratteristiche tipologiche congruenti.

*1-Destinazioni d'uso.*

La destinazione di zona è prevalentemente residenziale.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite le destinazioni direzionale, commerciale limitatamente a esercizi di vicinato e produttivo, limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani, che non rechino inconvenienti alla residenza agli effetti di quanto prescritto al punto 5 del precedente art.13 (volume di traffico, inquinamento atmosferico o acustico) e purché siano rispettati gli standards di parcheggio pubblico e privato di cui alla legislazione vigente con particolare riguardo all'art.5 del D.M. 1444/1968.

*2-Interventi sull'esistente.*

**2.1-Edifici conformi alle caratteristiche prevalenti di zona.**

Sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Sono inoltre consentiti gli ampliamenti ed il soprizzo della copertura nei limiti e con le modalità di cui ai successivi punti 4.1 e 4.2.

In generale l'intervento dovrà mirare alla conservazione del carattere di continuità del tessuto edilizio ed all'omologazione dell'edificio singolo alle caratteristiche di serialità della zona.

**2.2-Edifici con altra tipologia.**

Sono definiti difforni rispetto alle caratteristiche di zona prevalenti, gli edifici plurifamiliari con più di due piani abitabili e quelli a tipologia non residenziale; per i quali (con l'eccezione dell'intervento di demolizione e ricostruzione di cui al successivo punto 3.2) sono ammessi: gli interventi di ristrutturazione che, rispetto all'esistente e fatta salva la modifica della copertura, delle logge e dei balconi, non eccedano l'involucro edilizio; la creazione di locali interrati all'interno del perimetro dell'edificio.

**2.3-Pertinenze edilizie.**

Gli interventi ammessi sulle pertinenze edilizie esistenti sono limitati alla straordinaria manutenzione.

*3-Altri interventi.*

**3.1-Sopraelevazione di edifici a tipologia residenziale a un piano.**

Nel caso di edifici a tipologia residenziale, costituiti da un solo piano con caratteristiche abitabili e' ammessa la sopraelevazione nei limiti e con le modalità di cui ai successivi punti 4.1 e 4.2, oppure, anche in deroga alla sezione teorica prescritta, è ammessa la costruzione di un secondo piano abitabile con altezza utile di 2,70 ml., tale sopraelevazione non dovrà comunque superare di ml. 0,50 la media delle altezze degli eventuali fabbricati posti sui lotti adiacenti e costituiti da due piani abitabili.

**3.2-Demolizione e ricostruzione e spazi interstiziali.**

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti non compresi nell'elenco degli edifici notevoli nonchè la saturazione degli spazi interstiziali per i quali la cartografia di piano individua l'allineamento obbligatorio, a condizione che l'intervento sia realizzato con le caratteristiche e le modalità di cui ai successivi punti 4.1 e 4.2.

In tutti i casi in cui tali interventi comportino l'individuazione di un lotto autonomo dovrà essere obbligatoriamente garantito un resede minimo, di profondità pari alla media delle profondità dei lotti confinanti e larghezza pari al fronte del nuovo fabbricato.

**3.3-Nuova edificazione.**

Oltre che nei casi disciplinati dalla norma precedente, è consentita l'edificazione sulle aree individuate nella cartografia di piano, secondo le seguenti tabelle:

<b>LOTTE:</b>	<b>S.F. MQ.</b>	<b>S.Ut.L. MQ.</b>	<b>H. max ML.</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
<b>N. 5 F.11</b> VIA VERGA	600	350		100% RESIDENZIALE
<b>N. 4 F.12</b> VIA STEFANI	450	280		100% RESIDENZIALE
<b>N. 3 F.18</b> VIA L. CHINI	740	400		100% RESIDENZIALE
<b>N. 4 F.18</b> VIA DEL PRATO	460	310		100% RESIDENZIALE

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ba”

<b>LOTTE:</b>		<b>S.F. MQ.</b>	<b>S.Ut.L. MQ.</b>	<b>H. max ML.</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
<b>N. 6 F.18</b>	VIA DEL RISORGIMENTO	570	310		100% RESIDENZIALE
<b>N. 12 F.18</b>	VIA DEL PRATO	390	190		100% RESIDENZIALE
<b>N. 14 F.18</b>	VIA L. CHINI	360	160		100% RESIDENZIALE
<b>N. 1 F.19</b>	VIA PRATESE	420	280		100% RESIDENZIALE
<b>N. 4 F.19</b>	VIA DI CALENZANO	730	480		100% RESIDENZIALE
<b>N. 6 F.19</b>	VIA GUERRAZZI	890	860		100% RESIDENZIALE
<b>N. 26 F.19</b>	VIA DI QUERCETO	870	600		100% RESIDENZIALE
<b>N. 27 F.19</b>	VIA DI COLONNATA	1.770	1.200		100% RESIDENZIALE
<b>N. 34 F.19</b>	VIA VANNINI	220	170		100% RESIDENZIALE
<b>N. 40 F.19</b>	VIA BIETOLETTI	330	420		100% RESIDENZIALE
<b>N. 58 F.19</b>	VIA BERCHET	310	170		100% RESIDENZIALE
<b>N. 66 F.19</b>	VIA DEGLI SCARPETTINI	790	380		100% RESIDENZIALE
<b>N.67 F.19</b>	VIALE PRATESE	1.400	1.150	8,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 68 F.19</b>	VIALE PRATESE	1.323	1.100 (*)	9,50	100% RESIDENZIALE
	(*) Compresa la S.Ut.L. esistente.				
<b>N. 14 F.25</b>	VIA BOSSOLI	650	460		100% RESIDENZIALE

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ba”

Nota: non è indicata l'altezza massima. Si faccia riferimento alla norma di zona prescrittiva della sezione massima (vedi successivo punto 4.1)

COMPARTI EDIFICATORI:	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZATURA
	MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
	S.Ut.L.	S.Ut.L.		H. max	DESTINAZIONE
	MQ.	P.PRIV.		ML.	
<b>N. 5 F.12</b> VIA DEL GHIRLANDAIO	3.700	400			
	1.500				100% RESIDENZIALE
<b>N. 18 F.18</b> VIA DEL RISORGIMENTO	7.000	350	1.350	2.450	
	2.000 (*)		7,50		100% RESIDENZIALE (*)
(*) Con quota di residenza per anziani.					
<b>N. 42 F.19</b> VIA NAPOLI	10.000	1.200	1.200	3.800	2.200 (*)
	600				100% RESIDENZIALE
(*) Attrezzatura collettiva					
<b>N. 48 F.19</b> VIALE 1° MAGGIO	19.500			17.500	
	1.900			8,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 1a F.20</b> VIA DE SANCTIS	1.260		300(*)		
	650		7,50		100% RESIDENZIALE
(*) Percorso pedonale					
<b>N. 1b F.20</b> VIA FIBONACCI	760		160(*)		
	450		7,50		100% RESIDENZIALE
(*) Percorso pedonale					
<b>N. 9a F.25</b> VIA DELL'OLMICINO	4.110			2.207	
	850				100% RESIDENZIALE
<b>N. 9b F.25</b> VIA DELL'OLMICINO	7.790	700 (*)		4.690	2.400
(*) L'indicazione planimetrica rappresentata nel F.25 è da ritenersi puramente indicativa.					
<b>N. 24 F.25</b> VIA DEI GIUNCHI	8.900		1.440	5.450	
	1.300				70-75% RESIDENZIALE 25-30% COMMERCIALE

Nota: in tutti i casi in cui non è indicata l'altezza massima, si faccia riferimento alla norma di zona prescrittiva della sezione massima (vedi successivo punto 4.1).

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ba”

PIANO DI RECUPERO:	S.T. MQ.	PARCH. PUBBL.	STRADE PIAZZE	VERDE MQ.	ATTREZZ. MQ.
	S.Ut.L. MQ.	S.Ut.L. P.PRIV.	H. max ML.		DESTINAZIONE
<b>N. 17 F.18</b> VIA NIEVO	4.100				
	3.100	2.200	7,50(*) 9,50(**)		100% RESIDENZIALE
(*) Altezza per gli edifici prospettanti la Via Nievo "allineamento obbligatorio".					
(**) Altezza per gli edifici tergalì.					
PIANO DI RECUPERO:	S.T. MQ.	PARCH. PUBBL.	STRADE PIAZZE	VERDE MQ.	ATTREZZ. MQ.
	S.Ut.L. MQ.	S.Ut.L. P.PRIV.	H. max ML.		DESTINAZIONE
<b>N.70 F.19</b> VIA VANNINI	3.710	290	270 (**)		
	1600(*)		7,50		100% RESIDENZIALE
(*) Oltre la S.Ut.L. dell'edificio esistente notevole. (n.50 F.19)					
(**) Percorsi pedonali					
<b>N.72 F.19</b> VIA PACINOTTI	1.180	100			
VIALE G.CESARE	800		7,50		100% RESIDENZIALE
<b>N.74 F.19</b> VIA PACINOTTI	2.900	210	290		
	1.850		7,50		100% RESIDENZIALE

4. Caratteristiche dimensionali.

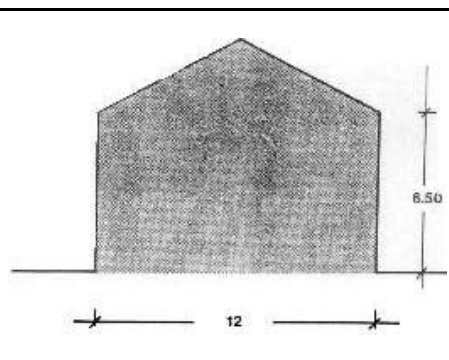
4.1 - Caratteri dimensionali per le modifiche planivolumetriche.

Il corpo di fabbrica, composto da due piani abitabili, dovrà rispettare gli allineamenti preesistenti oppure gli allineamenti obbligatori se esplicitamente indicati nella cartografia di piano, e non dovrà avere profondità maggiore di ml.12.

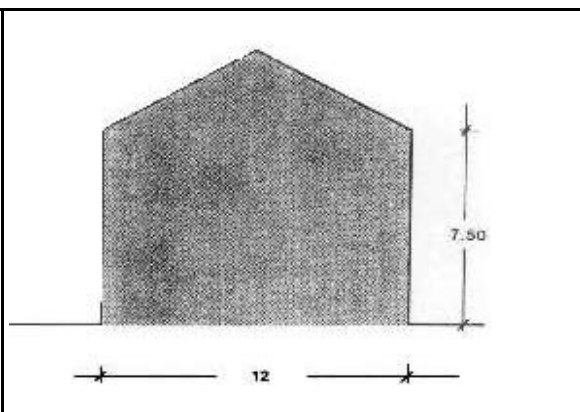
Le sezioni teoriche all'interno delle quali dovrà essere compreso ogni tipo d'intervento sono determinate nei sottostanti schemi:

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Ba”

Ba.a - Sezione massima di un edificio inserito in un fronte stradale in cui l'assenza di seminterrato o la quota di calpestio a meno di 0,50 ml. riguarda la prevalenza degli edifici o sia estesa ad almeno tre unità edilizie ad esso adiacenti.



Ba.b - Sezione massima negli altri casi.



Nel caso di edifici esistenti che eccedano la sagoma indicata nelle sezioni, gli interventi di aumento volumetrico sono consentiti a condizione che siano eliminate le porzioni di fabbricato eccedenti, dove queste non abbiano carattere di superfetazione, non facciano parte dell'impianto originario e possano essere rese coerenti, sotto il profilo compositivo - architettonico, con l'ipotesi di riconfigurazione planivolumetrica connessa all'ampliamento volumetrico.

Ad ulteriore limitazione di quanto sopra detto, l'altezza massima del corpo di fabbrica di nuova costituzione non potrà superare di ml.0,50 la media delle altezze degli eventuali fabbricati posti sui lotti adiacenti e costituiti da due piani abitabili.

#### 4.2-Caratteri morfologici.

Gli interventi che modificano l'aspetto esterno di un edificio esistente, nei limiti di coerenza con le caratteristiche dell'edificio stesso, e le nuove edificazioni, dovranno tener conto di eventuali elementi (materiali, colori e morfologia) prevalenti tra gli edifici della zona.

La copertura dei nuovi edifici dovrà essere del tipo a "capanna", con eccezione della copertura degli edifici posti in testa alla schiera che potrà essere a "semipadiglione" e l'aggetto di gronda non dovrà superare un dodicesimo dell'altezza della facciata.

Nei nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti è consentita la realizzazione di terrazze a tasca e di scale 'a giorno', comprese all'interno di logge che rispettino l'allineamento sui fronti strada e laterale; sono inoltre consentite sulla facciata tergale, degli edifici esistenti, anche al di fuori della sezione teorica massima, scale esterne a giorno con struttura di tipo leggero (legno, metallo), in risposta a motivate esigenze distributive o di sicurezza e previa valutazione dell'impatto estetico. La dimensione di tali manufatti dovrà essere limitata alla minima funzionalità e la loro localizzazione, anche in deroga alla norma sui distacchi, dovrà ottemperare alle norme di codice civile.

Sul fronte strada non sono ammessi balconi e pensiline che non siano in allineamento con le preesistenze.

#### 4.3-Resede.

Nei casi di nuova edificazione o di totale demolizione e ricostruzione, dovrà essere realizzata un'area a parcheggio coperto o scoperto di superficie non inferiore alle prescrizioni di legge e con un minimo di un posto macchina per alloggio.

