

COMUNE DI SCANDICCI

REGIONE TOSCANA	
Approvato come da deliberazione del Consiglio Regionale	
del	5 GIU 1991 <i>l. 160</i>
	F. D'ASSESSORE DELEGATO (come da Decreto Presidente Giunta Regionale n° 127/2.6.90) (G. Granchi)

G. Granchi
Il Sindaco

Il Segretario Generale

...
Il Progettista
ASSETTO DEL TERRITORIO

N. COORDINATORE

Dr. Arch. Luigi Cencetti
Luigi Cencetti

P.R.G.C. NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - APPLICAZIONI DEL PIANO

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché modifica della destinazione d'uso sono soggette, oltre che alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

L'edificazione di un'area è comunque subordinata, fatte salve le deroghe di cui alla legge 25.3.1982 n.94 e della L.R. 30.6.1984 n.41 (art.11), alle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione vigente.

ART.2 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme di Attuazione costituiscono a tutti gli effetti prescrizioni di P.R.G. e integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano.

ART.3 - DEROGHE

Le previsioni del Piano Regolatore possono essere derogate soltanto nei casi e nel rispetto della procedura stabilita dall'art.41 quater della L. 7.8.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché di quanto disposto dall'art.13 della L.R. 31.12.1984 n.74.

Prima di sottoporre la proposta al Consiglio Comunale dovrà essere sentita la Commissione Urbanistica comunale che esprimerà parere consultivo in merito alla deroga proposta.

ART.4 - CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

In relazione al disposto dell'art.25 della legge 28.2.85 n.47, nelle aree di trasformazione T1, T2, T3, T5, T6 in zona A e B per ogni variazione alla destinazione d'uso di fabbricati o di parte di essi costituente unità funzionale (intendendo con tale dizione quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria) anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, dovrà essere presentata regolare domanda all'amministrazione ferma restando la necessità di ottenere la concessione edilizia in relazione all'entità delle opere previste.

Nel caso in cui non siano previsti interventi edilizi l'amministrazione, esaminata la richiesta, notificherà entro 40 giorni dalla data del ricevimento le proprie determinazioni.

In caso di mancata notifica di comunicazioni nel termine di cui al precedente comma, il richiedente può procedere senza ulteriori formalità dovendosi ritenere l'autorizzazione formalmente rilasciata.

Ove si preveda il cambio di destinazione fra le categorie di destinazione definite dalle tabelle allegata alla L.R. 41/84 l'istanza è assimilata a richiesta di concessione, pertanto si procederà con le modalità previste per le concessioni edilizie.

ART.5 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E OPERE INTERNE

Per l'esecuzione di opere di ordinaria manutenzione come definite dall'art.31 della L.457/78, nonché dall'allegato alla L.R. 21.5.1980 n.59, potrà essere effettuata apposita comunicazione alla pubblica amministrazione al fine della verifica della corretta definizione del tipo di intervento che si intende effettuare.

Qualora, entro 20 giorni dalla data della comunicazione, l'Amministrazione non comunichi proprie determinazioni e osservazioni in merito potrà essere dato inizio ai lavori senza ulteriori formalità.

Per le opere di straordinaria manutenzione definite ai sensi della sopra richiamata normativa si applicano le disposizioni dell'art.48 della legge 5.8.1978 n.457.

Quando si tratti di interventi urgenti sotto il profilo della sicurezza, i lavori potranno essere iniziati comunicando immediatamente al Comune i motivi dell'urgenza.

La domanda di autorizzazione con la documentazione relativa, dovrà essere presentata nei successivi 7 giorni.

Sono comunque fatti salvi i poteri di vigilanza sindacale nonché il sindacato dell'Ente sulle ragioni di urgenza addotte.

Le domande di autorizzazione alla esecuzione di opere di manutenzione straordinaria dovranno essere corredate da una esauriente descrizione dei lavori e, se del caso, dai relativi elaborati grafici e fotografici.

Per le opere interne si applica quanto disposto dall'art.26 della L.47 del 28.2.85.

Le comunicazioni di cui al capoverso precedente nonché quelle di cui al 7° comma non sono necessariamente sottoposte al parere della Commissione Edilizia la quale può eventualmente essere comunque consultata su espressa istanza del Sindaco o dell'Assessore delegato.

ART.6 - INTERVENTI EDILIZI

Sono interventi edilizi le nuove costruzioni, le demolizioni e gli ampliamenti così come definiti nei successivi articoli della presente normativa, nonché le opere di urbanizzazione.

Sono da considerarsi interventi edilizi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art.31 della L.457/78 nonché dell'allegato della L.R. 21.5.1980 n.59.

ART.7 - NUOVA COSTRUZIONE

Sono da considerare nuova costruzione gli interventi di edilizia pubblica e privata, le strutture tecnologiche ed industriali, le opere di urbanizzazione ed ogni manufatto in sottosuolo e soprassuolo e tutto ciò che comporta comunque trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo ivi compresi involucri mobili insistenti stabilmente sul terreno.

E' pertanto vietata la realizzazione di costruzione e manufatti aventi carattere di precarietà, se non espressamente autorizzati.

L'autorizzazione, purchè non espressamente vietata dalla legislazione vigente, potrà essere rilasciata solo per comprovati motivi di necessità e per un tempo precisamente definito trascorso il quale le opere stesse dovranno essere demolite o rimosse senza necessità di ulteriore avviso.

Sono da considerare altresì nuove costruzioni le ricostruzioni di edifici demoliti.

ART.8 - DEMOLIZIONE

Per demolizione è inteso l'abbattimento totale di un edificio a prescindere dalla sua ricostruzione o modificazione edilizia.

Detti interventi sono soggetti ad autorizzazione gratuita ai sensi dell'art.7 della legge 25 marzo 1982 n.94.

ART.9 - AMPLIAMENTO

Consiste nell'edificazione in ampliamento di parti di edificio, in aggiunta all'esistente che deve mantenere integre le proprie caratteristiche tipologiche e quantitative, nei limiti fissati globalmente per il lotto di proprietà dalle prescrizioni relative alla zona e all'area di trasformazione assegnata.

Ai fini del suddetto computo deve farsi riferimento all'intero lotto interessato dall'intervento ed alla volumetria massima globalmente ammessa dallo strumento urbanistico vigente nel rispetto di ogni altro indice e rapporto di zona previsto dalla presente normativa.

ART.10 - INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici sono definiti come segue:

St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed espressamente perimetrata ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate in sede del P.R.G.

In essa non sono comprese le aree destinate a fasce di rispetto e specificatamente azionate come tali nelle tavole del piano.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie edificabile che comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi. Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di proprietà pubblica e quelle di uso pubblico da tempo ultraquinquennale facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il volume costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Sul = Superficie utile lorda (mq)

E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra seminterrati ed interrati misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali e tramezzi interni, vani scale, vani ascensore, ecc.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- le logge ed i balconi fino alla profondità di ml 2;
- le autorimesse private con i relativi spazi di manovra, nei limiti previsti dalle norme di zona e dall'art.18 della L.6.8.67 n.765, purchè con un'altezza non superiore a m.2,40,
- le superfici adibite a cantine al servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari, che non prevedono permanenza anche discontinua di persone;
- i vani relativi ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano (scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento o climatizzazione);
- gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale fino alla sporgenza di m.2;
- i sottotetti non abitabili, intendendosi per tali le intercapedini con sola funzione progettuale ed igienico-sanitaria con altezza non superiore a m.1,80 misurata nel punto più alto.

R.o.s. = Rapporto di occupazione del sottosuolo.

E' il rapporto percentuale tra superficie lorda dei volumi interrati e superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

H = Altezza massima dei fabbricati.

E' la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurata come dislivello tra l'impostare della copertura piana o inclinata e la linea che unisce la base dei prospetti opposti.

Nel caso di coperture con pendenza maggiore al 30% nel computo delle altezze dovrà essere aggiunta la maggiore altezza raggiunta dalla falda inclinata (rispetto all'altezza raggiungibile con pendenza del 30%).

Sm = Superficie minima di intervento (mq)

E' l'area minima da assoggettare ad interventi di attuazione del P.R.G. a mezzo di strumentazione attuativa preventiva sia di iniziativa pubblica che privata, quando la stessa non sia già espressamente

perimetrata nelle tavole di azionamento con apposito segno grafico.

L'individuazione di tali aree potrà essere effettuata con apposito atto deliberativo preventivo o con provvedimento sindacale in sede di esame di progetti edilizi ai sensi del successivo art.16.

Sc = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a m.2 di aggetto.

Rc = Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

V = Volume

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi moltiplicando la superficie utile lorda complessiva di pavimento (Sul) dei singoli piano per l'altezza reale misurata tra pavimento e soffitto.

Nel computo vanno compresi anche i volumi, come sopra definiti, già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione dei volumi che dovessero essere demoliti preventivamente o contestualmente alle opere autorizzate con la concessione edilizia.

Distanza minima tra fabbricati e dai confini

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite dal D.M. 2.4.68 n.1444; a tal fine si precisa che non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con solo finestre di bagni, ripostigli, scale, disimpegni.

Nelle zone produttive sarà consentita la costruzione sul confine del lotto solo in aderenza ad un edificio esistente, oppure con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo; in tutti gli altri casi dovrà essere rispettata la misura di m.6 dal confine del lotto, salvo misure più restrittive previste dal Codice Civile.

ART.11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'articolo 44 della legge 22.10.71 n.865 e di cui agli artt. 3-4 del D.M. 2.4.68 n.1444.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere, di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART.12 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Le previsioni del P.R.G. si attuano, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.13 della legge 10/77 e della legge regionale 41/84, previo inserimento degli interventi nelle previsioni di cui al programma pluriennale di attuazione come disciplinate dalla richiamata L.41/84, a mezzo di:

- 1) Piani Particolareggiati di cui agli artt.13 e seguenti della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.4.1962 n.167 e successive modificazioni;
- 3) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- 4) Piani di Lottizzazione;
- 5) Piani di Recupero di cui alla legge 457/78 e L.R. 59/80;
- 6) Concessioni edilizia; autorizzazioni edilizie.

ART.13 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il programma pluriennale di attuazione ha durata non inferiore a tre e non superiore a cinque anni. Esso ha le finalità ed i contenuti di cui al titolo I° della L.R. 41/84, avendo come quadro di riferimento l'intero territorio comunale e considerando ai fini dello studio e elaborazione anche gli interventi la cui autorizzazione non è subordinata al programma stesso ai sensi dell'art.11 della L.R. 41/84.

Il programma pluriennale può essere aggiornato, prima della sua scadenza anche per singole parti, ai sensi dell'art.8 della L.R. soprarichiamata.

Il programma operativo di cui all'art.3 della L.R. 41/84 è parte integrante del programma pluriennale di attuazione e può essere modificato nei tempi e con le modalità di cui all'art.3, ultimo comma, legge 41/84.

