



Comune di Pisa

**PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA
DI VARIANTE GENERALE
AL P.R.G.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sala dei Duecento ex Monastero Benedettine
Piazza S. Paolo a Ripa d'Arno

30 luglio 1994

COMUNE DI PISA

**Norme tecniche
di attuazione
del P.R.G.**

Luglio 1994

TITOLO I

- NORME GENERALI -

CAPITOLO I - GENERALITÀ' -

Art. 1 - Contenuti e campo di applicazione del P.R.G.

1. Il presente strumento urbanistico, elaborato nel rispetto della legislazione statale e regionale, sia generale che settoriale, costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Pisa (in proseguo designato in breve P.R.G.) elaborato ai sensi della legge 1150/42 e della legge regionale 31.12.1984 n. 74 e sostituisce il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. del 13.06.'70 e successive varianti .
2. Il P.R.G. si applica alla totalità del territorio comunale.
Esso detta norme relative alla conservazione, modificazione e trasformazione della struttura insediativa del territorio, ai principi insediativi e alle regole insediative costitutive delle singole parti.
3. Con riferimento alla parte di territorio comunale oggetto delle previsioni P.T.C. del Parco Naturale Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli, approvato con delibera C.T.R. n°515 del 12.12.'89, la disciplina del P.R.G. é costituita dalle prescrizioni corrispondenti a quelle disposte da detto strumento urbanistico e dai suoi strumenti d'attuazione (Piani di Gestione), nonché dalle varianti che a tali strumenti verranno approvate secondo le procedure di legge.
Le previsioni infrastrutturali del P.R.G. che si riferiscono al territorio disciplinato dal P.T.C. del Parco, difformi rispetto alle prescrizioni del predetto P.T.C., devono intendersi come proposte di variante al P.T.C. stesso, e conseguentemente diverranno efficaci soltanto dopo il loro eventuale recepimento nel P.T.C. del Parco secondo le procedure di cui alla legge regionale n.61/'79 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- A) Relazione illustrativa, con allegato
 - a₁ - album dei progetti;

- B) Norme tecniche di attuazione con allegati:
 - b₁ - schede normative delle aree di intervento
 - b₂ - schede normative delle aree destinate a servizi ed attrezzature
 - b₃ - schede normative delle zone soggette a piano di recupero
 - b₄ - schede relative agli strumenti attuativi del precedente P.R.G. che si confermano
 - b₅ - schede relative alle industrie esistenti
 - b₆ - elenchi degli edifici di interesse storico-architettonico

- C₁ - tav.1 scala 1:25.000 - l'area vasta stato di fatto;
- C₂ - tav.2 scala 1:25.000 - inquadramento territoriale;
- C₃ - tav.3 scala 1:25.000 - i vincoli sopraordinati;
 - tav.3b scala 1: 5.000 - i vincoli sopraordinati in area urbana
- C₄ - tav.4 scala 1:5.000 - sintesi del processo di trasformazione storica
 - a) aggregato urbano
 - b) litorale;
- C₅ - tav.5 scala 1:5.000 - lettura morfologica del tessuto urbano
 - a) aggregato urbano
 - b) litorale;
- C₆ - tav.6 scala 1:5.000 - lettura spazi verdi e non edificati
 - a) aggregato urbano
 - b) litorale;
- C₇ - tav.7 scala 1:5.000 - il sistema del verde
 - a) aggregato urbano
 - b) litorale;
- C₈ - tav.8 scala 1:5.000 - modello interpretativo ambiti di intervento
- C₉ - tav.9 scala 1:5.000 - quadro d'insieme dei progetti esemplificativi
- C₁₀ - tav.10 scala 1:2.000 - progetti esemplificativi sulle "aree d'intervento" (serie);
- C₁₁ - tav.11 scala 1:10.000 - P.R.G.: il nuovo quadro infrastrutturale;
- C₁₂ - tav.12 scala 1:5.000 - P.R.G.: disciplina d'uso del suolo
 - a) aggregato urbano
 - b) litorale;
- C₁₃ - tav.13 scala 1:2.000 - P.R.G.: disciplina d'uso del suolo (serie);
- C₁₄ - tav.14 scala 1:1.000 - P.R.G.: disciplina d'uso del suolo del centro storico;
- C₁₅ - tav.15 scala 1:5.000 - uso del suolo, stato di fatto (serie)
 - a) aggregato urbano
 - b) litorale;

- d₁ - relazione geologica

CAPITOLO II - DEFINIZIONI

Art. 3 - Termini specifici

1 - "Aree d'intervento"

Le porzioni di territorio alle quali il P.R.G. assegna trasformazioni non marginali dello stato dei luoghi sono articolate in differenti "aree d'intervento". Per esse il P.R.G. detta prescrizioni atte a definire gli obiettivi delle operazioni edilizie ed urbanistiche in esse consentite e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

La complessità delle operazioni prevista dal P.R.G. richiede prescrizioni di livello differenziato tra le diverse "aree di intervento".