Il resede non utilizzato a parcheggio dovrà essere prevalentemente destinato ad orto o giardino.

### SOTTOZONA Bb

#### Caratteristiche prevalenti.

Edilizia priva di valori architettonici ed ambientali specifici, ma caratterizzata da una bassa densità edilizia e dalla prevalenza di resedi destinati a giardino e visibili dalla strada.

Di solito le tipologie mono o bifamiliari presenti nella zona sono di tipo padiglione (con quattro fronti di uguale importanza). possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

#### Obiettivi della normativa.

In assenza di specifici obiettivi di tutela morfologica e tipologica ed in considerazione della bassa densità territoriale esistente, la normativa intende favorire una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio, anche mediante modesti incrementi volumetrici, finalizzati alla suddivisione e all'incremento del numero degli alloggi esistenti.



*1-Destinazioni d'uso.*

La destinazione di zona è prevalentemente residenziale. Oltre alla destinazione residenziale sono consentite le destinazioni direzionale e produttiva, limitatamente a uffici, studi professionali, e laboratori artigiani, che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto al punto 5 del precedente art.13 (volume di traffico, inquinamento atmosferico o acustico) e purché siano rispettati gli standards di parcheggio pubblico e privato di cui alla legislazione vigente con particolare riguardo all'art.5 del D.M. 1444/1968. La destinazione commerciale limitatamente a esercizi di vicinato ed industriale e' consentita nel caso di edifici con altra tipologia.

*2-Intervento sull'esistente.*

2.1-Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.

Oltre agli interventi di ristrutturazione che, rispetto all'esistente e fatta salva la modifica della copertura, delle logge e dei balconi, non eccedano l'involucro edilizio, sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento per aumento del numero delle unita' immobiliari.

In tali casi è consentito un ampliamento massimo, "una tantum" della superficie utile lorda (S.Ut.L.) nella misura del 20% di quella già presente nelle unita' immobiliari oggetto d'intervento e comunque nella misura massima di mq.20 per ciascuna delle unita' immobiliari finali che non potranno essere più di 4. la porzione in ampliamento dovrà rispettare le caratteristiche di cui ai successivi punti 4.1 e 4.2.

Non è ammissibile il cumulo degli interventi di sopraelevazione e di ampliamento di cui ai punti 2.1, 2.3.

2.2-Edifici difformi.

Sono definiti difformi rispetto alle caratteristiche di zona prevalenti, gli edifici di tipologia non residenziale, i condomini alti e quant'altro presenti sostanziali differenze tipologiche e volumetriche. Per tali edifici sono ammessi: gli interventi di ristrutturazione che, rispetto all'esistente e fatta salva la modifica della copertura, delle logge e dei balconi, non eccedano l'involucro edilizio; la creazione di locali interrati all'interno del perimetro dell'edificio.

2.3-Sopraelevazione di edifici a tipologia residenziale ad un piano.

Nel caso di edifici, o porzioni di edifici con tipologia residenziale, costituiti da un solo piano con caratteristiche abitabili è consentita la sopraelevazione nei limiti e con le modalità di cui ai successivi punti 4.1 e 4.2, oppure, anche in deroga all'altezza massima di 7,50 ml., è ammessa la costruzione di un secondo piano abitabile con altezza utile di 2,70 ml.; in ambedue i casi la S.Ut.L. totale risultante non dovrà essere maggiore della S.F. del lotto e del doppio della S.Ut.L. del piano principale abitabile.

2.4-Pertinenze accessorie.

Gli interventi ammessi sulle pertinenze edilizie esistenti sono limitati alla straordinaria manutenzione.

*3-Altri interventi.*

3.1-Demolizione e ricostruzione.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con le caratteristiche di cui ai successivi punti 4.1 e 4.2, nella misura della superficie abitabile lorda dell'edificio preesistente incrementato del 20% là dove ricorrano le condizioni di cui al precedente punto 2.1. e a condizione che la S.Ut.L. risultante non sia maggiore della superficie fondiaria del lotto.

3.2-Nuova edificazione.

Con i limiti e le modalità di cui ai successivi punti 4.1 e 4.2, è consentita l'edificazione sulle aree individuate nella cartografia di piano, secondo le seguenti tabelle:

LOTTE:	S.F. MQ.	S.Ut.L. MQ.	H. max ML.	DESTINAZIONE
--------	-------------	----------------	---------------	--------------

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Bb”

<b>N. 1 F.12</b>	VIA BIANCALANI	660	200	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 3 F.12</b>	VIA BIANCALANI	900	280	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 31 F.19</b>	VIA DEI LOCCHI	650	300	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 32 F.19</b>	VIA CARDUCCI	620	400	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 33 F.19</b>	VIA S. PELLICO	790	600	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 67 F.19</b>	VIA VANNINI	810	380	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 68 F.19</b>	VIA CONTI (* oltre la S.Ut.L. esistente)	650	135 (*)	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 6 F.20</b>	VIA CADUTI SUL LAVORO	700	400	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 8 F.20</b>	VIA DI FONTEMEZZINA	740	320	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 22 F.25</b>	VIA BRUSCHI (* oltre la S.Ut.L. esistente)	1.400	500 (*)	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 3 F.26</b>	VIA DELLA MULA	1.700	520	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N. 8 F.26</b>	VIA DELLA MULA	950	400	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N.9 F.26</b>	VIA DELLA GORA (* Oltre la S.Ut.L. esistente).	2.400	500 (*)	7,50	100% RESIDENZIALE

COMPARTI EDIFICATORI:		S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZATURA
		MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
		S.Ut.L.	S.Ut.L.	H. max	DESTINAZIONE	
		MQ.	P.PRIV.	ML.		
<b>N. 11 F.12</b>	VIA BIANCALANI	3.780	700			
		1.700				100% RESIDENZIALE
<b>N. 39 F.19</b>	VIA DEL CUOCO	3.250			1.650	

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Bb”

800

7,50

100% RESIDENZIALE

---

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Bc”

COMPARTI EDIFICATORI:		S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZATURA
		MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
		S.Ut.L.	S.Ut.L.	H. max		DESTINAZIONE
		MQ.	P.PRIV.	ML.		
N. 43 F.19	VIA DEL CUOCO	4.300	190			
		800 (*)		7,50		100% RESIDENZIALE
(*) oltre la S.Ut.L. esistente						
N. 65 F.19	VIA BATTISTI	3.400				2.400
		600				100% RESIDENZIALE
N.66 F.19	VIA CAFIERO	11.150			10.275	
		500		7,50		100% RESIDENZIALE
N.67 F.19	VIA TURATI	3.900	680		2.600	
		300		7,50		100% RESIDENZIALE
N. 6 F.26	VIA RAGIONIERI	1.800			780	
		500		7,50		100% RESIDENZIALE
N. 7 F.26	VIA RAGIONIERI	4.100	250		1.620	
		800				100% RESIDENZIALE

*4- Caratteristiche degli interventi.*

4.1.-Caratteri dimensionali.

Rispetto alla strada e agli altri spazi pubblici il corpo di fabbrica dovrà rispettare gli allineamenti preesistenti, o in assenza di questi, mantenere un distacco di ml.5 dal confine reale o di progetto.

Nel rispetto della norma più generale sulla distanza tra pareti finestrate, il corpo di fabbrica dovrà rispettare ml.5 di distacco dal confine di altri lotti privati.

L'altezza massima degli edifici, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 2.3, non potrà essere superiore a ml.7,50.

4.2- Caratteri morfologici.

Oltre alla coerenza dell'intervento con le caratteristiche dell'edificio oggetto di ampliamento o di ristrutturazione, si dovrà tener conto delle caratteristiche di zona.

4.3- Resede.

Nel caso di ristrutturazione con ampliamento per aumento delle unità immobiliari dovrà essere riservato un nuovo posto macchina per ciascuna unità immobiliare di nuova costituzione.

Il resede non utilizzato a parcheggio dovrà essere destinato ad orto o giardino.

SOTTOZONA Bc

Caratteristiche prevalenti.

Edilizia recente formata da edifici che all'alto indice fondiario uniscono discrete condizioni manutentive, il tessuto pertanto non è suscettibile di trasformazioni significative. Fanno parte di questa sottozona gli edifici condominiali edificati nella seconda metà di questo secolo, sulle aree di espansione urbana e costituiti da almeno tre piani abitabili.

Criteri di perimetrazione.

La perimetrazione include piccoli e grandi condomini ed altre tipologie di edilizia recente dotate in genere di un minimo di resede. Sono esclusi gli edifici condominiali inseriti come edilizia sostitutiva, nel tessuto più antico, privi in genere di resede e già classificati come edifici "in contrasto" in altre sottozone.

Obiettivi della normativa.

Le caratteristiche prevalenti del tessuto rendono improbabile la demolizione e ricostruzione degli edifici nell'arco di tempo durante il quale vige il presente strumento urbanistico. Pertanto la normativa intende promuovere una più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio. In particolare potranno essere realizzate pertinenze edilizie finalizzate a dotare gli edifici di quei locali accessori di cui sono più carenti.

*1-Destinazioni d'uso.*

La destinazione di zona è prevalentemente residenziale. Oltre alla destinazione residenziale sono consentite le destinazioni direzionale, commerciale limitatamente a esercizi di vicinato e produttivo, limitatamente a uffici e studi professionali, negozi e laboratori artigiani, che non rechino disturbo alla residenza agli effetti di quanto prescritto al punto 5 del precedente art.13 (volume di traffico, inquinamento atmosferico o acustico) e purché siano rispettati gli standards di parcheggio pubblico e privato di cui alla legislazione vigente con particolare riguardo all'art.5 del D.M. 1444/1968. La destinazione commerciale ed industriale è consentita nel caso di edifici con altra tipologia.

*2-Interventi sull'esistente.*

2.1-Edifici conformi alle caratteristiche prevalenti di zona.

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione che, rispetto all'esistente e fatta salva la modifica della copertura, delle logge e dei balconi, non eccedano l'involucro edilizio, non determinino aumento di S.Ut.L. o modifica del piano di posa dei solai.

2.2-Edifici con altra tipologia.

Sono definiti in contrasto con le caratteristiche prevalenti di zona gli edifici mono o plurifamiliari edificati su due soli piani abitabili e le tipologie non residenziali, su tali tipologie sono consentiti: gli interventi di ristrutturazione che, rispetto all'esistente e fatta salva la modifica della copertura, delle logge e dei balconi, non eccedano l'involucro edilizio; la creazione di locali interrati all'interno del perimetro dell'edificio medesimo.

*3-Altri interventi.*

3.1-Sopraelevazione di edifici a tipologia residenziale ad un piano.

Nel caso di edifici, o porzioni di edifici, con tipologia residenziale costituiti da un solo piano con caratteristiche abitabili è consentita la sopraelevazione nei limiti e con le modalità di cui ai punti 4.1 e 4.2 delle sottozone Bb, oppure, anche in deroga all'altezza massima di 7,50 ML, è ammessa la costruzione di un secondo piano abitabile con altezza utile di 2,70 ML.; in ambedue i casi la S.Ut.L. totale risultante non dovrà essere maggiore della S.F. del lotto e del doppio della S.Ut.L. del piano principale abitabile.

3.2-Nuova edificazione.

È consentita l'edificazione sulle aree individuate nella cartografia di piano, secondo le seguenti tabelle:

LOTTE:	S.F.	S.Ut.L.	PARCH.	HMAX	DESTINAZIONE
	MQ.	MQ.	PRIV. MQ.	ML	

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Bc”

<b>N.6 F.12</b>	VIA MILANO	980	570		7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N.50 F.19</b>	VIA CAFIERO	1.200	1.000		7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N.51 F.19</b>	VIA CAFIERO	1.350	1.200		7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N.52 F.19</b>	VIALE PRATESE	570	450		7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N.57 F.19</b>	VIA DEL CUOCO	460	300		7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N.69 F.19</b>	VIA MASACCIO	1.630	800		9,00	100% RESIDENZIALE
<b>N.70 F.19</b>	V.LE MACCHIAVELLI	615	350		7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N.2 F.20</b>	VIA FANCIULLACCI	800	600		7,50	45-55% RESIDENZIALE 45-55% COMMERCIALE
<b>N.3 F.20</b>	VIA BASSI	1.030	650		7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N.2F.25</b>	VIA DEL SODERELLO	1.400	200		7,50	100% RESIDENZIALE
<b>N.3 F.25</b>	VIA MARSALA	1.200	950	550	7,50	100% RESIDENZIALE
<b>COMPARTI EDIFICATORI:</b>		<b>S.T MQ.</b>	<b>PARCH. PUBBL. S.Ut.L. MQ.</b>	<b>STRADE PIAZZE HMAX ML</b>	<b>VERDE MQ.</b>	<b>ATTREZZATURA MQ. DESTINAZIONE</b>
<b>N.8 F.12</b>	VIA PRATESE	3.200 3.000	480	13,50	320	50-60% RESIDENZIALE 40-50% COMMERCIALE, UFFICI E DISTRIBUTORI
<b>N.13 F.12</b>	V.LE DI VITTORIO	7.450 1.700	750	11,50 (*)	4.460	100% RESIDENZIALE
(*) Massimo tre piani abitabili più parcheggio seminterrato						
<b>N.2 F.18</b>	VIA NIEVO	3.000 600	1.260	9,50		100% RESIDENZIALE