**ART.14 - ELABORATI DEL PROGRAMMA PLURIENNALE DI
ATTUAZIONE**

Gli elaborati del P.P.A. sono quelli previsti dall'art.5 della L.R. 41/84.

Gli elaborati grafici di accompagnamento devono essere almeno alla stessa scala del Piano Regolatore.

**ART.15 - RELAZIONE ANNUALE ECONOMICO-URBANISTICA DI
ATTUAZIONE DEL P.P.A.**

L'Amministrazione Comunale, annualmente, provvede mediante relazione al Consiglio Comunale in occasione della presentazione del Bilancio di Previsione:

- a verificare lo stato di attuazione del Programma Pluriennale e a proporre gli eventuali adeguamenti anche in relazione ad eventuali vincoli imposti dal Consiglio Regionale ai sensi dell'art.3 della L.R. 31.12.84 n.74;
- a indicare i mezzi finanziari disponibili nell'anno successivo per l'attuazione del Programma Pluriennale;
- a verificare la congruità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dei contributi di cui alla L.R. 31/84 e successive modificazioni;
- a determinare eventualmente le condizioni ed i criteri di svolgimento dell'iniziativa privata sia nella pianificazione esecutiva, sia nell'intervento singolo.

ART.16 - STRUMENTAZIONE ATTUATIVA PREVENTIVA

Le tavole del P.R.G. indicano per ogni singola zona omogenea le aree la cui attuazione è soggetta a preventiva redazione di strumenti attuativi, precisando graficamente il perimetro globale dell'intervento nonché, con apposita sigla, lo strumento attuativo previsto in via esclusiva o alternativa.

Ai sensi dell'art.5, III° comma punto 4 della L.R. 41/84, in sede di redazione del P.P.A. possono essere individuate ulteriori aree che possono essere utilizzate solo previa redazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Indipendentemente dalle espresse previsioni grafiche del P.R.G. e del P.P.A. il Sindaco, ai sensi dell'art.28 L.U. n.1150/42 e successive modificazioni, nonché del precedente art.10, può subordinare la concessione edilizia alla predisposizione di preventivo piano attuativo, ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani.

ART.17 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali o di altri enti pubblici nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti in materia con il conseguente rilascio di concessione edilizia,
- b) l'esecuzione di opere edilizie o di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione o autorizzazione, quando le stesse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, in assenza di piani attuativi.

ART.18 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

La predisposizione dei P.P. è obbligatoria nei casi previsti dalle presenti N.T.A. ed individuati sulle tavole di azionamento.

ART.19 - PIANI DI ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Detti piani possono avere applicazione in ogni zona a destinazione residenziale in applicazione delle leggi vigenti.

In forza di quanto disposto dall'art.8 II° comma della legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modificazioni e integrazioni e con riferimento all'art.9 della L.R. 31.12.84 n.74, l'Amministrazione, in relazione a comprovate esigenze, potrà localizzare i suddetti piani anche in altre zone del territorio comunale.

ART.20 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - ART.27 LEGGE N.865 DEL 1971

Detti piani possono avere applicazione nell'ambito delle aree con destinazione industriale, artigianale, commerciale e turistica, espressamente indicate nella cartografia di piano.

Possono anche essere realizzati in consorzio tra diversi Comuni interessati alle aree di rispettiva competenza che formino un comprensorio unico.

ART.21 - REALIZZAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

I progetti edilizi possono modificare marginalmente la morfologia e la tipologia dei planivolumetrici, approvati secondo la procedura dell'art.18 delle Norme di Attuazione, qualora ciò comporti evidenti miglioramenti rispetto alle soluzioni proposte.

Le eventuali modifiche devono comunque rispettare gli indici, i parametri e le destinazioni previste.

Per i Piani Attuativi di Edilizia Economica e Popolare è comunque fatta salva la specifica procedura di cui all'art.8, VI° comma della L.167/62 integrato dall'art.34 della legge 865/71, in quanto più favorevole.

ART.22 - PROCEDURA DI CONCERTAZIONE AMMINISTRATIVA

L'Amministrazione, qualora intenda attuare programmi o progetti valutati di rilevante entità per gli oneri economici diretti o indotti per la rilevanza o delicatezza territoriale ed ambientale dell'intervento, potrà preventivamente ricercare e verificare i livelli di consenso raggiungibili fra Enti e/o soggetti a qualunque titolo interessati alla attuazione del programma o progetto al fine di meglio valutare le procedure ed i mezzi di contemperazione degli interessi. Al fine di garantire l'interesse pubblico dell'azione amministrativa si osserva la seguente procedura:

- A) L'Amministrazione, individuato il programma o l'intervento avente le caratteristiche di cui al primo comma, approverà un **documento-quadro** contenente gli obiettivi sostanziali nonché i principi ai quali dovrà essere uniformata la successiva attività.
- B) Detto documento verrà pubblicizzato nelle forme più idonee ed in tale occasione verrà stabilito un termine perentorio e decadenziale entro il quale, qualunque ente e/o soggetto interessato, possa proporre ipotesi formali e sostanziali di concertazione relative anche a soggetti terzi, indicando fonti finanziarie, procedure amministrative ritenute necessarie, forme e regime giuridico di attuazione e altre ipotesi attuative che garantiscano il raggiungimento degli obiettivi del documento-quadro.
- C) Entro lo stesso termine tali attività e verifiche verranno esplicitate autonomamente anche dalla Amministrazione attraverso i suoi uffici.
- D) Decorso il termine di cui al punto B) l'Amministrazione valuterà comparativamente i documenti pervenuti al fine di scegliere l'ipotesi che meglio garantisca il raggiungimento degli interessi pubblici di cui al documento-quadro.

Nell'approvare la scelta, l'Amministrazione contestualmente inviterà gli Enti e/o i soggetti proponenti o comunque interessati alla stessa, ad attivarsi per la formalizzazione di un **contratto di piano**.

E) L'atto deliberativo di cui sopra dovrà contenere precisi termini iniziali e finali per la formalizzazione dello strumento di concertazione.

F) Suddetto contratto di piano dovrà contenere reciproci doveri e obblighi delle parti vincolanti per le stesse anche in via autolimitativa, fatte salve le eventuali approvazioni di legge degli atti amministrativi comunque collegati, connessi e conseguenti.

Il contratto di piano potrà contenere clausole di rinvio a successivi atti contrattuali - convenzionali purchè ne vengano predeterminati i contenuti sostanziali.

- La procedura di cui sopra potrà essere seguita anche in sede di scelte pianificatorie o di variante agli strumenti urbanistici vigenti a fronte di istanze di carattere propulsivo di enti o soggetti terzi.

- In tal caso l'attività di cui al secondo comma, punto A), dovrà dar menzione dell'istanza motivando l'accoglimento, totale o parziale, dell'ipotesi sollecitatoria proposta, in modo articolato ed esauriente.

- L'accoglimento eventuale dell'ipotesi sollecitatoria di cui al precedente comma, non crea diritti o aspettative legittime a favore dei proponenti, ma solo l'obbligo per l'Ente di attivare la procedura di cui al precedente secondo comma.

- Qualora le procedure di concertazione di cui al secondo comma non raggiungano il consenso necessario di tutti i soggetti aventi titolo, l'Amministrazione procederà con autonome scelte in via autoritativa secondo le procedure di legge.

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

ART.23 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Ai fini dell'attuazione del P.R.G. tutto il territorio comunale è diviso nelle seguenti aree e zone omogenee, ai sensi del D.M. 1444 del 2 aprile 1968:

Aree edificabili:

Zona A	storico-ambientale
Zona B	completamento
Zona C	espansione
Zona D	industriale e artigianale
Zona D1	attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli
Zona D2	industriale ed artigianale speciale di risanamento ambientale
Zona D3	turistico ricettiva
Zona E	agricola
Zona E1	agricola speciale di tutela ambientale e paesistica della collina
Zona E2	agricola speciale Parco Agricolo della Pesa
Zona F	attrezzature e impianti di interesse generale
Zona F1	parchi territoriali di interesse generale
Zona F2	attrezzature, impianti e servizi tecnologici dell'ENEL.

Aree edificabili per standards

Aree edificabili per altre attrezzature

- 1) Aree per strutture private di uso pubblico e collettivo.
- 2) Aree per attrezzature commerciali

Aree inedificabili o a edificazione speciale

- 1) Aree da adibirsi a sedi stradali o piazze e spazi pubblici ad esse accessori e per attrezzature al servizio della viabilità di lunga percorrenza.
- 2) Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto.
- 3) Linee di arretramento ed aree di rispetto stradale, autostradale e cimiteriale.
- 4) Verde privato vincolato.

ART.24 - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

Gli indici relativi a tutte le zone sono stati individuati in via tassativa in relazione alla compatibilità di piano.

Il proprietario di un lotto che intendesse usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dello stesso dovrà presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto anche se realizzabile per fasi successive ovvero dovrà operare a sua cura e spese un preventivo frazionamento dell'area individuando puntualmente l'area di pertinenza dell'intervento. Tale frazionamento preventivo sarà ammesso, ai fini del rilascio della concessione edilizia, solo qualora il lotto residuo mantenga, in forza della documentazione presentata, una sua autonoma capacità di intervento edilizio in armonia con la normativa di piano.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei singoli progetti edilizi che nei piani attuativi preventivi in conformità alle presenti N.T.A. e alle indicazioni delle tavole di azionamento.

In ogni zona omogenea, le tavole di piano (allegato 11) individuano, con espressa perimetrazione, isolati in tutto od in parte edificati indicando con apposita simbologia le trasformazioni ammissibili così come definite dall'art.25.

Qualora non vi sia espressa e diversa previsione nelle norme di zona gli indici ed i parametri edilizi si intendono riferiti all'area di proprietà o all'area di pertinenza dell'edificato.

ART.25 - AREE DI TRASFORMAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

In relazione alle singole zone omogenee, le tavole di piano individuano con espressa perimetrazione edifici singoli o plurimi o isolati o singole aree che per le loro peculiari caratteristiche necessitano di uno o più interventi di trasformazione così come definiti nel presente articolo.

Tale prescrizione viene richiamata nelle singole norme di zona.

1. Aree di consolidamento dell'edificato (T1)

In queste aree edificate non sono ammesse trasformazioni fisiche sugli edifici che ne incrementino il volume, ma solo sulle pertinenze o spazi comuni al fine di rendere più efficienti e funzionali le strutture annesse e di servizio.

Categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro o risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia; categorie D1 D2 D3 secondo l'allegato alla L.R. 59/80, nonché demolizione e ricostruzione a parità di volume.
- ampliamento, limitatamente alla creazione di pertinenze di servizio quali box o servizi tecnologici che globalmente non dovrà comunque superare il limite del R.C. previsto. Nella zona il R.O.S. non potrà superare il 60%.