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. ha luogo mediante approvazione di strumenti urbanistici attuativi estesi all'intera area d'intervento ovvero relativi ad uno o più ambiti dell'area di intervento stessa suscettibili di autonoma esecuzione.

2 - Schede normative delle singole "aree di intervento"

Il P.R.G. detta regole calibrate sulle specifiche situazioni delle diverse "aree di intervento", mediante schede contenenti gli obiettivi ed i parametri urbanistici.

3 - Zone di concentrazione volumetrica (Z C V)

Le zone, individuate negli schemi progettuali delle "aree di intervento", dove è prescritta la concentrazione dei volumi di nuova edificazione sono definite zone di concentrazione volumetrica (Z CV).

Le zone di concentrazione volumetrica non corrispondono alla proiezione a terra degli edifici rappresentati nella soluzione progettuale prevista per le singole "aree di intervento" ma costituiscono un ambito più vasto di quello dei sedimi dei fabbricati ipotizzati.

4 - Aree pubbliche di cessione scoperte

Sono le aree destinate nelle soluzioni progettuali previste per le singole "aree di intervento", a Verde, Interesse comune, Istruzione, Viabilità e Parcheggi; le stesse costituiscono urbanizzazioni di diretta pertinenza degli insediamenti previsti nelle aree di intervento.

5 - Direzione di giacitura degli edifici

Indicazione delle linee di giacitura degli edifici individuate e prescritte all'interno delle zone di concentrazione volumetrica (ZCV).

6 - Allineamenti obbligatori degli edifici

Regola, secondo la quale, il fronte dell'edificato deve essere allineato ad un tracciato definito.

7 - Fascia di arretramento

Si tratta di prescrizione, secondo la quale, il sedime degli edifici deve essere arretrato ad una distanza minima dal ciglio stradale.

Nelle fasce di arretramento sono previste sistemazioni a verde con l'indicazione dei tipi delle recinzioni che delimitano il lotto di intervento.

8 - Fronti unitari degli edifici

Sono gli edifici caratterizzati dal prospetto che si presenta senza soluzione di continuità ed ad altezza costante; il piano terra di detti edifici può essere libero al fine di consentire il passaggio pedonale e/o carrabile, sia in parte, sia in tutta la loro lunghezza.

9 - Percorso pedonale

I tracciati dei percorsi pedonali, previsti negli elaborati del P.R.G., sono indicativi. Restano vincolanti i punti di partenza e di arrivo di detti tracciati.

10 - Sezione stradale tipo

Per "sezione stradale tipo" si intende un esemplare di strada avente caratteristiche specifiche relative alla dimensione ed alla divisione della carreggiata, alla presenza ed ubicazione dei marciapiedi, controviai e parcheggi, alla presenza e disposizione dell'alberatura, al rapporto con l'edificazione prospiciente.

Le varie sezioni stradali sono individuate negli schemi grafici contenuti nelle schede delle "aree di intervento" che costituiscono parte integrante delle Norme.

11 - Comparto edificatorio

Area edificabile, soggetta ad attuazione unitaria, ancorché realizzata per fasi, e disciplinata da strumento urbanistico attuativo.

Art. 4 - Termini di uso corrente

a) Destinazioni (D) :

La destinazione d'uso di un'area è l'insieme delle attività, secondo la classificazione adottata nei successivi artt. 6 e 7, ammesse nell'area considerata.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area di un edificio o di parte di esso si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie indicate con lettere alfabetiche distintamente elencate nell'art. 6 delle presenti norme e può effettuarsi soltanto nel rispetto della destinazione e degli specifici parametri urbanistici previsti e in conformità a quanto prescritto dalla legge, dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

b) Superficie Territoriale (S.T.):

La superficie territoriale (ST) è data dalla somma delle superfici fondiariae (SF) destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di progetto comprese in un ambito.

c) Superficie Fondiaria (S.F.) :

La superficie fondiaria (SF) è data dalla superficie edificabile, detratte le aree già esistenti o da cedersi per urbanizzazione primaria o secondaria.

d) Superficie lorda utile (S.L.U.) :

La somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani, compresi i sottotetti abitabili, incluse le murature di divisione e quelle perimetrali, con la esclusione de:

- 1) - gli spazi aperti o chiusi destinati a garages pertinenziali, entro il limite massimo di 1 mq. per ogni mc. di costruzione come alla successiva lettera g);
- 2) - le logge, i balconi, le terrazze sino a 2 m. di profondità;
- 3) - gli spazi sottotetto aventi altezza netta interna inferiore a 2 m.;
- 4) - gli ambienti aperti di uso condominiale (porticati, pilastrate);
- 5) - gli spazi chiusi di uso condominiale di altezza inferiore a 2,70 m.;

- 6) - le superfici destinate a cantine della residenza, di altezza inferiore a 2,70 m.;
- 7) - i locali tecnici, destinati all'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, autoclave, quadri elettrici, macchine ascensore e simili);
- 8) - i vani scale ed i vani di corsa degli ascensori condominiali.