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Bc”

<b>N.3 F.19</b>	VIA VIVIANI	2.170	1.400			
		800		10,50		100% RESIDENZIALE
<b>COMPARTI EDIFICATORI:</b>		<b>S.T</b>	<b>PARCH.</b>	<b>STRADE</b>	<b>VERDE</b>	<b>ATTREZZATURA</b>
		<b>MQ.</b>	<b>PUBBL.</b>	<b>PIAZZE</b>	<b>MQ.</b>	<b>MQ.</b>
		<b>S.Ut.L.</b>	<b>S.Ut.L.</b>	<b>HMAX</b>		<b>DESTINAZIONE</b>
		<b>MQ.</b>	<b>P.PRIV.</b>	<b>ML.</b>		
<b>N.5 F.19</b>	VIA G. CESARE	1.150		250		
		1.080		9,50		40-50% RESIDENZIALE 50-60% COMMERCIALE
<b>N.9 F.19</b>	VIA DONATELLO	1.250	500			
		200	600(*)	7,50		100% PRODUTTIVO COMMERCIALE
	(*) Parcheggi privati per uso della residenza					
<b>N.56 F.19</b>	VIA GRAMSCI	1.800	480	250	600	
		700		9,50		60-70% RESIDENZIALE 30-40% COMM./UFFICI
<b>N.9 F.20</b>	VIA ABBA (*)	8.200	1.685	820	3.895(***)	
	VIA U. BASSI (**)	2.100				65-70% RESIDENZIALE 30-35% COMMERCIALE (****)
	(*) Al piano terreno dovranno essere realizzati obbligatoriamente porticati passanti a servizio dei negozi secondo il disegno previsto.					
	(**) In sede di progetto esecutivo, per la parte di “bordo” dello spazio destinato a piazza/verde, si invita a valutare la possibilità di un recupero della Via Bassi, da conservare nelle sue caratteristiche spaziali (andamento, muri, ecc.)					
	(***) Compresa la piazza pedonale.					
	(****) Unità commerciali non superiori a mq.200.					
<b>N.18 F.25</b>	VIA MOZZA	1.000	800			
		330		9,50		100% RESIDENZIALE
<b>N.11 F.25</b>	VIA DELL’OLMICINO	6.350	850			
		5.000		10,00		100% RESIDENZIALE
<b>N.20 F.25</b>	VIA DI RIMAGGIO	1.300	860			
		400				100% RESIDENZIALE
<b>PIANI ATTUATIVI:</b>		<b>PIANO</b>	<b>S.T.</b>	<b>PARCH.</b>	<b>STRADE</b>	<b>VERDE</b>
		<b>ATTUA.</b>	<b>MQ.</b>	<b>PUBBL.</b>	<b>PIAZZE</b>	<b>MQ.</b>
			<b>S.Ut.L.</b>	<b>S.Ut.L.</b>	<b>HMAX</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
			<b>MQ.</b>	<b>P.PRIV.</b>	<b>ML.</b>	
<b>N.44 F.19</b>	VIALE ARIOSTO	<b>P.P.</b>	39.000	5.000		10.000
			20.000	6.000	12,50	20-25% RESIDENZIALE 20-30% UFFICI/ SPETT.

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Bc”

45-55% COMMERCIALE

(\*) la quantità ivi indicata riferita a parcheggi privati potrà essere incrementata (laddove risultasse inferiore ) fino a raggiungere la misura necessaria e sufficiente a soddisfare i parametri minimi previsti dalla L.122/89 e delle direttive regionali ex D.C.R.T. n.137/1999 e successive modifiche e integrazioni.

PIANI ATTUATIVI:	PIANO ATTUA.	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZATURA
		MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
		S.Ut.L.	S.Ut.L.	HMAX	DESTINAZIONE	
		MQ.	P.PRIV.	ML.		
N.71 F.19	VIALE DELLA REPUBBLICA	PP(*) (***)	58.900 5.000	1.750	50.000 (**) 10,00/ 13,00(*)	100% RESIDENZIALE

(\*) L'esatta configurazione del lotto residenziale e delle tipologie edilizie sarà definita attraverso il piano particolareggiato, fermo restando che il limite massimo verso nord-est è quello rappresentato nella cartografia di piano.

(\*\*) Il progetto di sistemazione dell'area dovrà essere improntato a criteri di massima salvaguardia degli attuali connotati di "Oliveta", sia rispetto alla vegetazione esistente che alla trama viaria podereale. (cfr. art.21 primo comma, lettera b) delle N.T.A.)

(\*\*\*) Si invita ad indirizzare la progettazione edilizia in modo che gli edifici prospettino verso il parco con il fronte principale e non con quello tergale, come risulta dall'indirizzo progettuale e che i giardini di pertinenza delle nuove case risultino contigui al parco, fermo restando la strada di servizio e i parcheggi sulla parte tergale opposta a quella del parco.

N.2 F.26	VIA GRAMSCI	P.L.	18.800 14.000	3.500	16,50	85% RESIDENZIALE 15% COMMERC./ DIREZ.
----------	-------------	------	------------------	-------	-------	---

### 3.3- Ristrutturazione urbanistica

Nei limiti di intervento del piano di recupero è consentita la demolizione e ricostruzione degli immobili di scarso valore e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con modifiche tipologiche e strutturali, secondo le seguenti tabelle. La quantità ivi indicata riferita a parcheggi privati potrà essere incrementata (laddove risultasse inferiore ) fino a raggiungere la misura necessaria e sufficiente a soddisfare i parametri minimi previsti dalla L.122/89 e delle direttive regionali ex D.C.R.T. n.137/1999 e successive modifiche e integrazioni:

PIANI DI RECUPERO:	PIANO ATTUA.	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZATURA
		MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
		S.Ut.L.	S.Ut.L.	HMAX	DESTINAZIONE	
		MQ.	P.PRIV.	ML.		
N.12 F.12	VIA DI CALENZANO	P.R. (*)	1.100 750	500	60-70% RESIDENZIALE 30-40% COMM./DIREZ.	

(\*) L'edificio da realizzare dovrà conformarsi a quello esistente confinante verso Est.

N.1 F.19	VIA DI SCOPINO	P.R.	1.500		400	
----------	----------------	------	-------	--	-----	--



TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Bc”

			700		9,50		100% RESIDENZIALE
<b>N.7/a F.19</b>	VIA GARIBALDI	<b>P.R.</b>	1.970 (*)			530	
			1.500 (**)	450	7,50 (***)		70-80% RESIDENZIALE 20-30% COMMERCIALE DIREZ./PRODUTTIVA
(*) Compreso il fosso Gavine. (**) S.Ut.L. oltre quella esistente. (***) H. max nuova edificazione							
<b>PIANI DI RECUPERO:</b>	<b>PIANO ATTUA.</b>	<b>S.T. MQ.</b>	<b>PARCH. PUBBL.</b>	<b>STRADE PIAZZE</b>	<b>VERDE MQ.</b>	<b>ATTREZZATURA MQ.</b>	<b>DESTINAZIONE</b>
		<b>S.Ut.L. MQ.</b>	<b>S.Ut.L. P.PRIV.</b>	<b>HMAX ML.</b>			
<b>N.7/b F.19</b>	VIA GARIBALDI	<b>P.R.</b>	545			185	
			900		7,50 (*)		70-80% RESIDENZIALE 20-30% DIREZIONALE
(*) H. max nuova edificazione.							
<b>N.11 F.19</b>	VIA GUERRAZZI	<b>P.R.</b>	3.300			1.600	500
			3.500	1.100	9,50		35-40% RESIDENZIALE 35-40% UFFICI 25- 30% COMM./PRODUT.
<b>N.17 F.19</b>	VIA DONATELLO	<b>P.R.</b>	2.160	200			
			1.780	750	9,50		60-70% RESIDENZIALE 30-40% COMM./UFFICI
<b>N.37 F.19</b>	VIA DONATELLO	<b>P.R.</b>	2.180	200			
			1.820	760	9,50		60-70% RESIDENZIALE 30-40% COMM./UFFICI

3.4 - Resede e pertinenze accessorie.

E' consentita, purchè ne venga dimostrata la necessità, la realizzazione di locali interrati e seminterrati al servizio dei condomini residenziali o degli alberghi esistenti. Tali locali potranno essere realizzati sotto il fabbricato, o sul resede di pertinenza o su di un'area confinante acquisita a tal fine (purchè quest'ultima ricada nella medesima sottozona Bc e non formi il resede di un altro fabbricato) e dovranno rispettare le caratteristiche di cui al successivo punto 4 (4.1, 4.2, 4.3).

In alternativa è consentita la demolizione e ricostruzione fuori terra, nella misura della superficie lorda preesistente, delle pertinenze già presenti sul resede del fabbricato.

I locali, edificati con la presente norma, dovranno avere, in ordine di priorità, le seguenti destinazioni d'uso, nel caso della residenza:

I) servizi tecnologici;

II) garage singoli o condominiali al servizio delle abitazioni del lotto medesimo;

III) un ripostiglio per ciascun alloggio, di superficie netta non superiore a mq.8.

L'intervento e' subordinato alla dimostrazione che il condominio risulti sprovvisto, o provvisto in misura non adeguata, di tali pertinenze alla data di adozione del presente P.R.G., inoltre i garage

ed i ripostigli realizzati con la presente norma dovranno essere vincolati, con atto unilaterale trascritto, all'uso singolo o condominiale da parte dei residenti nell'edificio oggetto di intervento.

Nel caso della destinazione ricettiva:

D) servizi tecnologici;

II) garage condominiali per uso dei clienti;

III) locali accessori nella misura massima del 10% della S.Ut.L. dell'edificio principale.

#### 4 - Caratteristiche degli interventi.

##### 4.1 - Caratteri dimensionali.

Per quanto riguarda la sopraelevazione e la nuova edificazione si richiamano le norme di cui al punto 4.1 delle sottozone Bb.

locali interrati o seminterrati, che fuoriescono dalla proiezione in pianta dell'edificio principale, nonché le pertinenze edilizie di cui al precedente punto 3.3, dovranno rispettare, per quanto riguarda i distacchi dai confini, le sole norme di codice civile, e avere altezza massima fuori terra di ml.1,50 per i seminterrati e ml.2,50 per le pertinenze edilizie.

##### 4.2 - Caratteri morfologici.

Per quanto riguarda la sopraelevazione e la nuova edificazione si richiamano le norme di cui al punto 4.2 delle sottozone Bb.

Ogni intervento che modifichi la morfologia dell'edificio dovrà avere carattere unitario e di coerenza architettonica con l'esistente.

##### 4.3 - Resedi e pertinenze edilizie.

La realizzazione di locali interrati o seminterrati eccedenti la proiezione in pianta dell'edificio è subordinata al miglioramento o alla conservazione, se presenti, di caratteristiche ambientali quali il verde condominiale, i percorsi pedonali e l'arredo degli spazi comuni, a tale fine possono essere attrezzate le coperture dei nuovi locali accessori.

In ogni caso l'intervento di cui al punto 3.3 non potrà comportare la diminuzione o la scomparsa di tali spazi.

La ricostruzione di pertinenze edilizie si attuerà con un corpo di fabbrica unico con caratteri omogenei all'edificio principale, nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto 4.1, e delle sole norme di codice civile sui distacchi.

Nel solo caso di edifici con altra tipologia è consentita l'installazione sulla facciata tergale, degli edifici esistenti, di scale esterne a giorno con struttura di tipo leggero (legno, metallo), in risposta a motivate esigenze distributive o di sicurezza e previa valutazione dell'impatto estetico. La dimensione di tali manufatti dovrà essere limitata alla minima funzionalità e la loro localizzazione, anche in deroga alla norma sui distacchi, dovrà ottemperare alle norme di codice civile.

#### SOTTOZONA Bd

La sottozona Bd individua un'area di edilizia padiglione, corrispondente all'insediamento collinare in località 'Malafasca', con caratteristiche morfologiche analoghe a quelle già definite per la zona Bb.

La destinazione degli edifici è esclusivamente residenziale.

Per tali edifici sono consentiti: gli interventi di ristrutturazione che, rispetto all'esistente e fatta salva la modifica della copertura, delle logge e dei balconi, non eccedano l'involucro edilizio; la creazione di locali interrati entro il perimetro dell'edificio.

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Bc”

**Art.16 - Zone omogenee "C" (D.M.1444/1968)**Caratteristiche prevalenti di zona.

Zone non urbanizzate e generalmente inedificate (ad eccezione delle preesistenze) con caratteristiche idonee all'edificabilità.

Obiettivi della normativa.

Tali zone sono destinate alla nuova espansione urbana residenziale.

*1-Destinazione d'uso.*

La destinazione di zona è prevalentemente residenziale.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite anche destinazioni d'uso direzionali, commerciali limitatamente a esercizi di vicinato ed artigiane di servizio alla residenza che non arrechino disturbo agli effetti di quanto prescritto al punto 5 del precedente art.13 (volume di traffico, inquinamento atmosferico o acustico).