Trasformazioni d'uso e destinazioni compatibili:

- tutte quelle ammesse dalle norme generali delle singole zone omogenee.

Modalità d'intervento:

- singola concessione od autorizzazione edilizia.

Nel caso di intervento nel sottosuolo dovrà essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura.

2. Aree di consolidamento degli edifici singoli (T2)

In queste aree edificate, oltre a quanto previsto dalla trasformazione i Consolidamento dell'edificato è ammesso un adeguamento dell'edificio alle esigenze degli utenti. Tale adeguamento potrà essere richiesto una sola volta. Questa trasformazione è volta esclusivamente ad un adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

E' ammesso un incremento della S.U.L. nella misura

massima del 30% dell'esistente, senza incremento di volumetria.

Per gli edifici residenziali è ammesso un incremento massimo di 75 mc per ogni lotto edificato di pertinenza. Non potrà comunque essere superato un R.C. del 60% nè l'altezza massima prescritta dalle norme generali di zona, l'incremento volumetrico dovrà essere realizzato in aderenza all'edificio.

Per gli edifici destinati alle attività produttive, oltre all'incremento della S.U.L., è ammesso l'adeguamento volumetrico entro gli indici stabiliti dalla norma generale di zona qualora ricadenti in zona produttiva.

Categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia secondo tutte le specificazioni di categoria di cui all'allegato alla alla legge regionale 59/80
- demolizione e ricostruzione a parità di volume
- ampliamenti o nuove costruzioni entro gli indici di zona limitatamente alle zone produttive

Trasformazioni d'uso e destinazioni compatibili:

- la nuova volumetria deve essere omogenea alla funzione prevalente della zona
- Possono essere effettuate le trasformazioni d'uso compatibili con la norma generale di zona omogenea.

Modalità d'intervento:

- singola concessione od autorizzazione edilizia.

3. Aree di adeguamento degli edifici singoli in rapporto all'intorno (T3).

In queste aree edificate si applicano tutte le disposizioni relative alle aree di trasformazione T2 "Adeguamento degli edifici singoli", ma alla domanda di concessione deve essere allegato un rilievo fotografico dell'intorno che permetta di valutare le modalità dell'intervento.

Al fine di adeguarsi agli edifici circostanti negli edifici contrassegnati con apposito simbolo T3 (ti tre cerchiato) è ammesso un ampliamento volumetrico, mantenendo la stessa superficie coperta, fino a raggiungere l'altezza degli edifici confinanti, con un massimo di 8 mt. L'ampliamento suddetto può essere

attuato anche procedendo alla demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. Ove il simbolo sia riferito a un edificio preesistente andato distrutto, si potrà procedere alla ricostruzione sulla base di documentazione certa e comunque entro i limiti di altezza degli eventuali edifici confinanti. Compito della C.E. è verificare il corretto inserimento nel tessuto urbano circostante dando parere favorevole all'ampliamento volumetrico o alla ricostruzione solo qualora non contrasti con le caratteristiche del contesto. Per questo la C.E. valuterà l'incremento volumetrico in rapporto alla posizione rispetto all'edificio, rispetto all'isolato, in rapporto ai fili di gronda, all'altezza degli edifici circostanti. Naturalmente sono fatti salvi i pareri di legge degli organi terzi.

Aree di adeguamento degli edifici singoli in nuclei di antica formazione: T3A (Rilevabili nelle tavole della zonizzazione con campitura in nero degli edifici).

In queste aree l'applicazione delle disposizioni di cui alla trasformazione T2 sarà condizionata alla necessaria conservazione dei caratteri storici, ambientali o tipologici dell'intorno.

A tale fine potranno essere concessi gli incrementi volumetrici solo ove questi non comportino l'alterazione dei prospetti sugli spazi pubblici.

Saranno in ogni caso esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

4. Aree di trasformazione urbana (T4).

In queste aree o singoli lotti inedificati sono proposti interventi di trasformazione della struttura morfologica e degli usi attuali.

Sono previsti interventi di nuova edificazione.

Categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbana;
- nuova edificazione;
- demolizione e ricostruzione a parità di volume.

Trasformazioni d'uso e destinazioni compatibili:

Sono ammesse le trasformazioni d'uso e le destinazioni appositamente regolate nella norma generale delle singole zone omogenee.

Modalità d'intervento:

nelle aree contrassegnate con apposita simbologia l'intervento di trasformazione potrà essere autorizzato solo previa presentazione di piano attuativo esteso all'intero perimetro indicato dal piano.

Per gli interventi:

.centro	zona C
.residenza a Badia-S.Colombano	" C
.centro direzionale regionale	" C
.centro delle ricerche C.N.R.	" C
.Pratoni	" D2
.Roveta	" D3
.parco della collina	" F1
.parco agricolo della Val di Pesa	" E2

È previsto un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o comunque un Piano Attuativo anche nell'ipotesi di attivazione della procedura di cui all'art.22.

5. Aree di trasformazione di edifici e ambienti di rilevante valore architettonico - ambientale (T5).

In queste aree, comprendenti gli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale e per la peculiarità tipologica ed architettonica, ed i relativi ambienti circostanti sono ammesse le trasformazioni d'uso che non alterino i caratteri dell'architettura e dei luoghi.

Categorie d'intervento (secondo le definizioni di cui all'allegato alla legge regionale 59/80):

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

La divisione di edifici in più unità abitative può essere assentita solo ove questa sia compatibile con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio; la C.E. dovrà pertanto esprimersi in merito alla congruità del frazionamento proposto.

Trasformazioni d'uso e destinazioni compatibili.

Sono ammesse le trasformazioni d'uso e le destinazioni appositamente regolate nella norma generale delle singole zone omogenee.

Si potrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti

contrasto con gli obbiettivi culturali e le disposizioni normative, e purchè siano mantenute le destinazioni d'uso originarie.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le disposizioni della legge regionale 59/80 dando atto che la classificazione T5 equivale all'inclusione dell'immobile ai punti 1 o 2 degli elenchi di cui all'art.7 della suddetta legge 59/80.

I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e ambientale attraverso appropriate modalità costruttive e scelta di materiali, conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro.

In sede di esame dei progetti potrà essere richiesta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità costruttive, ove ritenuti necessari al rispetto degli elementi tipologici formali e costruttivi dell'edificio.

Modalità d'intervento:

Concessione o autorizzazione edilizia singola.

6. Aree di trasformazione di edifici e ambienti di valore architettonico - ambientale (T6).

Queste aree comprendono gli edifici che, per tipologia, configurazione architettonica, localizzazione e densità territoriali, costituiscono le strutture fondamentali del paesaggio agrario.

Categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia Di secondo quanto prescritto dall'allegato alla L.R. 59/80.

La divisione di edifici rurali in più unità abitative è consentita nei limiti dell'art.9 della L.R. n.10 del 19.2.1979. La divisione di edifici urbani in più unità abitative può essere assentita solo ove questa sia compatibile con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio, la C.E. dovrà pertanto esprimersi in merito alla congruità del frazionamento proposto.

Trasformazioni d'uso e destinazioni compatibili:

Sono ammesse le trasformazioni d'uso e le destinazioni appositamente regolate nella norma generale delle singole zone omogenee, tuttavia risultando prevalente la tutela delle caratteristiche architettoniche e ambientali il cambio di destinazione potrà essere consentito ove compatibile con la suddetta tutela.

Si potrà derogare alle vigenti norme igienico sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obbiettivi culturali e le disposizioni normative, e purchè siano mantenute le destinazioni d'uso originarie.

I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e ambientale attraverso appropriate tecniche costruttive e scelta di materiali finalizzate alla conservazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonchè degli elementi costituenti arredo urbano.

In sede di esame dei progetti potrà essere richiesta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità costruttive, ove ritenuti necessari al rispetto degli elementi tipologici formali e costruttivi dell'edificio.

Modalità d'intervento:

Concessione o autorizzazione edilizia singola.

7. Aree di trasformazione di edifici in zona agricola, storico ambientale e turistico ricettiva (T7).

Queste aree comprendono edifici in area agricola o storico ambientale e turistico ricettiva, quelli i cui caratteri originali sono stati fortemente alterati da ristrutturazioni successive, quelli edificati in periodo recente.

Categorie d'intervento (secondo quanto previsto dall'allegato della L.R.59/80):

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia D1 e D2.

E' consentita "una tantum" la costruzione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente nonchè il rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. L'ampliamento, non cumulabile con quanto disposto all'art.10 della L.R. 10/79, non può comunque superare gli 8 mq. per la costruzione dei servizi igienici, nè gli 80 cm. di maggiore altezza per il rialzamento dell'ultimo piano. La divisione di edifici rurali in più unità abitative è consentita nei limiti dell'art.9 della Legge Regionale n.10 del 19.2.1979.

La divisione di edifici urbani in più unità abitative può essere assentita solo ove questa sia compatibile con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio; la C.E. dovrà pertanto esprimersi in merito alla congruità del frazionamento proposto.

Trasformazioni d'uso e destinazioni compatibili:
sono ammesse le trasformazioni d'uso e destinazioni appositamente regolate nella norma generale delle singole zone omogenee.
Si potrà derogare alle vigenti norme igienico sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obbiettivi culturali e le disposizioni normative e purchè siano mantenute le destinazioni d'uso originarie.

Modalità d'intervento:
concessione o autorizzazione edilizia singola.

8. Aree di trasformazione in zona agricola prevalentemente boschiva (T8).

Comprendono le aree ricadenti in zona agricola speciale E1 coltivate a bosco, nonchè le aree prevalentemente alberate e cespugliate.
Vengono favoriti gli interventi di coltura e sfruttamento delle risorse arboree.
Nessuna nuova edificazione è ammessa, anche se inferiore a 80 mc., neppure con destinazione a serra.

Categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia D1 e D2 secondo quanto prescritto dall'allegato della L.R. 59/1980.
- la divisione degli edifici rurali in più unità abitative è consentita nei limiti dell'art.9 della Legge Regionale n.10 del 19.2.1977.
- la divisione di edifici urbani in più unità abitative può essere assentita solo ove questa sia compatibile con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio; la C.E. dovrà pertanto esprimersi in merito alla congruità del frazionamento proposto.

Trasformazioni d'uso e destinazioni compatibili:

Sono ammesse le trasformazioni del fondo indispensabili al mantenimento o miglioramento delle attività colturali esistenti.

Sono ammesse le trasformazioni d'uso e le destinazioni appositamente regolate nella norma generale delle singole zone omogenee.

Modalità d'intervento:

Concessione o autorizzazione edilizia singola.

9. Aree di trasformazione con edifici a bassa densità (T9).

Comprendono aree in zone a bassa densità dove è necessario completare gli ultimi lotti con tipologie simili a quelle circostanti.