Sono da includere nel calcolo della S.L.U. le murature di divisione della stessa dalle parti escluse dal calcolo.

Le superfici accessorie come sopra definite sono escluse dal calcolo della S.L.U. fino al rapporto del 50% della S.L.U. medesima.

e) Superficie coperta del fabbricato (Sc) :

La superficie coperta del fabbricato corrisponde alla proiezione della costruzione su un piano orizzontale, con esclusione delle sole terrazze scoperte a sbalzo, purchè quest'ultimo risulti non superiore a m 2,00.

Se lo sbalzo supera detta dimensione la proiezione orizzontale del terrazzo agli effetti della superficie coperta verrà calcolata al 50%.

La proiezione sul terreno di eventuali scale esterne aggettanti dal fabbricato va considerata al 100% quando la proiezione si riferisce a scale esterne con strutture sovrastanti o laterali, quando la larghezza della rampa superi i m 1,20 o quando siano costituite da due rampe affiancate fino ad una quota massima di m 3,80 rispetto al piano di campagna.

Non vanno computate agli effetti della superficie coperta le scale di sicurezza esterne agli edifici ed aperte.

f) Altezza del fabbricato (h) :

L'altezza dei fabbricati si misura dalla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale il fabbricato è collocato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, purchè l'estradosso dell'aggetto di gronda non superi l'estradosso del solaio stesso; ovvero all'intradosso della gronda se la quota di quest'ultimo è superiore a quella del precedente.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è a falde inclinate con pendenza superiore al 33%, si assumerà come quota di intradosso quella situata a 2/3 a partire dalla intersezione del piano esterno della facciata con l'intradosso del solaio in copertura.

Qualora, con tale norma, si possano individuare più valori, si intenderà come altezza dell'edificio la quota maggiore. Qualora il marciapiede da cui l'altezza è misurata sia inclinato, si assumerà come punto di riferimento la quota media di esso.

Qualora l'edificio comprenda uno o più piani arretrati (attici) l'altezza dell'edificio sarà riferita alla copertura di detti piani arretrati.

Nel caso in cui la quota del marciapiede non sia stata ancora fissata e non sia prevedibile senza incertezza, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dalla Ripartizione Tecnica del Comune.

I parapetti ed ogni altro muro eretto al di sopra della copertura non potranno superare i m 1 al di sopra della copertura. Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici, e cioè: serbatoi d'acqua, extra corpo degli ascensori, extra corpo vano scale, i camini.

Qualora la differenza tra l'altezza del colmo di copertura e l'altezza come sopra determinata superi 3,00 m. si assume come altezza del fabbricato la media dei due valori.

g) Volume (V) :

Il volume di un edificio è dato dalla somma dei prodotti della S.L.U. di ogni piano per la rispettiva altezza comprensiva dello spessore del solaio sovrastante.

h) Confine Stradale (C.S.)

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

i) Distanza dal confine stradale (D.S.):

Distanza minima tra la superficie coperta del fabbricato ed il confine stradale.

l) Distanza da confini (D.C.):

Distanza minima tra la superficie coperta del fabbricato ed i confini di proprietà, escluso il confine stradale.

m) Distanza tra fabbricati (D.F.):

Distanza minima tra le superfici coperte dei fabbricati.

n) Parete finestrata

Singolo piano verticale di chiusura del fabbricato, dotato di aperture con le caratteristiche di "veduta" di cui all'art.900 del Codice Civile.

Non si considera parete finestrata quella dotata di sole "luci" di cui all'art. 901 del Codice Civile.

o) Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Distanza misurata secondo la proiezione ortogonale al piano della parete sul piano orizzontale.

p) Edifici circostanti ad una costruzione

Edifici appartenenti al lotto interessato dalla costruzione o a lotti con esso confinanti

TITOLO II

- ATTUAZIONE DEL P.R.G. -

CAPITOLO I - ASPETTI GENERALI -

Art. 5 - Attuazione del P.R.G.

Il PRG si attua mediante autorizzazione, concessione, concessione preceduta da atto di impegno unilaterale (concessione convenzionata) o attraverso strumento urbanistico attuativo (SUA).