*2-Nuova edificazione.*

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, conformemente alle seguenti tabelle:

PIANI ATTUATIVI:	PIANO ATTUA.	S.T. MQ.	PARCH. PUBBL. S.Ut.L. MQ.	STRADE PIAZZE HMAX ML.	VERDE MQ.	ATTREZZATURA
						MQ. DESTINAZIONE
<b>N.8 F.18</b>	VIALE TOGLIATTI	<b>PEEP(*)</b>	5.000	500		
			4.000		10,00	100% RESIDENZIALE
(*) In incremento rispetto alla quantità di S.Ab.L. prevista dal piano di zona						
<b>N.15 F.18</b>	VIALE PRATESE	<b>PEEP(*)</b>	800			
			1.000		12,00	100% RESIDENZIALE
(*) In incremento rispetto alla quantità di S.Ab.L. prevista dal piano di zona						
<b>N.21 F.25</b>	VIA PETROSA	<b>PEEP</b>	25.000	1.500		4.000
			17.000		11,50	100% RESIDENZIALE
<b>N.1 F.11</b>	VIA VERGA	<b>P.L.</b>	28.400	2000 (*)		7.500
			12.650		10,50	100% RESIDENZIALE
(*) 1.000 mq. Di parcheggio pubblico devono essere adiacenti all'attrezzatura collettiva.						
<b>N. 1 F.25</b>	VIALE ARIOSTO	<b>P.L.</b>	14.250	1.550		2.000
			14.000		16,50	85-92% RESIDENZIALE 8-15% COMMERCIALE
<b>N.12 F.25</b>	VIALE DEI MILLE	<b>P.L.</b>	14.750	1.700		3.500
			14.000		16,50	78-92% RESIDENZIALE 8-22% COMMERCIALE
<b>N. 7 F.18</b>	VIALE TOGLIATTI	<b>P.P. (*)</b>	110.000	5.000		45.000
			40.000		10,00	21.000 90-94% RESIDENZIALE 6-10% COMMERCIALE

(\*) La nuova edificazione dovrà salvaguardare l'integrità morfologica dei nuclei storici escludendo l'edificazione in prossimità dei medesimi e localizzando in prossimità dei nuclei storici le aree libere da volumi, di cui agli standards per verde pubblico e parcheggi.

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – ZONA “C”

<b>N. 9 F.18</b>	VIA RISORGIMENTO	<b>P.P.</b>	11.000	600	4.000	
			5.000		10,00	100% RESIDENZIALE

PIANI ATTUATIVI:	PIANO	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZATURA
	ATTUA.	MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
	S.Ut.L.	S.Ut.L.	HMAX			DESTINAZIONE
	MQ.	P.PRIV.	ML.			

<b>N.13 F.25</b>	VIA LAZZERINI	<b>P.P. (*)</b>	54.000	4.000	10.500	
			40.000		12-24.00	50-55% RESIDENZIALE 45-50% COMM/ DIREZ.

(\*) Le tipologie, le altezze e la distribuzione dei volumi del piano attuativo dovranno garantire aperture visuali tra la piana e la collina.

<b>N.16 F.25</b>	VIA OSMANNORO	<b>P.P.</b>	25.500	600	15.500	
			5.000		15,00	100% RESIDENZIALE

<b>N.1 F.31</b>	VIA PETROSA	<b>P.P. (*)</b>	72.300	5.200	17.300	
			54.000		12-24,00	50-55% RESIDENZIALE 45-50% COMMERCIALE DIREZIONALE

(\*) Le tipologie, le altezze e la distribuzione dei volumi del piano attuativo dovranno garantire aperture visuali tra la piana e la collina.

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – ZONA “C”

**Art.17 - Zone omogenee "D" (D.M. 1444/1968)**

**CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI COMUNI A TUTTE LE SOTTOZONE**

Le zone “D” sono destinate allo svolgimento delle attività produttive secondarie e terziarie, con esclusione di ogni insediamento residenziale che non sia inerente alla funzione di custodia dell’immobile.

E’ ammesso l’insediamento di nuove strutture commerciali con tipologia di esercizi di vicinato. Quelle, qualificabili ai sensi del D.Lgs. 31.03.1998, n.114 come medie o grandi strutture di vendita e del regolamento regionale del 26 luglio 1999, n.4, sono ammesse solo ove espressamente previste nelle disposizioni normative delle sottozone e solo nel rispetto dei requisiti prestazionali e funzionali previsti dalle direttive regionali.

Ai fini di conseguire compatibili condizioni di accessibilità e traffico è comunque vietata la previsione di innesti diretti sull’asse viario denominato Mezzana – Perfetti Ricasoli, individuato come “strada di grande scorrimento e di servizio di area” di livello 2, nella figura A “allegato B-sub.1” della D.CC. n. 110 del 29.11.2000.

Inoltre i nuovi innesti rispetto alla “viabilità principale di permeabilità e distribuzione primaria”, di livello 3 così individuata nella sopra citata figura A, dovranno avvenire sulla base delle prescrizioni di cui all’art.6 “Organizzazione delle intersezioni” del Regolamento Viario, allegato 1 al “Piano Generale del Traffico Urbano” approvato con D.CC. n.48 del 18.11.1998.

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione che, rispetto all’esistente, e fatta salva la modifica della copertura, delle logge e dei balconi, non eccedano l’involucro edilizio e di creazione di locali interrati nel perimetro dell’edificio.

Nell’ambito di tali zone, per le destinazioni ammesse, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, con i limiti e secondo i parametri sottospecificati per ciascuna sottozona per ciascun tipo di intervento.

I piani attuativi ed i progetti di opere di urbanizzazione nell’ambito delle zone “D” dell’Osmannoro dovranno contenere norme unitarie degli elementi significativi e vincolanti per la definizione di un progetto di arredo urbano.

Nell’ambito delle zone “D” dell’Osmannoro sarà possibile derogare ai limiti di altezza massima fissati dalle successive norme delle singole sottozone, solo in caso di motivate e documentate esigenze tecnologiche riferite a specifici cicli di produzione o di immagazzinamento di merce e ove compatibili, sotto il profilo compositivo-architettonico, con volumetrie esistenti nel contesto circostante.

In relazione alle caratteristiche degli insediamenti presenti o previsti, con riferimento ai connotati edilizi ed alle destinazioni d’uso, le zone “D” si suddividono in sottozone Da, Db, Dc, Dd, De e Df sottoposte alla specifica disciplina di seguito articolata.

**SOTTOZONE Da - Insediamenti industriali**

*A - Destinazioni d’uso consentite*

Nelle sottozone Da, salvo quanto stabilito per la sottozona speciale Da.S, sono ammessi soltanto insediamenti destinati ad attività produttive industriali costituite da unità aziendali di dimensione fondiaria non inferiore a 3 ha.

*B- Interventi edilizi ammessi al di fuori degli ambiti individuati dalla cartografia di PRG come: Lotti, Comparti Edificatori, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati.*

Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, finalizzati al mantenimento, miglioramento e/o potenziamento degli insediamenti esistenti, dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- S.Ut.L complessiva: inferiore o uguale alla Superficie Fondiaria;
- Superficie libera da costruzioni ed impianti: superiore o uguale al 40 % della Superficie Fondiaria;

#### TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Da”

- Altezza massima: ml 12;
- Superficie a Parcheggio privato: non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc, di cui alla Legge 122/89;
- Distacco dai Confini: non inferiore a 10 ml;
- Distacco tra fronti finestrati: non inferiore all'altezza del fronte più alto e comunque non inferiore a 10 ml.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione parziale o totale, con o senza ampliamento, limitati alla costituzione di un unico lotto fondiario, ancorchè articolati in più corpi di fabbrica, dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- S.Ut.L complessiva: inferiore o uguale alla Superficie Fondiaria;
- Superficie libera da costruzioni ed impianti: superiore o uguale al 50 % della Superficie Fondiaria;
- Altezza massima: ml 12;
- Superficie a Parcheggio privato : non inferiore a 1 mq ogni 10 mc, di cui alla Legge 122/89;
- Distacco dai Confini: non inferiore a 10 ml;
- Distacco tra fronti finestrati: non inferiore all'altezza del fronte più alto e comunque non inferiore a 10 ml.

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

Nel caso in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione, riferiti ad uno o più lotti, con una superficie fondiaria e/o territoriale complessiva superiore a 30.000 mq, interessino almeno l'80% della S.Ut.L. esistente e prevedano, rispetto a quest'ultima, un incremento superiore al 30%, la loro attuazione è subordinata all'approvazione di Piano di Recupero, la cui redazione dovrà essere preventivamente autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale, che ne definirà contestualmente l'ambito d'intervento. A tal fine dovrà essere inoltrata richiesta di autorizzazione dagli aventi titolo alla presentazione del PdR che, corredata di adeguata documentazione, indichi gli obiettivi posti a base dell'intervento proposto e le sue compatibilità sotto il profilo insediativo e di accessibilità. I parametri urbanistici di riferimento sono quelli indicati al precedente comma.

*C- Interventi edilizi ammessi all'interno degli ambiti individuati dalla cartografia di PRG come: Lotti, Comparti Edificatori, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati.*

Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di S.Ut.L., sugli edifici esistenti realizzati in attuazione delle previsioni del vigente PRG, sono comunque consentiti.



SOTTOZONA DaS - Insediamento industriale/artigianale speciale

L'area relativa all'insediamento delle ex officine Longinotti, così come individuata nelle tavole di PRG, costituisce sottozona Da di tipo speciale. In essa è consentito l'insediamento dei magazzini e laboratori di scenografia dell'Ente Autonomo Teatro Comunale di Firenze, e di attività formative ad esso connesse, oltre ad attività produttive industriali, artigianali, di spedizionieri, di commercio all'ingrosso, di immagazzinamento, di servizio alla produzione e logistiche, rispetto alle attività insediabili. L'intervento di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, comprensivo o meno di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, e di frazionamento delle unità fondiari esistenti anche per costituire unità aziendali di dimensione fondiaria inferiore a 3 ha, è consentito nell'ambito di un piano di lottizzazione che preveda il recupero degli immobili della ex fabbrica Longinotti, non aventi connotati di superfetazione, secondo i parametri urbanistici secondo la seguente tabella, fermo restando che per quanto non fissato dalle seguenti tabelle, valgono i parametri urbanistici di cui al paragrafo B, comma 1.

PIANO ATTUATIVO:	PIANO ATTUA.	S.T. MQ.	PARCH. PUBBL.	STRADE PIAZZE	VERDE MQ.
		S.Ut.L. MQ.	S.Ut.L. P.PRIV.	H. max ML	
<b>N.1 F.29</b>	<b>EX LONGINOTTI</b>	<b>P.L</b>	103.730	3.900	6.110
			49.140 (*)	18,00	

(\*) La ripartizione delle quote percentuali di destinazione d'uso rispetto alle attività ammesse, sarà definita dal piano attuativo.

SOTTOZONA Db - Insediamenti produttivi*A- Destinazioni d'uso consentite*

Nelle sottozone Db sono ammessi insediamenti destinati ad attività produttive industriali, costituite da unità aziendali di dimensione fondiaria inferiore a 3 ha, ad attività artigianali, di deposito, trasporto e spedizione. Sono ammesse inoltre le attività di commercializzazione connesse all'attività produttiva esercitata, svolte in locali appartenenti alla medesima unità funzionale entro il limite di S.Ut.L. del 40% rispetto a quella complessiva.

Le attività di commercializzazione connesse all'attività produttiva potranno essere di soli "esercizi di vicinato" con superficie di vendita inferiori a mq. 250 calcolata ai sensi del lemma 18 bis dell'art.13 delle presenti norme.

*B- Interventi edilizi ammessi al di fuori degli ambiti individuati dalla cartografia di PRG come: Lotti, Comparti Edificatori, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati.*

Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, finalizzati al mantenimento, miglioramento e/o potenziamento degli insediamenti esistenti, dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- S.Ut.L complessiva: inferiore o uguale alla Superficie Fondiaria;
- Superficie libera da costruzioni ed impianti: superiore o uguale al 40 % della Superficie Fondiaria;
- Altezza massima: ml 10;

#### TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Db”

- Superficie a Parcheggio per la sosta stanziale: non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di cui alla legge 122/1989 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.. Tale superficie dovrà essere incrementata di spazi a parcheggio per la sosta di relazione nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di superficie di vendita destinata alle attività di commercializzazione connesse all'attività produttiva, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;

- Distacco dai Confini: non inferiore a 5 ml;
- Distacco tra fronti finestrati: non inferiore all'altezza del fronte più alto e comunque non inferiore a 10 ml.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione, parziale o totale, con o senza ampliamento, limitati alla costituzione di un unico lotto fondiario, ancorchè articolati in più corpi di fabbrica, dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- S.Ut.L complessiva: inferiore o uguale alla Superficie Fondiaria;
- Superficie libera da costruzioni ed impianti: superiore o uguale al 50 % della Superficie Fondiaria;

- Altezza massima: ml 10;

- Superficie a Parcheggio per la sosta stanziale: non inferiore a 1mq ogni 10 mc, di cui alla Legge 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.. Tale superficie dovrà essere incrementata di spazi a parcheggio per la sosta di relazione nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di superficie di vendita destinata alle attività di commercializzazione connesse all'attività produttiva esercitata, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;

- Distacco dai Confini: non inferiore a 5 ml;
- Distacco tra fronti finestrati: non inferiore all'altezza del fronte più alto e comunque non inferiore a 10 ml.