Categorie d'intervento:

- nuova edificazione con indici:

IF = 1,5 mc/mq

RC = 40%

H = 8 m

Trasformazioni d'uso e destinazioni compatibili:

Sono ammesse le trasformazioni d'uso e le destinazioni appositamente regolate dalle norme generali di zona.

Modalità d'intervento:

Singola concessione o autorizzazione edilizia salvo piano attuativo nelle aree indicate dal piano.

10. Aree di recupero e ristrutturazione urbana (T 10).

In queste aree accanto al recupero edilizio delle costruzioni di particolare interesse storico ambientale o tipologico è necessaria la trasformazione del tessuto urbano e delle funzioni insediate ai fini di una più generale riqualificazione dell'insieme.

Categorie d'intervento:

Tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'allegato alla legge regionale 21.5.80 n.59. Le planimetrie di riferimento relative alle aree T 10 allegate alle presenti Norme individuano, differenziandoli con apposita simbologia, gli interventi ammessi per i diversi edifici.

Trasformazioni d'uso e destinazioni compatibili:

Sono ammesse le attività considerate compatibili con la destinazione principale residenziale per una quota del 10% della SUL calcolata sull'intera area.

Ai piani terreni sono comunque consentiti usi diversi dalla residenza purchè ciò sia compatibile con il rispetto dei valori architettonici dell'edificio e le prescrizioni di zona.

Modalità d'intervento:

In queste aree è necessario lo studio di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata ovvero Piani di Recupero ex L.R. 59/80.

Nelle aree di Scandicci vecchia è previsto un piano particolareggiato o un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche nell'ipotesi di attivazione della procedura di cui all'art.22.

I piani attuativi nel rispetto delle "Planimetrie di riferimento" allegate sub "a" alle presenti Norme detteranno, per gli immobili da assoggettare a interventi di conservazione dei valori ambientali e architettonici, le norme di intervento per assicurare la conservazione dei prospetti sugli spazi pubblici (strade, piazze, cortili, passaggi) e dell'involucro degli immobili stessi pertanto senza rialzamenti delle coperture e senza incrementi volumetrici.

In questi particolari edifici, mentre è vietato lo spostamento della quota dei solai, saranno viceversa consentite le opere necessarie per la riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari. Parimenti sarà consentita la riutilizzazione abitativa di volumi non residenziali, la suddivisione o l'accorpamento delle

unità funzionali esistenti.

Le "Planimetrie di riferimento" individuano le aree ove sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica; entro queste aree i piani attuativi individueranno i volumi da demolire e le nuove costruzioni nella misura massima pari ai volumi demoliti incrementati fino al 30% semprechè con questo incremento non si superi globalmente gli indici di zona:

IF = 3 mc/mq RC = 40% H max = 14 m (piani 4)

valutati sull'intera area di ristrutturazione urbanistica delimitata nella Planimetria di riferimento. Prima dell'entrata in vigore dei previsti piani attuativi potranno essere autorizzati i seguenti interventi:

1) Per gli edifici che nelle schede allegate vengono individuati a "restauro" per i quali troveranno applicazione anche le disposizioni relative all'area T5, tale intervento potrà essere autorizzato con apposita concessione ove siano rispettate le indicazioni di carattere generale previste per le aree T 10 e nel solo caso che gli interventi non richiedano modifiche sulle eventuali aree di pertinenza nè la ricostruzione di superfetazioni da demolire.

2) Per gli edifici che nelle schede allegate vengono individuati a "Ristrutturazione edilizia" potranno essere consentiti gli interventi di cui all'allegato alla L.R. 59/80 fino alla categoria D2 compresa, con le stesse condizioni dettate al precedente punto 1). Sono escluse le modifiche dell'involucro edilizio anche per la costruzione di servizi igienici e per il rialzamento dell'ultimo piano; modifiche che potranno essere ammesse solo dopo la redazione del Piano Attuativo che provvederà a definire le eventuali variazioni di profilo consentite, comunque entro gli stessi limiti definiti per la trasformazione T7.

ART.26 - ZONA A STORICO AMBIENTALE

Sono le zone interessate da agglomerati urbani o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, integrate, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Sono ammesse le trasformazioni fisiche limitate alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo.

Sono altresì ammessi interventi rientranti comunque nella categoria D1 dell'allegato alla L.R.59/80 con esclusione degli immobili oggetto di notifica ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089, nonché quelli classificati T5.

Per gli immobili di proprietà delle Province, dei Comuni, degli Enti e degli Istituti legalmente riconosciuti si applicano le disposizioni dell'art.4 della legge 1089/39, nonché quanto stabilito dagli articoli 4 e 7 della L.R. 59/80.

Per gli edifici classificati T7 sono comunque consentite le categorie di intervento previste per detta area di trasformazione. Negli interventi e nell'uso degli impianti agricoli e vegetazionali si dovrà far particolare attenzione alla conservazione e manutenzione degli aspetti paesaggistici e ambientali esistenti, con particolare riguardo ai giardini, parchi e aree con formazioni arboree di pregio.

A tal fine verrà richiesto il parere della Commissione Urbanistica. Non è consentita nessuna nuova edificazione, nemmeno per gli annessi agricoli.

Disposizioni generali.

Destinazioni d'uso ammesse.

Residenza, terziario, commercio, servizi e usi agricoli, che comunque garantiscano l'integrità dell'immobile e dell'ambiente ad esso legato, da valutarsi da parte della Commissione Urbanistica. Sono ammesse le trasformazioni d'uso all'interno delle opzioni sopra elencate.

Disposizioni speciali

Trasformazioni.

Nella zona in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione:

T5 - edifici e ambienti di rilevante valore architettonico e ambientale;

T6 - edifici e ambienti di valore architettonico e ambientale;

T7 - edifici in zona agricola, storico ambientale e turistico-ricettiva.

ART.27 - ZONA B COMPLETAMENTO

E' costituita da aree parzialmente o totalmente già utilizzate e caratterizzate dalla presenza di edifici con destinazione con essa compatibile.

Nuove edificazioni:

destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Indici generali, fatte salve le diverse prescrizioni delle trasformazioni:

IF = 3 mc/mq

RC = 40%

H max = 14 m (piani 4)

Aree di trasformazione T9

Indici:

IF = 1,5 mc/mq

RC = 40%

H = 8 m

Disposizioni generali.

Destinazioni d'uso ammesse:

Oltre alla destinazione principale residenziale sono considerate attività con essa compatibili e quindi ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali, indicativamente localizzate al piano terreno nelle quantità coerenti con le previsioni del Piano Commerciale;

- attività terziarie direzionali:

ove si rilevi che queste destinazioni risultano

superiori al 5% della S.U.L. relativa all'intero isolato l'Amministrazione potrà negare l'intervento con motivato provvedimento.

- attività artigianali di servizio in funzione della residenza.

Trasformazioni:

Nella zona in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

- T1 - consolidamento dell'edificato
- T2 - adeguamento degli edifici singoli
- T3 - adeguamento degli edifici singoli in rapporto all'intorno
- T4 - trasformazione urbana
- T5 - edifici e ambienti di rilevante valore architettonico ambientale
- T6 - edifici e ambienti di valore architettonico ambientale
- T9 - aree di trasformazione con edifici a bassa densità
- T10 - aree di ristrutturazione urbana

E' ammessa la demolizione di edifici esistenti nelle aree di trasformazione T1, T2, T3, T4, T9, T10 con la ricostruzione del volume preesistente, salvo più precise disposizioni dei piani attuativi e delle planimetrie di riferimento per le aree T10, allegate sub. "a".

Nelle sole aree di trasformazione T1 laddove il volume preesistente demolito sia inferiore agli indici di zona, sull'area divenuta nuda potrà essere riedificato nei limiti massimi del volume degli indici di zona.

ART.28 - ZONA C ESPANSIONE

Queste zone non edificate sono destinate alle nuove edificazioni per l'uso residenziale, terziario, commerciale e per servizi.

Le quantità edificabili, (da intendersi come quantità massime), per ciascuna destinazione in ogni singolo intervento così come definito nelle tavole di piano, sono riportate in valori assoluti nelle tabelle allegate sub. "b".

Interventi:

A	Centro della città
B	Badia, S.Colombano, Le case di campagna
C	Centro Direzionale Regionale
D	Consiglio Nazionale delle Ricerche
E	Area Via Pantin - Via del Ponte di Formicola
F	Espansione P.E.E.P. Vingone - Italposte
G	Espansione S.Colombano
H	Espansione P.E.E.P. Badia a Settimo
I	Espansione di Cerbaia
L	Espansione S.Michele a Torri
M	P.E.E.P. S.Vincenzo a Torri

Categorie di intervento:

- nuova edificazione

Disposizioni generali.

Destinazioni d'uso ammesse:

Residenziale, commerciale, direzionale - terziaria, centri di ricerca, attività ricettive e ricreative, servizi pubblici o di uso pubblico e collettivo, espositive e congressuali.

Modalità d'intervento:

Piano attuativo secondo le previsioni della norma speciale relativa all'area di trasformazione.

Nelle zone a "Rischio Idraulico" contrassegnate dalle lettere R.I. l'edificazione è subordinata al risanamento idrogeologico dell'area nel rispetto delle disposizioni della L.R. n.21/84 da attuarsi con l'esecuzione delle necessarie opere di bonifica idraulica previste nel "Progetto generale di smaltimento delle acque reflue a valle di Casellina" predisposto dal Comune.

Disposizioni speciali.

Trasformazioni:

Nella zona in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

T4 - Trasformazione urbana

ART.29 - ZONA D INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

Sono le zone industriali ed artigianali e comunque destinate alle attività produttive per le quali è previsto il completamento dei lotti liberi o l'ampliamento dell'edificazione esistente.

Indici:

I.F. 3,5 mc/mq

R.C. 50%

H max 9 m

E' permessa un'altezza maggiore per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.

Disposizioni generali

Destinazioni d'uso ammesse:

oltre alla destinazione d'uso principale per attività produttive sono ammesse le destinazioni di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con i rispettivi uffici; è altresì ammesso un alloggio per unità produttiva. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso, il rilascio della concessione sarà condizionato all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto in relazione a queste particolari attività.

Ove si richieda la realizzazione di un preventivo piano attuativo dovrà essere ceduta, in eccedenza alle quantità a standards di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444, una quota ulteriore pari al 10% dell'area di intervento.

Sulle aree a standards, nonché sulla ulteriore quota da cedere, non potranno essere applicati gli indici urbanistici.

Modalità di intervento:

Singola concessione o autorizzazione edilizia tranne i casi in cui il P.R.G. individua le aree da sottoporre a preventivo piano attuativo.

Disposizioni speciali

Trasformazioni.

Nelle zone in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

T2 - adeguamento degli edifici singoli

T4 - trasformazione urbana:

E' ammessa la demolizione di edifici esistenti con la ricostruzione del volume preesistente.

Laddove il volume preesistente demolito sia inferiore agli indici di zona, sull'area divenuta nuda potrà essere riedificato nei limiti massimi del volume degli indici di zona.

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione secondo quanto prescritto dagli allegati D1 - D2 alla L.R. 59/80.

Nelle zone a "Rischio Idraulico" contrassegnate dalle lettere R.I. l'edificazione è subordinata al risanamento idrogeologico dell'area nel rispetto delle disposizioni della L.R. n.21/84, da attuarsi con l'esecuzione delle necessarie opere di bonifica idraulica previste nel "Progetto generale di smaltimento delle acque reflue a valle di Casellina" predisposto dal Comune.

**ART.30 - ZONA DI ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE E
CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI**

Comprende aree per impianti di attività produttive legate all'agricoltura.

Indici:

I.F. 2,5 mc/mq

R.C. 40%

H max 10 m

E' permessa un'altezza maggiore per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.

Disposizioni generali

Destinazioni d'uso ammesse:

Attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con relativi uffici, depositi e residenze di servizio nella misura di non più di due appartamenti per singolo impianto produttivo.

Modalità d'intervento:

Concessione singola o piano attuativo se previsto dalle norme speciali delle aree di trasformazione.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

Nelle zone in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

T2 - adeguamento di edifici singoli

T4 - trasformazione urbana.

ART.31 - ZONA D2 INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE SPECIALE DI RISANAMENTO AMBIENTALE

Sono zone industriali ed artigianali, e comunque destinate alle attività produttive, per le quali è prevista l'edificazione e che necessitano di preventivi interventi di risanamento idrogeologico ed ambientale da attuarsi con l'esecuzione delle necessarie opere di bonifica idraulica previste nel "Progetto generale di smaltimento delle acque reflue a valle di Casellina" predisposto dal Comune.

Indici:

I.F. 3,5 mc/mq

R.C. 50%

H max 9 m

E' permessa un'altezza maggiore per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.

Disposizioni generali

Destinazioni d'uso ammesse:

Oltre alla destinazione per attività produttive, sono ammesse le destinazioni di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con i rispettivi uffici. E' altresì ammesso un alloggio per unità produttiva. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso, il rilascio della concessione sarà condizionato all'esistenza di viabilità di accesso al lotto idonea in relazione a queste particolari attività.

Modalità d'intervento:

Piano attuativo di iniziativa pubblica nel quale siano previste tutte le opere di risanamento, esteso a tutte le aree comprese nella zona così come perimetrata in cartografia.

In sede di piano attuativo dovranno essere indicate tutte le opere necessarie al risanamento idrogeologico delle aree che dovranno essere realizzate contestualmente agli altri interventi edificatori.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

Nelle zone in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

T4 - trasformazione urbana.

ART.32 - ZONA "D3" TURISTICO RICETTIVA

Sono destinate all'attività ricettiva e turistico-alberghiera, ricreativa e di servizio alle strutture principali.

Zona "Le Selve"

Indici:

I.F. 1,5

R.C. 30%

H mac 10 m

Zona "Roveta"

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla trasformazione T4 senza aumenti di volume rispetto alla volumetria esistente.

Disposizioni generali

Destinazioni d'uso ammesse:

alberghiera, turistica, commerciale, di servizio collegata all'attività alberghiera.

Modalità d'intervento:

Piano attuativo.

Sugli edifici esistenti concessione o autorizzazione edilizia singola.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

Nelle zone in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

T4 - trasformazione urbana

T6 - edifici ed ambienti di valore architettonico ambientale

T7 - aree di trasformazione di edifici in zona agricola o storico ambientale e turistico ricettiva.

ART.33 - ZONA "E" AGRICOLA

Nelle zone agricole sono consentite le attività inerenti alla funzione agraria, nonché le attività di intervento edilizio nei limiti di cui alla L.R. 19.2.1979 n.10.

Le nuove iniziative relative ad attività estrattive sono vietate in mancanza di specifico piano di settore regionale.

Le nuove edificazioni sono ammesse solo a fronte di piano di utilizzazione aziendale con i contenuti e le procedure di cui alla richiamata L.R. 10/79.

Nei casi di interventi rilevanti per il rilascio della concessione edilizia, oltre alle procedure di legge, dovrà essere acquisito anche il parere della Commissione Urbanistica.

Disposizioni generali

Destinazione d'uso ammessa:

Residenziale e di supporto all'attività produttiva agricola.

Modalità d'intervento:

Concessione o autorizzazione edilizia singola.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

Nelle zone in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

T2 - adeguamento degli edifici singoli

T5 - edifici e ambienti di rilevante valore architettonico ambientale

T6 - edifici e ambienti di valore architettonico ambientale

T7 - edifici in zona agricola.

ART.34 - ZONA "E1" AGRICOLA SPECIALE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DELLA COLLINA

La zona comprende il territorio comunale, da Scandicci Alto e dal Vingone fino alla piana della Pesa, come indicato nelle tavole di piano. Per il particolare carattere morfologico, ambientale e produttivo, è prevista una specifica tutela dell'agricoltura, insieme alle condizioni ambientali e paesaggistiche esistenti. Eventuali nuove forme colturali in sostituzione di quelle tradizionali della zona, potranno essere impiantate solo dopo verifica della loro compatibilità ambientale effettuata da parte della Commissione Urbanistica.

Non sono ammesse nuove edificazioni a scopo residenziale.

I piani aziendali di cui alla L.R. 10/79 dovranno prevedere nel loro complesso la conservazione e manutenzione degli assetti paesaggistici, ambientali, agricoli e vegetazionali esistenti, delle forme colturali e dell'assetto del suolo e delle sistemazioni, con particolare riguardo alle aree boscate, dei parchi e giardini, delle formazioni arboree di pregio.

La costruzione di annessi è consentita con le limitazioni e le procedure previste dalla L.R. 10/79

Disposizioni generali

Destinazioni d'uso ammesse:

residenziale e di supporto all'attività produttiva agricola.

Modalità d'intervento

Singola concessione o autorizzazione edilizia. Dato il particolare pregio storico e ambientale della zona gli interventi di cui all'art.26 L.47/85, così come nelle zone A, dovranno rispettare le originarie caratteristiche costruttive degli immobili.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

Nelle zone in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

- T5 edifici e ambienti di rilevante valore architettonico ambientale
- T6 edifici e ambienti di valore architettonico ambientale
- T7 edifici in zona agricola
- T8 aree di trasformazione in zona agricola prevalentemente boschiva

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento "una tantum" nei limiti previsti dall'articolo 10 della L.R. 10/79.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

Nelle zone in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

- T5 edifici e ambienti di rilevante valore architettonico ambientale
- T6 edifici e ambienti di valore architettonico ambientale
- T7 edifici in zona agricola
- T8 valorizzazione del patrimonio arboreo

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento "una tantum" nei limiti previsti dall'articolo 10 della L.R. 10/79.

ART.35 - ZONA "E2" AGRICOLA SPECIALE. PARCO AGRICOLO DELLA PESA

Zona di salvaguardia paesaggistica e ambientale, di tutela dell'attività agricola.

Non sono ammesse nuove edificazioni o ampliamenti degli edifici esistenti se non per le destinazioni d'uso ammesse.

Non sono realizzabili annessi agricoli anche se inferiori agli 80 mc, ad eccezione delle serre che sono disciplinate dall'art.7 della L.R. 10/79.

Indici:

IT = 0,01 mc/mq

H max = 4 m

Disposizioni generali

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature pubbliche o di uso pubblico per attività ricreative e di servizio per il turismo, per lo sport, il tempo libero e la ristorazione.

Modalità d'intervento

Piano attuativo.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

Nelle zone in oggetto sono individuate le seguenti trasformazioni ammesse:

T4 trasformazione urbana

T7 aree di trasformazione di edifici in zona agricola, storico ambientale e turistico ricettiva:

In sede di piano attuativo all'interno del perimetro della zona E2, si indicheranno: la sistemazione e la formazione di percorsi pedonali e di aree di sosta, la costruzione di aree di parcheggio, gli spazi pubblici e di uso pubblico e l'alberatura lungo i percorsi pedonali ed i corsi d'acqua.

ART.36 - ZONA "F" ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Sono le aree per interventi di interesse sovracomunale.

Indici:

IT	2 mc/mq
R.C.	35%
H max	11 m

Disposizioni generali

Destinazioni d'uso ammesse:

Sono ammesse le strutture pubbliche di interesse sovracomunale e in particolare le attrezzature scolastiche e gli impianti di depurazione, con le rispettive residenze per i custodi.

La zona comprende inoltre l'area riservata al "Centro Servizi del Ministero delle Finanze" autorizzato dal Ministro dei Lavori Pubblici, ai sensi dell'art.81 del D.P.R. n.616/77, con atto del 19.10.90 prot.UT 115.

Modalità d'intervento

Singola concessione o autorizzazione edilizia tranne i casi in cui il P.R.G. individua le aree da sottoporre a preventivo piano attuativo.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

Nelle zone in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

T4 trasformazione urbana.

**ART.37 ZONA "F1" PARCHI TERRITORIALI DI INTERESSE
 GENERALE**

Trattasi di zona comprendente parchi e aree per attrezzature per lo sport di scala sovracomunale. La finalità degli interventi in queste aree è la valorizzazione degli ambienti naturali ed inoltre la creazione di attrezzature per attività pubbliche, sportive e del tempo libero.

Indici:

I.T. 0,1 mc/mq per attrezzature di interesse collettivo di supporto alle attività del parco
R.C. = 10%

Disposizioni generali

Destinazioni d'uso ammesse:

Agricole, sportive, ricreative, turistiche anche di campeggio, di servizio.

Modalità d'intervento:

Piano attuativo.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

Nella zona in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammessa:

T4 trasformazione urbana

L'intervento su dette aree è riservato in via principale alla pubblica amministrazione. Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché modalità e forme di utilizzazione del bene che garantiscono la fruibilità pubblica.

**ART.38 - ZONA "F2" ATTREZZATURE, IMPIANTI E SERVIZI
TECNOLOGICI DELL'ENEL**

In dette aree la realizzazione delle attrezzature, degli impianti e dei servizi è condizionata alle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei vincoli ambientali e paesistici.

Indici:

IT = 3,5 mc/mq

RC = 60%

H max = 9 m

E' permessa un'altezza maggiore per attrezzature tecnologiche e di servizio.

Disposizioni generali

Destinazioni d'uso ammesse:

Sono ammesse le attrezzature e gli impianti di trasformazione e smistamento dell'ENEL, i relativi servizi tecnologici, e la residenza per i custodi.

Modalità d'intervento

Singola concessione o autorizzazione edilizia.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

Nelle aree in oggetto sono individuate le seguenti aree di trasformazione ammesse:

T4 - trasformazione urbana.