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

Nel caso in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione, riferiti ad uno o più lotti, con una superficie fondiaria e/o territoriale complessiva superiore a 15.000 mq, interessino almeno l'80% della S.Ut.L. esistente e prevedano, rispetto a quest'ultima, un incremento superiore al 30%, la loro attuazione è subordinata all'approvazione di Piano di Recupero, la cui redazione dovrà essere preventivamente autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale, che ne definirà contestualmente l'ambito d'intervento. A tal fine dovrà essere inoltrata richiesta di autorizzazione dagli aventi titolo alla presentazione del PdR, che, corredata di adeguata documentazione, indichi gli obiettivi posti a base dell'intervento proposto e le sue compatibilità sotto il profilo insediativo e di accessibilità. I parametri urbanistici di riferimento sono quelli indicati ai precedenti secondo e terzo comma - lettera B.

*C- Interventi edilizi ammessi all'interno degli ambiti individuati dalla cartografia di PRG come: Lotti, Comparti Edificatori, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati.*

Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento della S.Ut.L. all'interno della volumetria esistente, realizzata in attuazione delle previsioni del vigente PRG, sono consentiti.

Ove si prevede incremento della S.Ut.L. all'interno della volumetria esistente, dovrà essere però rispettato il seguente parametro:

- S.Ut.L complessiva: inferiore o uguale alla Superficie Fondiaria;
- Superficie a Parcheggio per la sosta stanziale: non inferiore a 1mq ogni 10 mc, di cui alla Legge 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.. Tale superficie dovrà essere incrementata di spazi a parcheggio per la sosta di relazione nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di superficie di vendita destinata alle attività di commercializzazione connesse all'attività produttiva esercitata, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto.

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Db”

L'intervento di nuova edificazione, comprensivo o meno di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, è consentito secondo i parametri urbanistici delle tabelle di seguito riportate, e, nel caso in cui si individuino attività di commercializzazione connessa all'attività produttiva, prevedendo spazi per parcheggi relativi alla sosta stanziale e alla sosta di relazione nella misura così come indicata nell'art.13 comma 12 delle presenti norme, fermo restando che per quanto non fissato dalle seguenti tabelle, valgono i parametri urbanistici di cui al paragrafo B, comma 1.

COMPARTI EDIFICATORI:	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZATURA
	MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
	S.Ut.L.	S.Ut.L.	H. max		DESTINAZIONE
	MQ.	P.PRIV.	ML.		
<b>N. 74 F.19</b> VIA DELLA QUERCIOLO	11.400	220	330	1.100	1.600(**)
	3.000(*)				

(\*) Superficie coperta massima mq. 2.500  
(\*\*) Superficie coperta massima mq. 500

Nota: laddove non è indicata l'altezza si fa riferimento alla normativa di zona.

PIANI ATTUATIVI:	PIANO ATTUA.	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE
		MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.
		S.Ut.L.	S.Ut.L.	H. max	
		MQ.	P.PRIV.	ML.	
<b>N.10 F.18</b> VIA DELLA QUERCIOLO	<b>P.P.</b>	104.700	6.000		15.400
		58.400			
<b>N.16 F.18</b> VIA G. BRUNO	<b>P.L.</b>	17.300	1.000		2.600
		9.600			
<b>N.1 F.24</b> VIA LUNGO GAVINE	<b>P.L.</b>	42.000	2.500		4.000
		25.000			

Altezze e destinazioni in accordo con le norme di zona.

SOTTOZONA Dc-Insediamenti misti

*A - Destinazioni d'uso consentite*

Nelle sottozone Dc sono ammessi insediamenti destinati ad attività produttive secondarie e terziarie, con l'esclusione delle attività ricettive, amministrative, culturali, ricreative.

Gli esercizi commerciali ammessi sono:

- a) esercizi di vicinato;
- b) medie strutture di vendita localizzate con asterisco nella cartografia di PRG come aree compatibili;
- c) una grande struttura di vendita esclusivamente con caratteristiche di polo di attrazione di interesse regionale solo nel quadrante Nord Est dell'Osmannoro, la cui realizzazione è comunque subordinata alla redazione di un piano di recupero

*B- Interventi edilizi ammessi al di fuori degli ambiti individuati dalla cartografia di PRG come: Lotti, Comparti Edificatori, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati.*

Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, finalizzati al mantenimento, miglioramento e/o potenziamento degli insediamenti esistenti, dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- S.Ut.L complessiva: inferiore o uguale alla Superficie Fondiaria;
- Superficie libera da costruzioni ed impianti: superiore o uguale al 40 % della Superficie Fondiaria;
- Altezza massima: ml 12,00 e ml. 18,00 limitatamente all'ambito territoriale dell'Osmannoro;
- Superficie a Parcheggio per la sosta stanziale non inferiore a 1 mq ogni 10 mc, di cui alla Legge 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci nel caso siano previste strutture commerciali di media e di grande strutture di vendita.
- Superficie a parcheggio per la sosta di relazione nella misura di:
  - a) 0,8 mq per 1 mq delle superfici destinate alle attività direzionali, riducibile a 0,4 ove la parte residua venga destinata a verde privato di uso pubblico, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;
  - b) mq.1 per ogni mq. di superficie di vendita per strutture commerciali con tipologia di esercizi di vicinato, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;
  - c) mq.1,5 per ogni mq. di superficie di vendita per strutture commerciali con tipologia di medie strutture, ove consentito, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;
- Distacco dai Confini: non inferiore a 5 ml;
- Distacco tra fronti finestrati: non inferiore all'altezza del fronte più alto e comunque non inferiore a 10 ml.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione parziale o totale, con o senza ampliamento, limitati alla costituzione di un unico lotto fondiario, ancorchè articolati in più corpi di fabbrica, dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- S.Ut.L complessiva: inferiore o uguale alla Superficie Fondiaria, inferiore o uguale all'0,8 della Superficie Fondiaria, nel caso in cui la demolizione e ricostruzione dia luogo ad edifici per uso commerciale e/o direzionale;
- Superficie libera da costruzioni ed impianti: superiore o uguale al 50 % della Superficie Fondiaria;
- Altezza massima: ml. 12,00 e ml. 18,00 limitatamente all'ambito territoriale dell'Osmannoro;
- Superficie a parcheggio pubblico nella misura di 0,8 mq. per 1 mq. delle superfici destinate alle attività di strutture commerciali, riducibile a 0,4 ove la parte residua venga destinata a verde;

#### TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Dc”

- Superficie a parcheggio per la sosta stanziale non inferiore a 1 mq ogni 10 mc, di cui alla Legge 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci nel caso siano previste strutture commerciali di media e di grande strutture di vendita.

- Superficie a parcheggio per la sosta di relazione nella misura di:

a) 0,8 mq per 1 mq delle superfici destinate alle attività direzionali, riducibile a 0,4 ove la parte residua venga destinata a verde privato di uso pubblico, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;

b) mq.1 per ogni mq. di superficie di vendita per strutture commerciali con tipologia di esercizi di vicinato, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;

c) mq.1,5 per ogni mq. di superficie di vendita per strutture commerciali con tipologia di medie strutture, ove consentito, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;

- Distacco dai Confini: non inferiore a 5 ml;

- Distacco tra fronti finestrati: non inferiore all'altezza del fronte più alto e comunque non inferiore a 10 ml.

Nel caso in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione, riferiti ad uno o più lotti, con una superficie fondiaria e/o territoriale complessiva superiore a 15.000 mq, interessino almeno l'80% della S.Ut.L. esistente e prevedano, rispetto a quest'ultima, un incremento superiore al 30%, la loro attuazione è subordinata all'approvazione di Piano di Recupero, la cui redazione dovrà essere preventivamente autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale, che ne definirà contestualmente l'ambito d'intervento. A tal fine dovrà essere inoltrata richiesta di autorizzazione dagli aventi titolo alla presentazione del PdR, che, corredata di adeguata documentazione, indichi gli obiettivi posti a base dell'intervento proposto e le sue compatibilità sotto il profilo insediativo e di accessibilità. I parametri urbanistici di riferimento sono quelli indicati al precedente comma.

La realizzazione di un esercizio commerciale con caratteristiche tipologiche di medie strutture di vendita è consentita:

- 1) negli interventi non ricompresi in ambiti soggetti a Comparti Edificatori, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione subordinatamente alla puntuale verifica, in sede di progetto edilizio, dei sistemi di accesso e di raccordo tra viabilità pubblica e parcheggi, di cui all'art.9 delle direttive regionali e del reperimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, nonché degli spazi per la sosta stanziale e di relazione, di cui all'art.10 delle direttive regionali, tenuto conto che tali dotazioni potranno integrare quelle previste dal vigente PRG, rispetto alle quantità minime previste per parcheggi pubblici e privati e verde pubblico .
- 2) negli interventi non ricompresi in ambiti soggetti a Comparti Edificatori, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione, e non ricadenti in ambito perimetrato come aree a rischio idraulico molto elevato (RI4) e come aree a pericolosità idraulica molto elevata (PI4), subordinatamente alla puntuale verifica, in sede di progetto edilizio, dei sistemi di accesso e di raccordo tra viabilità pubblica e parcheggi, di cui all'art.9 delle direttive regionali e del reperimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, nonché degli spazi per la sosta stanziale e di relazione, di cui all'art.10 delle direttive regionali, tenuto conto che tali dotazioni potranno integrare quelle previste dal vigente PRG, rispetto alle quantità minime previste per parcheggi pubblici e privati e verde pubblico.

*C- Interventi edilizi ammessi all'interno degli ambiti individuati dalla cartografia di PRG come: Lotti, Comparti Edificatori, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati.*

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Dc”

Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di incremento della S.Ut.L. all'interno della volumetria esistente, realizzata in attuazione delle previsioni del vigente PRG, sono consentiti.

Ove si prevede l'incremento della S.Ut.L. all'interno della volumetria esistente dovrà essere però rispettato il seguente parametro urbanistico:

- S.Ut.L. complessiva: inferiore o uguale alla Superficie Fondiaria;
- Superficie a Parcheggio per la sosta stanziale non inferiore a 1 mq ogni 10 mc, di cui alla Legge 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci nel caso siano previste attività commerciali di media e di grande strutture di vendita.
- Superficie a parcheggio per la sosta di relazione nella misura di:
  - a) 0,8 mq per 1 mq delle superfici destinate alle attività direzionali, riducibile a 0,4 ove la parte residua venga destinata a verde privato di uso pubblico, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;
  - b) mq.1 per ogni mq. di superficie di vendita per strutture commerciali con tipologia di esercizi di vicinato, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;
  - c) mq.1,5 per ogni mq. di superficie di vendita per strutture commerciali con tipologia di medie strutture, ove consentito, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto.

L'intervento di nuova edificazione, comprensivo o meno di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, è consentito secondo i parametri urbanistici delle tabelle di seguito riportate, e, nel caso in cui si preveda l'insediamento di esercizi commerciali dovrà individuare spazi per parcheggi relativi alla sosta stanziale e alla sosta di relazione nella misura così come indicata nell'art.13 lemma 12 delle presenti norme, fermo restando che per quanto non fissato dalle seguenti tabelle, valgono i parametri urbanistici di cui al paragrafo B, comma 1.

COMPARTI EDIFICATORI:	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZ.
	MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
	S.Ut.L.	S.Ut.L.	H. max		DESTINAZIONE
	MQ.	P.PRIV.	ML		
N. 4 F.11 VIA SAN MORESE	11.300	1.280		4.300	
	5.700				
N. 2 F.18 VIA NIEVO	3.000	1.500			
	600	1.550 (*)	4,50		100% COMMERCIALE
(*) Fermo restando il rispetto dei parametri minimi previsti per gli spazi di relazione degli esercizi di vicinato					
N.18 F.25 VIA CALATAFIMI	5.120	1.000			
	4.000	2.500 (*)	8,00		100% COMMERCIALE
					(**)
(*)Tale quantità dovrà essere incrementata fino a raggiungere il parametro minimo previsto per gli spazi di relazione delle medie strutture.					
N.23 F.25 VIA PETROSA	45.000	2.500		2.500	
	28.000				(**)
COMPARTI EDIFICATORI:	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZ.
	MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
	S.Ut.L.	S.Ut.L.	H. max		DESTINAZIONE

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Dc”

		<b>MQ.</b>	<b>P.PRIV.</b>	<b>ML.</b>	
<b>N.17 F.30</b>	VIA SCHIAPPARELLI	9.170	1.680	4.920	
		2.300			(**)
<b>N.4 F.34</b>	PIAZZA MARCONI	9.550	1.300	4.900	
		3.250			(**)
<b>N.5 F.34</b>	VIA EDISON	4.200	1.000		
		2.400			(**)
<b>N.13 F.34</b>	VIA COPERNICO	7.600	1.500	4.000	
		1.500			
<b>N.14 F.34</b>	VIA TORTA	4.240			
		4.240			
<b>N.15 F.34</b>	VIA PONTE ALL'ASSE	3.000		450	
		2.000			
<b>N.17 F.34</b>	VIA MAIORANA	2.700	800		
		1.900			(*)

(\*) Altezza massima mt.12,00 e mt.18,00 limitatamente all'ambito territoriale dell'Osmannoro.