**ART.39 - AREE AD EDIFICAZIONE SPECIALE PER STANDARDS
(ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE)**

Le aree in oggetto sono quelle individuate espressamente nella cartografia di piano e destinate, distintamente per ogni singola zona omogenea, a soddisfare il fabbisogno di attrezzature pubbliche a standards di cui al D.M. 2.11.68 n.1444, nonchè i servizi di interesse comune.

Le tavole di piano indicano con apposita sigla il tipo di opera da effettuarsi su ogni singola area.

Tali indicazioni non sono tuttavia vincolanti per l'ente

il quale potrà, in sede attuativa, modificare la localizzazione delle singole opere pubbliche, nel rispetto delle disposizioni della legge 1 del 3.1.78 e della L.R. 74 del 30.12.84.

L'intervento su dette aree è riservato in via principale alla pubblica amministrazione. Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché modalità e forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

L'area a "standards" interna alle vie Acciaiuolo e Vivaldi insieme a quella a Sud-Est della stessa via Vivaldi saranno definite attraverso la redazione di un progetto di sistemazione unitario.

Sono ammessi anche interventi in sottosuolo, purchè venga garantita la destinazione d'uso del soprassuolo come prevista nelle tavole di P.R.G.

Nelle aree classificate con pericolosità 4 nella indagine idrogeologica a supporto del P.R.G.C., la fattibilità delle opere pubbliche e di interesse comune dovrà essere preventivamente verificata in relazione alla natura dell'opera secondo le disposizioni della L.R.17.4.84 n.21.

ART.40 - AREE PER STRUTTURE PRIVATE DI USO PUBBLICO E COLLETTIVO

Le aree private in oggetto sono quelle sulle quali insistono strutture adibite all'uso pubblico e collettivo seppure appartenenti a soggetti privati o diversi dall'amministrazione comunale e non rientranti fra le aree o attrezzature computate ai fini del calcolo degli standards urbanistici.

Esse sono tassativamente contrassegnate nella cartografia di piano da apposita simbologia.

Sulle aree in oggetto viene confermato e consolidato il volume e la superficie coperta esistente alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale.

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Sono ammesse modifiche di destinazione d'uso necessarie a garantire portierato e guardiana o a modificare quelle esistenti, purchè venga garantita la destinazione di uso pubblico del bene, con funzione di carattere sociale, culturale e ricreazionale.

Sono altresì ammessi ampliamenti non superiori al 30% del volume esistente nel rispetto del rapporto di copertura massimo del 60% e dell'altezza massima di 14 m., purchè la relativa domanda di concessione edilizia gratuita ex art.9 Legge 10/77, venga presentata entro il termine tassativo e decadenziale di 120 giorni dalla data di approvazione del P.R.G.

**ART.41 - AREE PER SEDI STRADALI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI
AD ESSE ACCESSORI E PER ATTREZZATURE AL
SERVIZIO DELLA VIABILITA' DI LUNGA PERCORRENZA**

Le tavole del P.R.G. indicano, oltre alla rete di viabilità e mobilità, spazi ed aree accessorie alla stessa e quelli necessari per meglio articolare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblico di interesse pubblico e privato di lunga percorrenza.

Su dette aree pubbliche o di uso pubblico sono ammessi spazi di sosta e parcheggio riservati ai detti mezzi di mobilità in eccedenza agli standards di cui al D.M. 1444/68 nonché canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, edicole per rivendite di giornali e biglietti, strutture di ristoro, stazioni di servizio e ogni altro servizio connesso alla viabilità ed al trasporto, con particolare riferimento a quella di lunga percorrenza.

Indici urbanistici:

IT = 0,5 mc/mq

RC = 10%

H = 7 m

La restante area scoperta non usufruita per la viabilità o servizi ammessi dovrà essere attrezzata e piantumata ed asservita all'uso pubblico.

La progettazione della maglia stradale dovrà rispettare i requisiti in relazione alla classificazione delle strade riportati nella tavola di piano relativa.

ART.42 - AREE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI

Le tavole del P.R.G. individuano la localizzazione delle strutture commerciali di maggior interesse.

In dette aree l'edificazione avverrà nel rispetto degli indici. L'autorizzazione all'esercizio dell'attività commerciale potrà essere rilasciata solo nel rispetto delle quantità previste espressamente dal piano commerciale.

Indici:

nelle zone individuate con apposita simbologia sono edificabili attrezzature commerciali fino ad una S.U.L. di 800 mq. con altezza massima di m.7.

Disposizioni generali.

La superficie di vendita e le relative destinazioni sono regolate dai vigenti "Piani Commerciali". Entro il limite massimo del 30% della S.U.L. edificabile è ammessa la realizzazione di superfici destinate a servizi o a funzioni compatibili con le attrezzature commerciali".

Nella progettazione dovranno essere previsti spazi pubblici nella misura e con le destinazioni di cui al punto 2 dell'art.5 del D.M. 2.4.68.

Modalità d'intervento:

Singola concessione o autorizzazione edilizia per gli interventi non inclusi in piani attuativi.

Disposizioni speciali

Trasformazioni:

T4 trasformazione urbana.

ART.43 - CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Il Piano Regolatore Generale individua i corsi d'acqua nonchè le relative fasce di rispetto degli stessi.

In tali aree è vietata qualunque manomissione essendo ammesso solo l'intervento degli enti pubblici preposti o su concessione degli stessi per le sole opere di regolazione del regime idrico.

Nelle fasce di rispetto così come individuate nelle planimetrie di P.R.G. sono vietate le modifiche o trasformazioni culturali. Ogni modifica dell'assetto ambientale deve essere espressamente autorizzata.

Gli eventuali edifici compresi in tali fasce di rispetto potranno essere sottoposti a interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo quanto espressamente previsto dalla disciplina di recupero di cui agli artt.31 - 33.

**ART.44 - LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO
AUTOSTRADALE E STRADALE**

Le tavole di piano individuano con specifica linea di arretramento il limite oltre il quale non è ammessa l'edificazione. L'area relativa tuttavia concorre al calcolo sia dell'indice fondiario che dell'indice territoriale.

Le tavole di piano delimitano altresì, con apposita indicazione grafica, le fasce di rispetto all'esterno dei centri abitati e degli insediamenti previsti, in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto.

Sulle aree destinate a fasce di rispetto, è ammessa l'edificazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, parcheggi scoperti purchè le opere previste per le loro modalità progettuali non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità o alla sicurezza del traffico.

Non sono ammesse recinzioni piene, ma solo recinzioni in rete metallica a sola protezione della proprietà.

**ART.45 - AREE SOGGETTE A VINCOLO CIMITERIALE.
FASCE DI RISPETTO**

Sono aree espressamente individuate e destinate ad ampliamenti cimiteriali il cui uso è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria di cui al T.U. sulle leggi sanitarie 27.7.1934 n.1965, della legge 17.10.1937 n.983 e della legge 4.12.1928 e dai regolamenti di igiene vigenti.

Sulle fasce di rispetto cimiteriale così come individuate espressamente dalle tavole di piano, è vietata ogni edificazione.

L'area dovrà essere mantenuta a verde e piantumata con attuazione di soli percorsi pedonali e parcheggi.

E' ammessa l'installazione di chioschi di servizio al cimitero. Dette costruzioni, considerate globalmente, non dovranno superare il rapporto di copertura (R.C.) del 5% calcolato sull'intera fascia di rispetto.

ART.46 - ZONE SPECIALI. VERDE PRIVATO VINCOLATO

Esse comprendono parchi privati e formazioni arboree di pregio ambientale.

Nelle zone così contrassegnate nelle tavole del piano sono prescritte la conservazione e la manutenzione delle forme vegetazionali, funzionali e di arredo esistenti, con divieto di ogni nuova volumetria; sono obbligatorie le pratiche colturali necessarie al loro mantenimento.

Nei parchi privati ogni progetto di ristrutturazione dell'esistente, che prevede una diversa configurazione e/o l'introduzione di nuovi assetti vegetazionali in quantità significativa, in deroga al comma precedente, dovrà essere approvato con delibera del Consiglio Comunale previo parere della Commissione Edilizia.

"Fatto salvo il divieto di ogni nuova volumetria, è ammessa a servizio degli edifici esistenti la realizzazione di arredi e pertinenze che non contrastino con la tutela delle caratteristiche ambientali."

Trasformazioni:

Per gli edifici inseriti in questa zona sono ammesse le trasformazioni:

- T5 edifici e ambienti di rilevante valore architettonico e ambientale
- T6 edifici e ambienti di valore architettonico e ambientale
- T7 edifici in zona agricola, storico ambientale e turistico ricettiva.

Destinazioni d'uso ammesse:

Residenza, terziario, commercio, servizi e usi agricoli, che comunque garantiscano l'integrità dell'immobile e dell'ambiente ad esso legato, da valutarsi da parte della Commissione Urbanistica.

Sono ammesse le trasformazioni d'uso all'interno delle opzioni sopra elencate.

Modalità d'intervento:

Concessione o autorizzazione edilizia singola.

**ART.47 - AREE SOGGETTE A DISPOSIZIONI SPECIALI.
TERRITORIO COMPRESO NELL'AREA FLUVIALE
DELL'ARNO INDIVIDUATO NELLO SCHEMA
STRUTTURALE DELL'AREA METROPOLITANA**

Il territorio compreso nell'area fluviale dell'Arno, precisamente delimitato nella tavola della zonizzazione, è soggetto alle disposizioni di cui all'art.10 della normativa dello "Schema strutturale per l'area metropolitana" approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione 21.3.90 n.212.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. ricadenti all'interno del suddetto territorio, previsioni che risultano rispondenti agli obiettivi generali di tutela e valorizzazione dell'ambiente, sarà condizionata alla rispondenza con le indicazioni del progetto direttore che sarà elaborato nel rispetto dell'art.9 della Normativa dello Schema Strutturale. Il Comune procederà con apposita variante ad adeguare ove necessario il P.R.G. al progetto direttore.

Prima dell'adozione delle varianti di adeguamento, eventuali piani particolareggiati, in attuazione del P.R.G., possono essere adottati dal Comune in conformità con le indicazioni dello Schema Strutturale e sono approvati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art.12 della legge regionale n.74/84.

TITOLO IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

ART.48 - EDIFICAZIONE ESISTENTE. DIFFORMITA' DAL P.R.G.

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano Regolatore Generale risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per miglioramenti igienici necessari alla regolarità dei locali destinati a pubblici servizi o esercizi commerciali esistenti e debitamente autorizzati è consentito l'incremento volumetrico "una tantum" fino ad un massimo di 100 mc.

In via transitoria le attività in esercizio alla data di adozione del presente strumento urbanistico, potranno essere autorizzate al mantenimento della destinazione di fatto anche in difformità dalla destinazione di piano. A tal fine la domanda di autorizzazione dovrà essere presentata entro 6 mesi dalla data di avvenuto deposito del P.R.G. approvato nella segreteria comunale, documentando con atti scritti la situazione di fatto esistente e consolidata. Il termine di cui sopra è tassativo e non prorogabile.