(\*\*) Sono consentite attività commerciali per medie strutture di vendita subordinatamente alla puntuale verifica, in sede di progetto edilizio, dei sistemi di accesso e di raccordo tra viabilità pubblica e parcheggi, di cui all'art.9 delle direttive regionali e del reperimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, nonché degli spazi per la sosta stanziale e di relazione, di cui all'art.10 delle direttive regionali, tenuto conto che tali dotazioni potranno integrare quelle previste dalla vigente tabella di PRG, rispetto alle quantità minime previste per parcheggi pubblici e privati e verde pubblico.

<b>PIANI ATTUATIVI:</b>		<b>PIANO ATTUA.</b>	<b>S.T.</b>	<b>PARCH.</b>	<b>STRADE</b>	<b>VERDE</b>	<b>ATTREZZ</b>
			<b>MQ.</b>	<b>PUBBL.</b>	<b>PIAZZE</b>	<b>MQ.</b>	<b>MQ.</b>
			<b>S.Ut.L.</b>	<b>S.Ut.L.</b>	<b>H. max</b>		
			<b>MQ.</b>	<b>P.PRIV.</b>	<b>ML.</b>		
<b>N.2 F.11</b>	VIA DEL PRATIGNONE	<b>P.L.</b>	16.600	850		850	
			12.000				
<b>N.3 F.11</b>	VIA DEL PRATIGNONE	<b>P.L.</b>	11.000	600		600	
			7.000				
<b>N.1 F.17</b>	VIA DEL PRATIGNONE	<b>P.L.</b>	55.000	3.000		3.000	
		(*)	34.000				

TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Dc”

(\*)Sono consentite attività commerciali per medie strutture di vendita subordinatamente alla verifica, in sede di piano di lottizzazione, dei sistemi di accesso e di raccordo tra viabilità pubblica e parcheggi, di cui all’art.9 delle direttive regionali e al reperimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, degli spazi per la sosta stanziale e di relazione, di cui all’art.10 delle direttive regionali, tenuto conto che tali dotazioni potranno integrare quelle previste dalla vigente tabella di PRG, rispetto alla dotazione di parcheggi pubblici e privati e verde pubblico.

PIANI ATTUATIVI:	PIANO ATTUA.	S.T. MQ.	PARCH. PUBBL.	STRADE PIAZZE	VERDE MQ.	ATTREZZ MQ.
N.1 F.18	VIA DEL PRATIGNONE	P.L.	95.000	5.000	5.000	
			60.000			
N.2 F.34	VIA LUCCHESE	P.L.	52.000	5.200	1.200	
			38.000	18,00		
N.3 F.34	VIA MAIORANA	P.L.	37.700	3.000	3.000	
			17.000	18,00		
N.8 F.34	VIA COPERNICO	P.L.	31.000	1.600	17.300	
			8.800			
N.9 F.34	VIA MERCALLI	P.L. (***)	29.350	2.780	10.000	
			10.200			
N.10 F.34	VIA GAVINA	P.L.	23.000	2.500		
			13.600			
N.11 F.34	VIA GAVINA	P.L.	19.000	2.000		
			12.000			
N.12 F.34	VIA CAVALIERI	P.L. (***)	9.500	1.450	1.500	
			5.500			
N.1 F.33	LOC. MACCIONE	P.P. (*)	480.270	26.100	40.890	
			328.860 (**)	18,00		

(\*) oltre alle destinazioni di zona sono consentite le attrezzature di foresteria unicamente al servizio delle attività connesse con il nuovo polo delle FF.SS.

Le attività e gli interventi connessi con il nuovo polo ferroviario, sono subordinati, nell’ambito dei programmi triennali di attuazione alla realizzazione da parte delle FF.SS. di detto polo.

Gli altri interventi sono subordinati alla realizzazione della nuova viabilità in direzione Campi Bisenzio.

Il P.P. dovrà individuare organicamente cannocchiali visuali e varchi verso il Parco della Piana, nonché un congruo sistema di aree finalizzate al reperimento di standards, attrezzature collettive, e quanto necessario a conferire al complesso dell’Osmannoro elementi di qualità ambientale ed urbana.



## TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – SOTTOZONA “Dc”

(\*\*) oltre alle destinazioni ammesse per la sottozona “Dc” è prevista una quota per attività connesse per il nuovo Polo Ferroviario.

(\*\*\*)Piani di Lottizzazione ricadenti in ambito perimetrato come aree a rischio idraulico molto elevato (RI4) e delle aree a pericolosità idraulica molto elevata (PI4). Sono consentite attività commerciali per medie strutture di vendita subordinatamente alla verifica, in sede di piano di lottizzazione, dei sistemi di accesso e di raccordo tra viabilità pubblica e parcheggi, di cui all’art.9 delle direttive regionali e al reperimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, degli spazi per la sosta stanziale e di relazione, di cui all’art.10 delle direttive regionali, tenuto conto che tali dotazioni potranno integrare quelle previste dalle vigenti tabelle di PRG, rispetto alla dotazione di parcheggi pubblici e privati e verde pubblico.

PIANI ATTUATIVI:	PIANO ATTUA.	S.T.	PARCH.	STRADE	VERDE	ATTREZZ
		MQ.	PUBBL.	PIAZZE	MQ.	MQ.
		S.Ut.L.	S.Ut.L.	H. max		
		MQ.	P.PRIV.	ML.		
<b>N.1 F.35</b>	VIA PONTE A GIOGOLI	<b>P.R.</b>	60.545	8.400	5.000	18.680
		(**)	28.750		(*)	

(\*) Altezza massima mt.12,00 e mt.18,00 limitatamente all’ambito territoriale dell’Osmannoro.

(\*\*) Sono consentite attività commerciali per medie strutture di vendita subordinatamente alla puntuale verifica, in sede di piano di recupero, dei sistemi di accesso e di raccordo tra viabilità pubblica e parcheggi, di cui all’art.9 delle direttive regionali e del reperimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68, nonché degli spazi per la sosta stanziale e di relazione, di cui all’art.10 delle direttive regionali, tenuto conto che tali dotazioni potranno integrare quelle previste dalla vigente tabella di PRG, rispetto alle quantità minime previste per parcheggi pubblici e privati e verde pubblico.

Nota: Altezze e destinazioni in accordo con le norme di zona

I parametri urbanistici riferiti alle quantità di parcheggio e al verde pubblico previsti dalle tabelle relative alla nuova edificazione, in caso di localizzazione di un esercizio commerciale con tipologia di “Grande Strutture di Vendita con caratteristiche di Polo di Attrazione di Interesse Regionale”, potranno essere ridotti ai minimi di cui al D.M.1444/68 e quantificati in relazione alla S.Ut.L. proposta dal PdR. A tali parametri si aggiungono comunque le quantità di parcheggio per la sosta di relazione previste dalle direttive regionali di cui alla D.CR 137/1999.

SOTTOZONA Dd - Insediamenti direzionali*A - Destinazioni d'uso consentite*

Nelle sottozone Dd sono ammessi insediamenti destinati ad attività commerciali limitatamente ad esercizi di vicinato ove ammessi dai piani urbanistici attuativi vigenti, direzionali, ricettive, amministrative, culturali e ricreative, con esclusione di centri commerciali integrati.

*B- Interventi edilizi ammessi*

Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento della S.Ut.L..

Gli interventi edilizi funzionali a cambiamenti di destinazione d'uso che prevedono incremento della S.Ut.L., e/o parziali interventi di demolizione e ricostruzione e/o di ampliamento, sono ammessi subordinatamente all'approvazione di Piano di Recupero e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- S.Ut.L complessiva: inferiore o uguale alla Superficie Fondiaria;
- Superficie libera da costruzioni ed impianti: superiore o uguale al 50 % della Superficie Fondiaria;
- Altezza massima: ml. 10, ml. 20 limitatamente all'ambito dell'Osmannoro;
- Superficie a Parcheggio privato: non inferiore a 1mq ogni 10 mc, di cui alla Legge 122/89. Tale superficie dovrà essere incrementata di spazi a parcheggio aperto ai visitatori, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto, nella misura di 0,8 mq per 1 mq delle superfici destinate alle attività direzionali, riducibile a 0,4 ove la parte residua venga destinata a verde privato di uso pubblico, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto.
- Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione, dimensionata nella misura minima di 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto;
- Distacco dai Confini: non inferiore a 10 ml;
- Distacco tra fronti finestrati: non inferiore all'altezza del fronte più alto e comunque non inferiore a 10 ml.

Nei limiti di intervento del piano di recupero è consentita la demolizione e ricostruzione degli immobili di scarso valore e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, secondo le seguenti tabelle:

<b>PIANI DI RECUPERO:</b>	<b>S.T. MQ.</b>	<b>PARCH. MQ.</b>	<b>S.Ut.L. MQ.</b>
<b>N. 6 F.34</b> VIA LUCCHESE	7.800	1.500	6.300
<b>N. 7 F.34</b> VIA LUCCHESE	8.700	1.500	7.200

Nota: Altezze e destinazioni in accordo con le norme di zona

SOTTOZONA De - Stazioni di rifornimento e di servizio agli autoveicoli.

Nelle sottozone “De” è ammessa l’installazione di impianti di distribuzione carburanti secondo la tipologia consentita dalla normativa di settore in rapporto alla zonizzazione comunale approvata in attuazione della stessa e nel rispetto dei requisiti tipologici e dimensionali ivi previsti.

Gli interventi necessari all’installazione, all’ampliamento od alla trasformazione dei suddetti impianti sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- i manufatti di tipo edilizio, con l’esclusione di impianti tecnologici, pensiline impianti di autolavaggio, dovranno svilupparsi su un solo piano e con una superficie utile lorda massima di 200 mq;
- l’altezza dei manufatti edilizi e delle strutture di qualsiasi genere (pensiline e impianti) non potrà superare ml 6,50.

Nelle sottozone De sono ammesse le attività al servizio degli autoveicoli con l’esclusione di ogni attività commerciale di servizio agli automobilisti nei casi in cui non vi siano adeguate aree di sosta oltre quelle necessarie al rifornimento. Sarà quindi ammessa l’attività commerciale di servizio agli automobilisti con tipologia di esercizi di vicinato ove siano reperite aree di sosta nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di superficie di vendita, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto, in aggiunta a quella necessaria per il rifornimento.

SOTTOZONA Df - Cantieri

Nelle sottozone 'Df' è ammesso l’insediamento di attività di deposito a cielo aperto e rimessaggio di materiali da costruzione, macchinari, roulotte, rottami e merci assimilabili; nonché la vendita di materiali edili (esclusi materiali di finitura ed impianti) e attrezzature di cantiere.

La realizzazione di tali depositi è subordinata all’approvazione di un piano particolareggiato che analizzi l’impatto ambientale dell’insediamento in relazione alle specifiche attività in esso previste e per la cui formazione valgono le seguenti limitazioni:

- le pensiline di ricovero dei materiali ed i locali di supporto dell’attività dovranno essere realizzati con strutture prefabbricate facilmente rimovibili;
- la superficie libera da costruzioni non dovrà essere inferiore all’80% della superficie fondiaria, ed il trattamento di tali superfici non dovrà alterare in forma permanente lo stato dei luoghi;
- la superficie occupata da manufatti edilizi potrà essere impegnata per non più di 2/5 da edifici chiusi e per il resto da tettoie;
- potrà essere realizzato un solo piano fuori terra, con altezza massima di 6,00 ml.;
- potranno essere realizzati i soli locali interrati o seminterrati destinati ad impianti tecnologici;
- il distacco dei manufatti edilizi dai confini non potrà essere inferiore a 5,00 ml..

<b>PIANO PARTICOLAREGGIATO:</b>	<b>S.T. MQ.</b>	<b>PARCH. MQ.</b>	<b>VERDE MQ.</b>	<b>S.UtL. MQ.</b>
<b>N. 11 F.18 LOCALITA' CASENUOVE</b>	74.000	4.000	4.000	12.400

\* L’indicazione grafica delle aree pubbliche a verde attrezzato comprende anche i 4.000 mq. di parcheggio;

\* Altezze e destinazioni in accordo con le norme di zona;

\* Il piano attuativo dovrà escludere ogni edificazione tra la Chiesa di S. Bartolomeo e la strada Fi - Prato, localizzando sull’area suddetta lo standard di verde prescritto per legge.

SOTTOZONA Dg – Serre floro-vivaistiche

Nella sottozona “Dg” è ammessa l’installazione di serre floro-vivaistiche per lo svolgimento di attività di coltura floro-vivaistica e di chioschi per la vendita dei relativi prodotti.

Tutti i manufatti dovranno essere realizzati con struttura in materiale leggero, semplicemente appoggiati a terra, con opere di ancoraggio che non comportano alcuna modificazione permanente dello stato dei luoghi.

I Chioschi dovranno avere una superficie di vendita (S.V.) inferiore o uguale a 250mq..

La superficie scoperta dovrà mantenere integra la sistemazione naturale dei terreni, senza prevedere pavimentazioni, lastricature e bitumature.

La dotazione di parcheggi per la sosta di relazione dovrà essere dimensionata nella misura minima di 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita, da asservire a questo uso con opportuno atto trascritto.

**Art.18 - Zone omogenee "E" (D.M. 1444/1968)**

Le zone "E" comprese nel perimetro del Parco della Piana, si attuano mediante comparti organici definiti nell'ambito del piano attuativo unitario d'iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro della Piana dal tracciato della viabilità Mezzana-Perfetti-Ricasoli, fino all'Autostrada Firenze-Mare (A.11) e dal confine comunale con Firenze fino all'Autostrada del Sole (A.1).

Le zone E si articolano nelle seguenti sottozone:

SOTTOZONA Ea - Zone agricole speciali.

Nella sottozona 'Ea' - Zona agricola speciale ricadono le aree destinate alla produzione "primaria" da parte di imprenditori agricoli.

Essa si divide in due ambiti d'intervento:

Ea1 - aree destinate esclusivamente alle colture; in questa zona e' fatto divieto di realizzare qualunque costruzione ad eccezione degli impianti strettamente connessi con le attività colturali quali impianti di irrigazione ecc.

Ea2 - Zone destinate oltre che alle colture, alla costruzione di impianti e di edifici al servizio dell'agricoltura ai sensi della L.R. 19.2.1979, n.10.

Nelle zone agricole comprese nel perimetro del Parco della Piana, le modalità, i soggetti e la consistenza degli interventi di nuova edificazione, nonché di trasformazione degli edifici esistenti, e gli obiettivi ed i criteri per la redazione di "piani" di "utilizzo e sviluppo aziendale", ammessi per aziende agricole non inferiori a 3 Ha, formano un comparto organico - da attuarsi anche mediante stralci funzionali- nell'ambito del piano particolareggiato unitario, d'iniziativa pubblica, esteso all'intero perimetro della Piana.

Anche la definizione di piani attuativi di aree per orti, di ampiezza non inferiore a 1 Ha, formano un comparto organico - da attuarsi anche mediante stralci funzionali- nell'ambito del piano particolareggiato unitario, d'iniziativa pubblica, esteso all'intero perimetro della Piana.

I piani dovranno definire:

- i criteri di frazionamento e le tipologie di aggregazione degli orti;
- il progetto tipo per le recinzioni e gli eventuali annessi rustici;
- il progetto dei servizi comuni;
- le modalità di accesso e di transito interno.

In particolare le strade veicolari di servizio non dovranno avere larghezza superiore a ml.5,00, dovranno essere ortogonali a via "Lungo Gavine" e dovranno essere realizzate in sola terra battuta; infine ciascun comparto dovrà essere perimetrato da una fascia piantumata con essenze arboree.

SOTTOZONA Ec - Zone agricole sperimentali.

In questa sottozona ricadono le aree destinate a colture di tipo sperimentale.

Sono consentite costruzioni e impianti necessari alla conduzione di dette colture.

La definizione di piani attuativi, per aree non inferiori a 10 Ha, è subordinata ad un piano organico di settore- da attuarsi anche mediante stralci funzionali- definito nell'ambito del piano particolareggiato unitario, d'iniziativa pubblica, esteso all'intero perimetro della Piana.

**Art. 19 - Zone omogenee "F" (D.M.1444/1968)**

Le zone "F" comprese nel perimetro del Parco della Piana esteso all'ambito di intervento descritto al 1° comma dell'art.18, si attuano mediante comparti organici definiti nell'ambito del piano attuativo unitario d'iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro della Piana

Le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale si articolano nelle seguenti sottozone:

Sottozona Fa - Attrezzature Universitarie e di interesse nazionale.

Le destinazioni consentite sono tutte quelle attinenti alla ricerca scientifica e tecnologica e alla didattica di livello universitario e post universitario.

Sono altresì consentite attrezzature di rilevanza nazionale la cui realizzazione sia di stretta competenza dello Stato.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono ammessi soltanto previa approvazione di uno o più piani particolareggiati di iniziativa comunale o di enti istituzionalmente preposti alla realizzazione ed alla gestione delle attrezzature previste.

Il piano particolareggiato dovrà prevedere in fregio alla viabilità di P.R.G. con orientamento Nord-Sud una fascia di verde urbano che, con le medesime caratteristiche dimensionali, realizzi la continuità con le fasce di verde urbano previste a monte ed a valle.

Nel caso in cui il piano particolareggiato non sia esteso all'intera area, esso dovrà interessare una porzione organica di superficie non inferiore a 20 Ha.

Sottozona Fb - Attrezzature d'interesse comprensoriale.

Nella sottozona 'Fb', sono consentiti insediamenti per servizi, attrezzature ed impianti tecnologici, da parte di amministrazioni pubbliche, enti territoriali, aziende e consorzi a partecipazione pubblica.

Qualsiasi intervento è vincolato alla preventiva adozione da parte dell'Amministrazione comunale di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica, esteso ad un'area di 10 Ha o, nel caso di comparti di dimensioni inferiori, all'intero comparto.

Sottozona Fc1 - Attrezzature sportive (tiro coll'arco, tiro al piattello, ecc.)

Impianti sportivi da realizzarsi mediante piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata.

Nell'ambito dei piani attuativi dovranno essere regolamentati: gli accessi dalla viabilità principale, la viabilità interna di servizio, le aree parcheggio, la consistenza ed il tipo di attrezzature, l'ubicazione e la volumetria degli edifici, l'ubicazione ed il tipo di alberature ad alto fusto.

Sottozona Fd - Parco floro - faunistico della piana.

L'attuazione del Parco floro - faunistico della piana è subordinato all'approvazione di un progetto di iniziativa pubblica o privata, corredato da uno studio sull'impatto ambientale, che definisca:

- i punti di accesso al Parco;
- le caratteristiche funzionali e formali delle eventuali aree di servizio;
- la viabilità carrabile ed i parcheggi;
- la rete dei percorsi pedonali;
- la composizione delle essenze arboree ed arbustive ammesse, corredata dallo studio sui caratteri originari della flora nell'area della Piana;
- l'ubicazione, la forma e la superficie delle aree soggette ad allagamenti periodici;
- il sistema e le condizioni di flusso e di deflusso delle acque alluvionali.

Attrezzature specialistiche (zone Fe, Ff, Fg, Fh, Fi, Fl, Fm, Fn)

Fatto salvo quanto detto al primo comma del presente articolo, le aree interessate da tali attrezzature, possono essere oggetto di intervento solo da parte di soggetti pubblici (enti statali, nazionali e territoriali), o comunque preposti, per legge o per convenzione con i soggetti principali, a fornire il servizio per cui la zona è destinata anche con le procedure di cui all'art.81 del D.P.R. 24.7.1977, n.616. In assenza di una specifica normativa di zona, le quantità di S.Ut.L., le altezze massime degli edifici e le

#### TITOLO IV – ZONE OMOGENEE – ZONA “F”

procedure d'attuazione, sono condizionate dalle norme di legge e dalle esigenze funzionali dell'attrezzatura medesima. Ove richiesta la concessione edilizia, il progetto dovrà essere esteso all'intero comparto e dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico ed ambientale dei manufatti.

Sottozona Fe - Attrezzature autostradali: zone destinate a servizio delle infrastrutture autostradali: caselli, attrezzature ricettive, uffici, officine ed impianti per uso delle società concessionarie.

Sottozona Ff - Attrezzature ferroviarie: zone destinate a linee, impianti e costruzioni ferroviarie, nonché agli edifici ed ai servizi con essi correlate.

Sottozona Fg - Aeroporto: zona per impianti, opere ed edifici correlati all'attività di aviotrasporto dell'aeroporto di Peretola.

Sottozona Fh - Attrezzature militari: Caserme.

Sottozona Fi - Centro meccanizzazione postale: zona per la realizzazione di un centro specialistico d'interesse regionale. La progettazione dell'intervento dovrà investire, con un progetto unitario, l'intera zona; l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

Sottozona Fl - Impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura, Consorzio agrario: zona destinata ad attività di supporto dell'agricoltura, tali attività, nel solo caso del Consorzio Agrario Provinciale, possono comprendere la commercializzazione di macchine e prodotti per l'agricoltura.

Sottozona Fm - Motorizzazione Civile: Uffici della Motorizzazione Civile e impianti ed aree di collaudo delle autovetture.

Sottozona Fn - Magazzini regionali dell' E.N.E.L.: Magazzini per lo stoccaggio dei materiali ed uffici connessi alla gestione dei medesimi.

L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di concessione edilizia.

Nelle zone F che fanno parte del "Sistema Regionale delle Aree Protette" è esclusa la nuova edificazione e sono ammessi solo gli interventi compatibili con le vigenti norme, vincoli e salvaguardie.

## TITOLO V - ATTREZZATURE ED OPERE PUBBLICHE

### Art.20 - Viabilità e parcheggi.

Le aree comprese all'interno di svincoli e incroci stradali prive della specificazione di zona sono da considerarsi funzionali alla realizzazione della viabilità e quindi ad essa appartenenti; per gli edifici esistenti in esse compresi si applica la norma di cui all'art.13 lemma 22, punto 1-2.

La nuova infrastruttura intercomunale Firenze-Prato comprende all'interno della sua sezione la sede di un collegamento metropolitano su binari le cui caratteristiche dovranno essere definite con progetto esecutivo.

### Art.21 - Verde attrezzato e parchi urbani.

Sono disciplinate dal presente articolo le aree che fanno, o sono destinate, a far parte del patrimonio indisponibile della pubblica amministrazione, sono accessibili al pubblico, e costituiscono il verde alberato d'arredo, il verde di quartiere, e le piazze; nonchè le aree destinate a parco urbano che, pur rimanendo in tutto o in parte private, sono rese accessibili al pubblico mediante convenzione ed opportuna regolamentazione.

Nelle aree a “verde pubblico d'arredo delle strade ed ai corsi d'acqua”, a “verde alberato (VAL)”, a “verde attrezzato (VA)”, ed in quella a “parco urbano (VU)”, di seguito descritte, gli interventi di sistemazione dovranno tendere a prevedere la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili che perseguano un obiettivo di ricucitura e potenziamento delle direttrici di attraversamento del centro urbano sia longitudinali che trasversali, privilegiando, rispetto alle prime, la percorribilità lungo i torrenti Rimaggio e Zambra.

- a) Verde pubblico di arredo alle strade ed ai corsi d'acqua, verde alberato (VAL): aree pubbliche destinate all'arredo urbano, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree di sosta, alle opere d'arte connesse con la viabilità o con la sistemazione dei corsi d'acqua. In particolare le aree destinate a percorsi pedonali e ciclabili indicate come "cinta del verde" nell'elaborato metaprogettuale in scala 1:10.000, dovranno essere caratterizzate dalla vegetazione che dovrà privilegiare l'essenze tipiche del paesaggio sestese, con prevalenza delle essenze arboree sempreverdi.  
La redazione dei progetti esecutivi e' subordinata all'esame, da parte dei competenti organi comunali, di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di aree, tali da costituire un insieme organico. Tale progetto dovrà indicare la consistenza ed il tipo di alberature, l'ubicazione, la dimensione ed il trattamento superficiale delle piste e delle piazzole di sosta.  
Le fasce di verde alberato previste da ambo i lati della viabilità che attraversa la 'Piana' dovranno essere realizzate con le seguenti alberature:
- doppio filare di essenze arboree di grandi dimensioni tipiche del paesaggio della piana, per le strade rettilinee Nord-Sud;
  - insieme continuo, misto di essenze arboree ed arbustive tipiche dell'originaria foresta di pianura (quercia, olmo, acero campestre, pioppo, leccio, corniolo, ecc.), per le strade curvilinee Nord-Sud;
- b) Verde attrezzato "VA": aree destinate a spazio di incontro e di riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi e alle attività spontanee e del tempo libero, comprese quelle sportive non organizzate e aperte al pubblico. In particolare l'area: "VA7" del Foglio 19 (via Tassoni, v.le Ariosto) è destinata ad ospitare periodicamente, gli spettacoli viaggianti; l'area VA.33 del F.19 e l'area VA14 del F.25, definita a tutela dei valori architettonici della Villa Corsi-Salviati può essere oggetto dei soli interventi di piantumazione e di creazione di percorsi pedonali che non alterino o pregiudichino i valori paesaggistici e monumentali dell'area.



Il progetto di sistemazione dell'area VA 45 del F.19, sottoposta all'approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP.71-F.19) dovrà essere improntato a criteri di massima salvaguardia degli attuali connotati di 'Oliveta', sia rispetto alla vegetazione esistente che alla trama viaria pedonale. Dovrà inoltre limitare al massimo la previsione di superfici pavimentate e prevedere percorsi pedonali e ciclabili volti a privilegiare la percorribilità lungo il torrente Rimaggio e potenziare i collegamenti fra le diverse aree verdi esistenti e di progetto e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico che nel contesto urbano circostante si connotano come poli attrattori della funzione pubblica.

La redazione di progetti esecutivi sulle aree 'VA', che interessino una superficie superiore a 0,5 Ha, è subordinata all'esame, da parte dei competenti organi comunali, di un progetto di massima preliminare che specifichi:

composizione e tipo delle essenze arboree, caratteristiche delle superfici pavimentate, punti di accesso e analisi delle principali visuali paesaggistiche.

- c) Parchi urbani "VU": Spazi verdi di grandi dimensioni destinati prevalentemente a parco. La progettazione esecutiva di tali aree è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica che definisca: accessi dalla viabilità principale e parcheggi, rete dei percorsi pedonali e ciclabili ed aree di sosta, composizione e tipo di essenze arboree ed arbustive ed analisi delle principali visuali paesaggistiche; inoltre il piano indicherà le aree di intervento pubblico da espropriare e le aree che pur rimanendo private sono soggette ad una particolare normativa di tutela o a convenzionamento.