L'autorizzazione al proseguimento dell'attività in esercizio comporterà altresì l'obbligo di preventiva corresponsione di eventuali differenze fra il contributo di concessione ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 30.6.1984 n.41, relativo alla destinazione originaria o autorizzata e quella attuale, anche se la modifica di destinazione è avvenuta senza esecuzione di opere edilizie.

**ART.49 - EDIFICAZIONE ESISTENTE A DESTINAZIONE
RICETTIVA E COMMERCIALE**

Per gli edifici interamente adibiti ad usi ricettivi e commerciali, individuati sulle tavole del P.R.G. da appositi simboli, le attività in atto potranno essere consolidate attraverso l'esecuzione degli interventi ammessi dall'area di trasformazione assegnata e, se più favorevoli da quanto disposto dall'art.48 delle presenti N.T.A.

Nel caso che gli edifici di cui sopra ricadano in area di trasformazione T2 o T3 potranno essere consentiti incrementi volumetrici fino al raggiungimento degli indici di zona con le modalità previste per le suddette aree di trasformazione.

Nella realizzazione di eventuali incrementi dovrà essere assicurata la dotazione degli "standards" minimi previsti per la specifica destinazione.

ART.50 - AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

L'Amministrazione Comunale provvederà ogni anno, ai sensi dell'art.9 della legge 18.3.1968 n.377, a compilare un elenco delle aree comunali disponibili per l'installazione di circhi equestri, delle attività e degli spettacoli viaggianti di divertimento e simili. Dette aree saranno preferibilmente individuate fra quelle aventi destinazioni pubbliche o di uso pubblico nelle tavole di P.R.G.

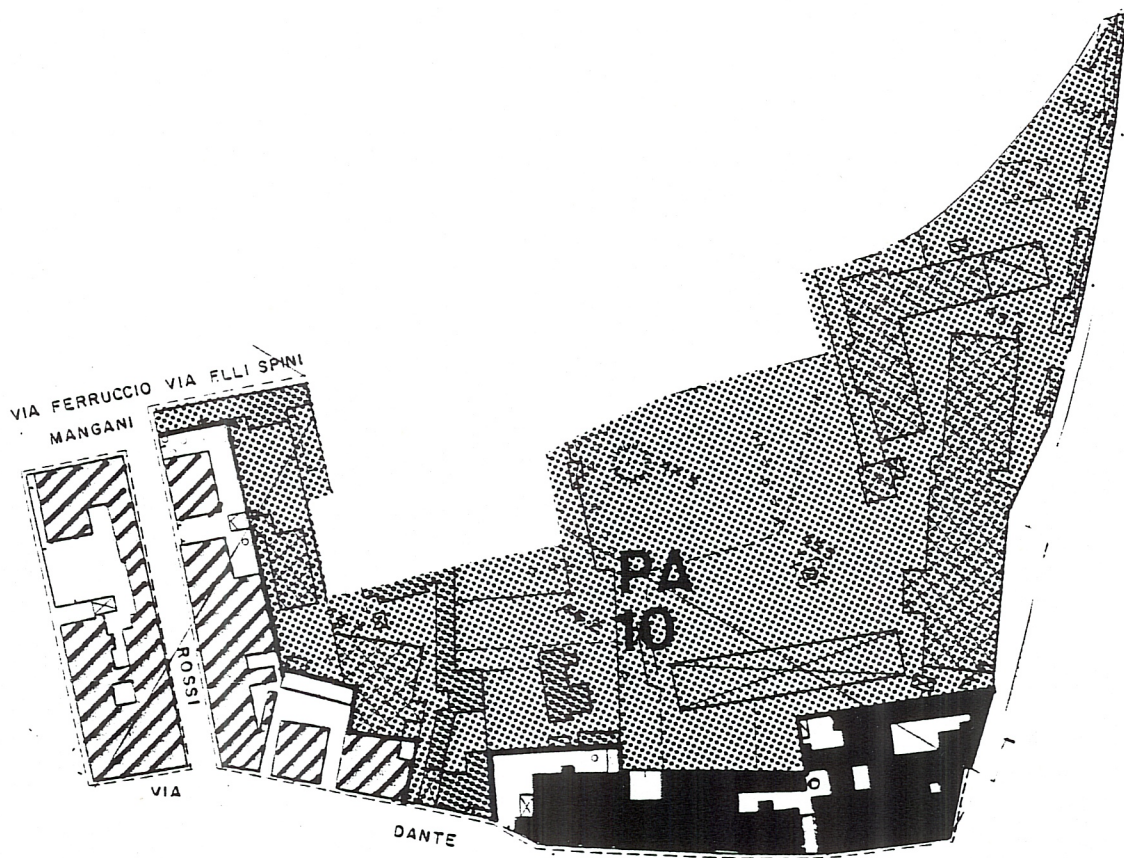
ART.51 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati e le
tavole approvate dal Consiglio Regionale.

ALLEGATI

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO PER LE ZONE B.T.10
ALLEGATO A

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO
AREA T 10 - VIA MAZZINI - P.ZZA MATTEOTTI - VIA DANTE
VIA DEL MOLIN NUOVO



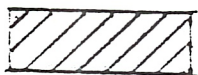
Planimetria 1:2000

LEGENDA

INTERVENTI AMMESSI



Restauro



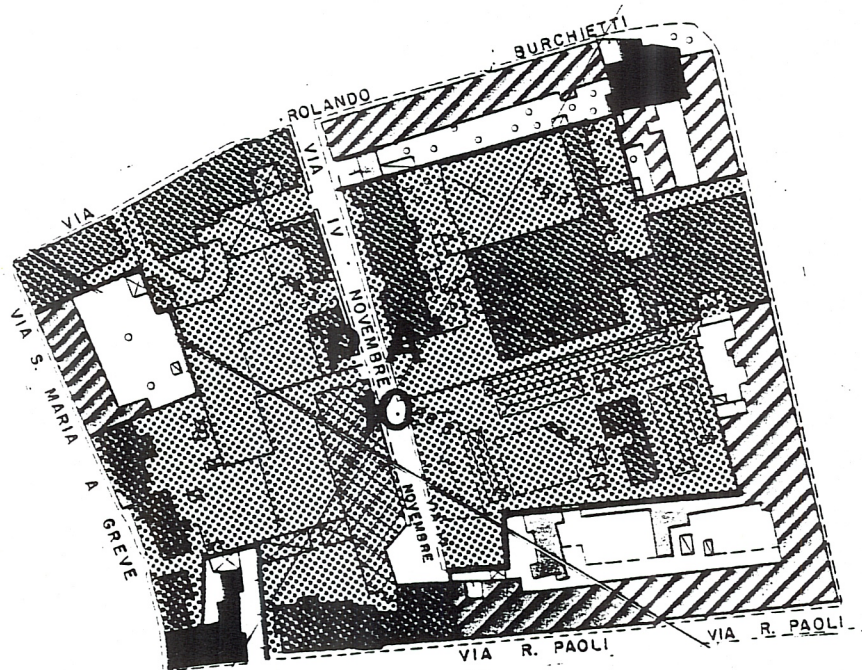
Ristrutturazione edilizia



Ristrutturazione urbanistica

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO

AREA T 10 - VIA BURCHIETTI - VIA S. M. A GREVE
VIA PAOLI - P.ZZA MATTEOTTI



Planimetria 1:2000

LEGENDA

INTERVENTI AMMESSI



Restauro

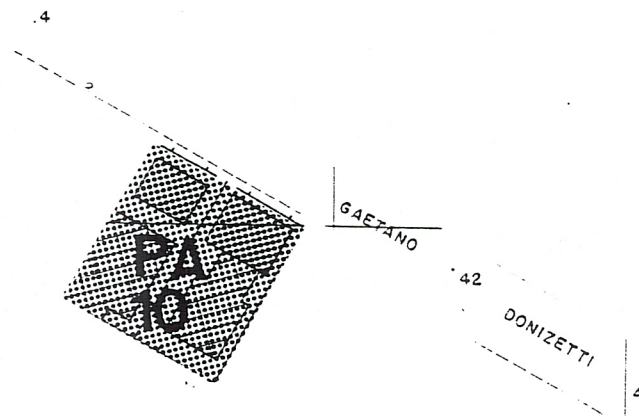


Ristrutturazione edilizia



Ristrutturazione urbanistica

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO
AREA T 10 - VIA GAETANO DONIZETTI



Planimetria 1:2000

LEGENDA

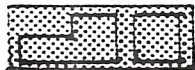
INTERVENTI AMMESSI



Restauro



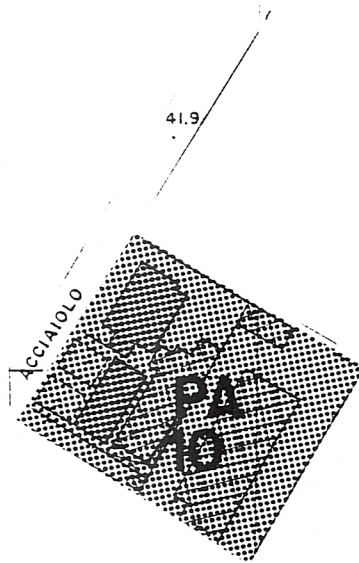
Ristrutturazione edilizia



Ristrutturazione urbanistica

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO

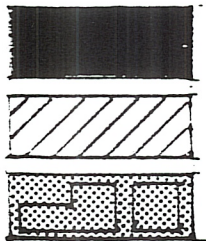
AREA T 10 - VIA ACCIAIOLO



Planimetria 1:2000

LEGENDA

INTERVENTI AMMESSI

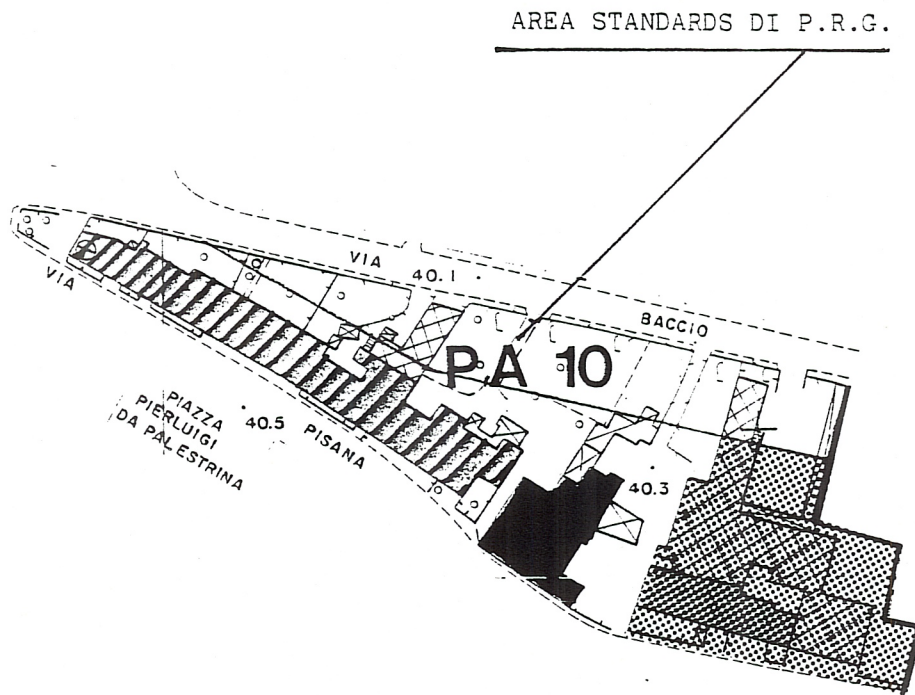


Restauro

Ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione urbanistica

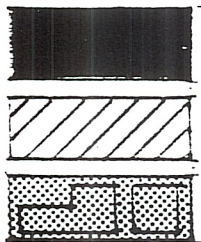
PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO
AREA T 10 - VIA B.DA MONTELUPO - VIA PISANA