Ogni intervento di progettazione all'interno dell'area dovrà tener conto del disegno del paesaggio, con particolare riferimento alle preesistenze (viabilità vicinale e podereale, trama della vegetazione, corsi d'acqua, manufatti costruiti, ecc.).

Non sono ammessi gli impianti sportivi specializzati con frequenza di pubblico e le costruzioni con più di un piano fuori terra.

- d) Piazze "SQ": Spazi destinati a funzioni di decoro urbano e luogo di incontro.

La redazione del progetto esecutivo è subordinata all'esame, da parte dei competenti organi comunali, di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano, con particolare riferimento ai fronti perimetrali ed alle principali visuali, e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le essenze arboree e l'arredo.

Sulle aree di cui alle lettere precedenti è consentita l'edificazione di manufatti e la realizzazione di impianti che realizzino o integrino la destinazione di zona e le specifiche finalità dell'area; per tali interventi dovranno essere utilizzate, per quanto possibile, strutture prefabbricate che non alterino permanentemente lo stato dei luoghi.

Nel solo caso delle aree di verde attrezzato 'VA' individuate in località "Osmannoro" è consentita la realizzazione di attrezzature per l'industria in edifici a carattere permanente.

L'eventuale realizzazione o gestione da parte di privati delle attrezzature insistenti su aree pubbliche è subordinato all'adozione di una deliberazione da parte della Giunta Comunale nella quale si riconosca il manifesto carattere pubblico dell'intervento, oppure si approvi uno schema di convenzione che disciplini un uso pubblico, parziale, dell'attrezzatura.

## **Art.22 - Verde sportivo "VS".**

Aree destinate ad impianti sportivi di tipo specialistico.

La redazione del progetto esecutivo per la realizzazione o l'ampliamento di tali impianti è subordinato all'esame, da parte dei competenti organi comunali, di un progetto di massima che documenti le caratteristiche tecniche e planivolumetriche delle opere, analizzandone l'impatto ambientale.

Nel caso in cui la Giunta Comunale deliberi la realizzazione dell'impianto da parte di Enti o di privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato rispettivamente ad una declaratoria del carattere pubblico dell'intervento, o alla stipula di una convenzione che disciplini i termini dell'uso pubblico dell'attrezzatura.

**Art.23 - Attrezzature scolastiche "AS".**

Sono definite Attrezzature scolastiche ed indicate con la sigla (AS) nella cartografia di piano gli edifici pubblici e privati, e relative pertinenze, destinati all'istruzione di ogni ordine e grado e localizzati in sede idonea, cioè in un edificio le cui caratteristiche sono compatibili con la destinazione d'uso.

Sono inoltre definite con la sigla AS le aree destinate dal P.R.G. alla costruzione di nuovi edifici scolastici, da realizzarsi esclusivamente mediante intervento pubblico.

L'intervento sugli edifici e sulle aree AS dovrà tener conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico, paesaggistico ed ambientale dell'opera.

A tal fine per i progetti di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione, che interessino una S.Ut.L. maggiore di mq.400, la redazione del progetto esecutivo è subordinata all'esame, da parte dei competenti organi comunali, di un progetto planivolumetrico che illustri l'intervento.

**Art.24 - Attrezzature pubbliche "AP"-"AG".**

Si definiscono Attrezzature pubbliche (AP) gli edifici pubblici e le aree, che fanno parte del patrimonio di una pubblica amministrazione e vengono utilizzate per finalità amministrative, di erogazione di servizi, sanitarie, culturali o ricreative.

Sono assimilate alle attrezzature pubbliche le aree e gli edifici, indicati con la sigla "AG" utilizzate da società ed aziende o consorzi a partecipazione pubblica, erogatrici di pubblici servizi (utenze civili, smaltimento e riciclaggio rifiuti, trasporti, ecc.).

L'intervento sugli edifici e sulle aree di cui al presente articolo dovrà tener conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico, paesaggistico ed ambientale dell'opera.

A tal fine la redazione di progetti esecutivi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione, che interessino una S.Ut.L. maggiore di mq.400, è subordinata all'esame, da parte dei competenti organi comunali, di un progetto planivolumetrico che illustri l'inserimento dell'intervento.

**Art.25 - Attrezzature d'interesse collettivo "AC".**

Si definiscono attrezzature d'interesse collettivo (AC) le aree e gli edifici utilizzati da enti pubblici, religiosi ed associazioni, per attività politico-sociali, culturali, religiose, sportive e ricreative, sanitarie o comunque d'interesse generale per la collettività.

Le attrezzature d'interesse collettivo previste dal P.R.G., per le quali non sia stata individuata una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate dai soggetti privati, per le finalità sopra definite, con le medesime norme previste per le attrezzature pubbliche.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'adozione di una deliberazione da parte della Giunta Comunale nella quale si riconosca il manifesto carattere pubblico dell'intervento, oppure si approvi uno schema di convenzione che disciplini un uso pubblico, parziale, dell'attrezzatura.

**Art.26 Aree di riserva per l'installazione di impianti di distribuzione carburanti.**

Nelle "aree di riserva per l'installazione di impianti di distribuzione carburanti", individuate negli elaborati di PRG con specifica campitura, potrà essere consentito il trasferimento di impianti esistenti nel territorio comunale di Sesto Fiorentino, che il PRG non ha riconfermato attraverso la loro classificazione

## TITOLO V – ATTREZZATURE ED OPERE PUBBLICHE

come sottozona De o che verranno valutati incompatibili ai sensi della vigente normativa di settore e con le procedure ivi previste.

La specifica localizzazione degli impianti nell'ambito delle suddette aree sarà valutata in sede di richiesta di concessione edilizia, accertandone le condizioni di compatibilità rispetto al traffico, alle visuali prospettiche su edifici di valore paesaggistico e ambientale, alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza, sotto il profilo del rischio sismico e del rischio idraulico, fermo restando il divieto di localizzazione nell'ambito della fascia A1 e A2 di cui alla D.CR n.230/94.

Le specifiche condizioni di edificabilità e le attività ammesse sono quelle stabilite all'art.17 per le sottozone De.

La superficie massima fondiaria utilizzabile, nell'ambito dell'“area di riserva” individuata lungo via Pasolini, per insediamento per impianto di carburante è di mq 2.000.

La superficie massima fondiaria utilizzabile, nell'ambito dell'“area di riserva” individuata lungo via dell'Osmannoro, per insediamento per impianto di carburante è di mq 1.600.

La superficie massima fondiaria utilizzabile, nell'ambito dell'“area di riserva” individuata lungo via Lucchese, per insediamento per impianto di carburante è di mq 2.000. La localizzazione di impianti di distribuzione carburanti nell'ambito di tale area è comunque subordinata alla preventiva approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica PP1 F.33. Ove previsti, le superfici utili lorde degli impianti, dovranno essere comunque ricomprese nei parametri di edificabilità previsti per il PP1 F.33.

Edifici, parchi e manufatti di particolare valore storico, artistico e ambientale

\*\*\*\*\*

Elenco di cui all'art.7 della L.R. 21.05.1980, n.59.

**ELENCO DEGLI EDIFICI, PARCHI E MANUFATTI DI PARTICOLARE  
VALORE ARTISTICO, STORICO E AMBIENTALE**

**FOGLIO N.12**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
1	Villa in Via delle Cappelle e Parco della Villa	II
2	Via Biancalani - Via Gavine	III
3	Via Biancalani	III
4	Via Biancalani	III
5	Villa dei Randinelli	II
6	Via Biancalani	II
7	Madonna delle Coste	III
8	Via Biancalani	III
9	Via delle Cave	III
10	Via del Pallattolaio	III

**FOGLIO N.18**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
1	Via degli Olmi	III
2	Localita Volpaia	III
3	Via Chini	III
4	Via Chini	III
5	Via del Prato	II - III
6	P.za S. Bartolomeo – Via Chini	II
7	Chiesa di S. Bartolomeo a Padule	I
8	Via Mollaia	III
9	Podere di Mollaia	II

**FOGLIO N.19**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
1	Via delle Rondini	III

2	Villa Zipoli – Caiani	III
3	Palazzetto di ponte a Gavine	III
4	Botteghe dei Giolli	III
5	Via Gramsci	II
6	Via Gramsci	II
7	Via Gramsci	III

**FOGLIO N.19**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
8	La Piazzola	III
9	Case dei Vasconi	III
10	Via del Cuoco	III
11	Villa Villoresi e Parco di Villa Villoresi	II
12	Villa Nemi all’Olmo	II
13	Via Cavour	III
14	Casa colonica di Villa Paradisino	II
15	Villa il Paradisino (Comotto) e Parco di Villa il Paradisino	II
16	Via Gramsci	III
17	Via Gramsci	III
18	Via Gramsci	III
19	Via Matteotti – Via delle Forbici	II
20	Via Matteotti	II
21	Via Matteotti	II
22	Via Matteotti	II
23	Via Matteotti	II
24	Torre ex Villa le Forbici	II
25	Via Matteotti	III
26	Casa Paoletti	II
27	Viale Ferraris – Via Mazzini	III
28	Piazza Galvani – Viale Ferraris	III
29	Via Imbriani	III
30	Via Imbriani – Via Guerrazzi	II
31	Polisportiva Sestese	II
32	Via Barducci	II
33	Sede C.O.O.P.	II
34	Ex Villa Giorgi De Pons	III
35	Via Verdi – Via del mercato	III
36	Piazza V.Veneto – Via del Mercato	III
37	Ex Fattoria di Villa Corsi Salviati	II
38	Via di Colonnata	III
39	Via di Colonnata	III
40	Via Matteotti	II

41	Palazzo Pretorio	II
42	Museo delle Porcellane	III
43	Via Cavour "l'Infernino"	III
44	Via Cavour	III
45	Palazzo Giorgi De Pons	III
46	Cappella ed ex ospedale di S. Cristoforo	III
47	Via dell'Olmo	III
48	Via Oriani – Via Pratese	III
49	Palazzo Comunale	III

**FOGLIO N.19**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
50	Ex Mulino di Via delle Forbici	III

**FOGLIO N. 20**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
1	"Le tre Torri"	II
2	Casa Logi	III
3	Torre e Casa colonica del Logi	II
4	S.Romolo a Colonnata	I
5	Scuola "A: Richard"	II
6	Villa Gerini e Parco di Villa Gerini	II
7	Villa della ex Manifattura di Doccia	II
8	Villa Ughi (Stanley) e parco della Villa Ughi	II
9	Villa Manfredi e parco di Villa Manfredi	II
10	Villa Torrigiani e parco di Villa Torrigiani	II
11	Ex dipendenza di Villa Gerini	II
12	Villa Verità	III
13	Ponte della Palancola	I
14	Via dei Chiavacci	III

**FOGLIO N. 24**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
1	La casa nuova	III

**FOGLIO N. 25**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
1	Via degli Scardassieri	II
2	Via degli Scardassieri	II - III
3	Via degli Scardassieri	III
4	Casa Barbieri e parco di Casa barbieri	II
5	Corte Fiorelli	III
6	Ex Villa Brunaccini	III
7	Pieve di S. Martino	I
8	Villa Zipoli – Caiani e parco di Villa Zipoli - Caiani	II
9	Villa delle Suore di S. Teresa	III

**FOGLIO N. 25**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
10	Via Galilei	II
11	Via Galilei	III
12	Villa Corsi – Salviati e parco di Villa Corsi Salviati	I - III
13	Via Bruschi	III
14	Via Lazzeri – Via Bruschi	III
15	Via Mozza	III
16	Via Pavese- Viale Ariosto	III
17	Via Rimaggio – Viale Ariosto	II - III
18	S. Lorenzo al Prato e case adiacenti	I - III
19	Villa S. Lorenzo	II
20	Torre medievale e casa colonica in Via della Torre	II - III
21	Torre medievale in Via Battilana	II
22	Torre medievale e casa colonica in Via di Rimaggio	II - III
23	Casa colonica in Via Lazzerini	II
24	Podere la Buca	III
25	Via Galilei	III
26	Torre medievale e casa colonica in Via Battilana	II - III
27	Via Frosali	III
28	Ragnaia bagnata	I
29	Via Galilei	III

**FOGLIO N.26**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
1	Via Gramsci – Viale Primo Maggio	III



2	Villa Bianchini e parco di Villa Bianchini	II
3	Tomba etrusca e Villa La Mula e parco di Villa La Mula	I
4	Villa Paolina (Dragomanni) e parco di Villa Paolina	II
5	Villa Pazzi e parco di Villa Pazzi	II
6	Villa Ragionieri (ex Regina Elena) e parco di Villa Ragionieri	II
7	Villa la Fonte	III
8	Villa S. Alberto (o La Strada) e parco di Villa “La Strada”	III
9	Via Gramsci	II
10	Via Gramsci	III
11	Casa del Popolo in Via Venni	III
12	Via Gramsci “gli Incontri”	III
13	Edificio Doufur - Bertè	III
14	Ex edificio colonico di Villa “La Mula”	III

**FOGLIO N.30**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
1	Cappella di S. Croce all’Osmannoro	II

**FOGLIO N.31**

N. RIF.	DENOMINAZIONE / LOCALIZZAZIONE	CAT.INTERV.
1	Via dell’Osmannoro	III
2	Villa Targioni	II
3	Via della Lastruccia – Via Lazzerini	II
4	Via della Lastruccia	II
5	Via della Lastruccia Madonna del Piano	I