Planimetria 1:2000

LEGENDA

INTERVENTI AMMESSI



Restauro

Ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione urbanistica

SCHEDE DI RIFERIMENTO PER LE ZONE "C"
ALLEGATO SUB. B ALL'ART.28

"A" CENTRO DELLA CITTA'

Residenza	mc	140.000
Terziario Uffici	mc	35.000
Centro commerciale:		
Grande magazzino	SUL mq	5.500
Negozi	SUL mq	1.300
Attrezzature collettive e servizi:		
USL, ambulatori, museo, biblioteca, sale esposizioni e per associazioni	mc	30.000
Sala per conferenza e cinema	SUL mq	2.100
Chiesa		
Parcheggi coperti	SUL mq	25.000
AREA COMPLESSIVA DEL PIANO ATTUATIVO		
	mq	119.000

Nella redazione del necessario Piano Attuativo dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) Le altezze della nuova edificazione:
 - a) siano contestualizzate all'esistente definendone il profilo ambientale di cui alle Istruzioni Tecniche; tali altezze in bordo allo spazio centrale di cui al successivo punto 2) dovranno comunque essere inferiori a quelle esistenti;
 - b) non costituiscano impatto visivo rispetto alle colline retrostanti;
- 2) Sia assicurata la presenza di un consistente spazio centrale pedonale costituente interruzione nella continuità del tessuto urbano e cono visivo verso le colline. Tale spazio centrale dovrà essere a quota campagna o al massimo sarà rialzato di un piano, convenientemente raccordato con le quote circostanti.
Prescrizione che il piano garantisca che l'attuazione delle previsioni non pregiudichino un eventuale potenziamento del sistema infrastrutturale di trasporto con particolare riferimento alle ipotesi di metropolitana leggera.

"B" BADIA A SETTIMO-S.COLOMBANO LE CASE DI CAMPAGNA

Residenza mc 230.000

Attrezzature collettive e servizi:
scuole pre-obbligo, scuola media,
centro civico, attrezzature
culturali, sanitarie, impianti
sportivi.

H massima 10 m

**AREA COMPLESSIVA DEL PIANO
ATTUATIVO** mq 244.000

Ove il piano attuativo venga predisposto per stralci comprendenti uno o più comparti, l'Amministrazione Comunale provvederà a definire, con apposito atto di programma, la distribuzione della volumetria residenziale e delle diverse attrezzature collettive e servizi.

L'attuazione delle zone contrassegnate con le lettere R.I. è subordinata al risanamento idraulico ambientale dell'area. Il piano attuativo dovrà indicare tutte le opere necessarie al risanamento, opere che dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori.

"C" CENTRO DIREZIONALE REGIONALE

Terziario direzionale, commerciale,
(con 800 mq SUL per la grande
distribuzione), centro esposizioni
e congressi, residence e
ricettività minore legate al centro
congressi.

Volume residuo di progetto mc 226.700

H massima 50 m

**AREA COMPLESSIVA RESIDUA DEL PIANO
ATTUATIVO** mq 155.000

"D" CONSIGLIO NAZIONALE DELLE RICERCHE

Centro ricerche, laboratori e
relativi uffici, direzioni, spazi
congressuali, residenze per custodi

mc 70.000

H massima 11 m

**AREA COMPLESSIVA DEL PIANO
ATTUATIVO**

mq 53.500

"E" AREA VIA PANTIN - VIA DEL PONTE DI FORMICOLA

Residenza, uffici

mc 18.000

H massima 15 m

"F" ESPANSIONE PEEP VINGONE - ITALPOSTE

Residenza secondo progetto già
approvato

"G" ESPANSIONE SAN COLOMBANO

Residenza

mc 12.000

H massima 10 m

**AREA COMPLESSIVA DEL PIANO
ATTUATIVO**

mc 11.000

"H" ESPANSIONE PEEP BADIA A SETTIMO

Residenza

mc 33.000

H massima 14 m

**AREA COMPLESSIVA DEL PIANO
ATTUATIVO**

mq 20.000

"I" ESPANSIONE DI CERBAIA

Residenza mc 25.000
H massima 10 m

AREA COMPLESSIVA DEL PIANO
ATTUATIVO mq 23.000

"L" ESPANSIONE SAN MICHELE A TORRI

Residenza mc 5.400
H massima 10 m (2 piani)

AREA COMPLESSIVA DEL PIANO
ATTUATIVO mq 2.700

"M" P.E.E.P. SAN VINCENZO A TORRI

Residenza mc 11.000
H massima 10 m

AREA COMPLESSIVA DEL PIANO
ATTUATIVO mq 4.600

INDICE

TITOLO I°
Disposizioni generali

Art. 1	Applicazioni del Piano	pag. 1
Art. 2	Finalità delle Norme	pag. 1
Art. 1	Deroghe	pag. 1
Art. 4	Cambiamento di destinazione d'uso	pag. 2
Art. 5	Manutenzione ordinaria e straordinaria	pag. 3
Art. 6	Interventi edilizi	pag. 4
Art. 7	Nuova costruzione	pag. 4
Art. 8	Demolizione	pag. 4
Art. 9	Ampliamento	pag. 5
Art. 10	Indici Urbanistici	pag. 5
Art. 11	Urbanizzazione secondaria	pag. 8

TITOLO II°
Attuazione del P.R.G.

Art. 12	Attuazione del Piano Regolatore Generale	pag. 10
Art. 13	Programma pluriennale di attuazione	pag. 10
Art. 14	Elaborati del programma pluriennale di attuazione	pag. 11
Art. 15	Relazione annuale economico- urbanistica di attuazione del P.R.G.	pag. 11
Art. 16	Strumentazione attuativa preventiva	pag. 12
Art. 17	Intervento edilizio diretto	pag. 12
Art. 18	Piani particolareggiati	pag. 12

Art.19	Piani di Zona per Edilizia Economica Popolare	pag.13
Art.20	Piani per Insediamenti produttivi	pag.13
Art.21	Realizzazione dei Piani attuativi	pag.13
Art.22	Procedura di concertazione amministrativa	pag.14

TITOLO III°

Classificazione del territorio comunale in zone omogenee

Art.23	Classificazione del territorio comunale in zone omogenee	pag.17
Art.24	Norme generali per le zone edificabili	pag.18
Art.25	Aree di trasformazione ed interventi ammessi:	pag.19
	1. (T1) Aree di consolidamento dell'edificato	
	2. (T2) Aree di adeguamento degli edifici singoli	
	3. (T3) Aree di adeguamento degli edifici singoli in rapporto all'intorno	
	4. (T4) Aree di trasformazione urbana	
	5. (T5) Aree di trasformazione di edifici e ambienti di rilevante valore archi- tettonico ambientale	
	6. (T6) Aree di trasformazione di edifici e ambienti di valore architettonico ambientale	
	7. (T7) Aree di trasformazione di edifici in zona agricola, storico-ambientale e turi- stico-ricettiva	
	8. (T8) Aree di valorizzazione del	

9. (T9) **Aree di trasformazione con edifici a bassa densità**
 10.(T10) **Aree di recupero e ristrutturazione urbana**

Art.26	Zona A Storico ambientale	pag.29
Art.27	Zona B Completamento	pag.30
Art.28	Zona C Espansione	pag.32
Art.29	Zona D Industriale ed artigianale	pag.33
Art.30	Zona D1 Attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli	pag.35
Art.31	Zona D2 Industriale ed artigianale speciale di risanamento ambientale	pag.36
Art.32	Zona D3 Turistico-ricettiva	pag.37
Art.33	Zona E Agricola	pag.38
Art.34	Zona E1 Agricola speciale di tutela ambientale e paesistica della collina	pag.39
Art.35	Zona E2 Agricola speciale. Parco agricolo della Pesa	pag.41
Art.36	Zona F Attrezzature e impianti di interesse generale	pag.42
Art.37	Zona F1 Parchi territoriali di interesse generale	pag.43
Art.38	Zona F2 Attrezzature, impianti e servizi tecnologici dell'E.N.E.L.	pag.44
Art.39	Aree ad edificazione speciale per standards (attrezzature pubbliche e di interesse comune)	pag.44
Art.40	Aree per strutture private di uso pubblico e collettivo	pag.46

Art.41	Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori e per attrezzature di servizio della viabilità di lunga percorrenza	pag.47
Art.42	Aree per attrezzature commerciali	pag.48
Art.43	Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto	pag.49
Art.44	Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale e autostradale	pag.50
Art.45	Aree soggette a vincolo cimiteriale, fasce di rispetto	pag.51
Art.46	Zone speciali, verde privato vincolato	pag.52
Art.47	Aree soggette a disposizioni speciali. Territorio compreso nell'area fluviale dell'Arno individuato nello schema strutturale dell'area metropolitana	pag.53

TITOLO IV°

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.48	Edificazione esistente. Difformità del P.R.G.	pag.55
Art.49	Edificazione esistente a destinazione ricettiva e commerciale	pag.56
Art.50	Aree per spettacoli viaggianti	pag.56
Art.51	Elementi costitutivi del P.R.G.	pag.58
	PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO PER LE AREE T10	pag.5

SCHEDE DI RIFERIMENTO PER LE
ZONE C

Allegato "sub.A" all'art.28

pag.64

A	Centro della città
B	Badia a Settimo-San Colombano Le case di campagna
C	Centro Direzionale Regionale
D	Consiglio Nazionale delle Ricerche
E	Area Via Pantin-Via del Ponte di Formicola
F	Espansione P.E.E.P. Vingone-Ital- poste
G	Espansione San Colombano
H	Espansione P.E.E.P.Badia a Settimo
I	Espansione di Cerbaia
L	Espansione S.Michele a Torri
M	P.E.E.P. S.Vincenzo a Torri