Il P.R.G. individua le zone in cui la concessione è subordinata alla approvazione di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.); resta, inoltre, impregiudicata la facoltà della Amministrazione Comunale di procedere ai sensi dell' art. 13 comma 1 e dell'art. 14 comma 1 della legge 1150 /'42, alla individuazione, tramite deliberazione di Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità, di SUA in altre zone non indicate nel nuovo P.R.G.

La gamma di Piani attuativi comprende:

- a) *Piani Particolareggiati (P.P.)* formati ai sensi delle Leggi regionali in materia, relativi ad aree, individuate in sede di P.R.G., o successivamente deliberate in C.C.;
- b) *Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)* redatti ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni;
- c) *Piani di Recupero (P.d.R.)* di iniziativa pubblica o privata formati ai sensi della L. 457/78 ed alle Leggi regionali in materia, relativi ad aree già edificate, in tutto o in parte, in cui il P.R.G. indichi operazioni di restauro e risanamento di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica;
- d) *Piani di lottizzazione convenzionata;*
- e) *P.I.P.*, piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.

Sono soggetti ad autorizzazione gratuita gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti all'art.9, lett.B, C (per destinazioni residenziali).

Sono soggetti a concessione edilizia diretta gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non soggetto a piano di recupero come definite nel successivo articolo 9, lett. C (per destinazioni d'uso non residenziali) D1, D2 e le previsioni di nuova edificazione relative al completamento come definite nel successivo articolo 14.

CAPITOLO II - LE PRESCRIZIONI DEL P.R.G. -

Art. 6 - Destinazioni fondamentali

Ogni destinazione è ricondotta ad una classe di destinazione, a sua volta inquadrabile in una delle destinazioni fondamentali.

L'azzoneamento del P.R.G. indica le classi di destinazione ammesse o prescritte.

La classe, viene utilizzata per la verifica della conformità delle istanze, comprese quelle di mutamento di destinazione d'uso, (anche ai fini dell'applicazione della L. n. 1/78).

La categoria di destinazione o destinazione fondamentale, deve intendersi come riferimento per la valutazione degli oneri di urbanizzazione e standard urbanistici legati alla destinazione richiesta.

Le destinazioni fondamentali, in mancanza di un quadro legislativo organico di riferimento, sono state desunte dall'esame comparato delle fonti legislative nazionali o regionali.

- 1. Agricola**
- 2. Produttiva**
- 3. Commerciale/direzionale**
- 4. Turistico-ricettiva**
- 5. Residenziale**
- 6. Servizi pubblici**
- 7. Attrezzature ed impianti pubblici**

1. Agricola

comprende le seguenti classi

- 1.1 agricolo-panoramica (estensiva)*
- 1.2 orto-floro-vivaistica*
- 1.3 a coltura prescritta*

2. Destinazione produttiva

comprende le seguenti classi:

- 2.1 *artigianale*
- 2.2 *piccolo-industriale*
- 2.3 *industriale*
- 2.4 *rottamazioni*
- 2.5 *magazzini*
- 2.6 *laboratori di ricerca privati*
- 2.7 *ippica*

3. Commerciale-direzionale

comprende le seguenti classi:

- 3.1 *negozi e pubblici esercizi*
- 3.2 *supermercati e centri commerciali*
- 3.3 *ipermercati*
- 3.4 *commercio all'ingrosso*
- 3.5 *uffici e servizi privati*
 - 3.5.1 studi professionali
 - 3.5.2 uffici privati (bancari, assicurativi, agenzie varie..)
 - 3.5.3 direzioni aziendali
 - 3.5.4 sedi di partiti, sindacati, associazioni varie
 - 3.5.5 palestre, scuole private e simili
 - 3.5.6 discoteche, sale gioco e simili
- 3.6 *impianti di erogazione carburanti*

4. Turistico-ricettiva

comprende le seguenti classi:

- 4.1 *alberghi*
- 4.2 *motels*
- 4.3 *villaggi-albergo*
- 4.4 *residenze turistico-alberghiere*
- 4.5 *campeggi*
- 4.6 *villaggi turistici*
- 4.7 *alloggi agro-turistici*
- 4.8 *case per ferie*

- 4.9 ostelli
- 4.10 stabilimenti balneari
- 4.11 aree di sosta dei camper

5. Destinazione residenziale

comprende le seguenti classi:

- 5.1 alloggi familiari
- 5.2 residenze collettive : organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni

6. Servizi pubblici e d'interesse pubblico

comprende le seguenti classi:

6.1 Servizi di quartiere:

a) pubblici

- 6.1.1 attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie
- 6.1.2 attrezzature sanitarie: distretti socio-sanitari, poliambulatori, farmacie comunali
- 6.1.3 sedi amministrative e sociali: sedi circoscrizionali, centri sociali, uffici postali

b) d'interesse pubblico

- 6.1.4 edifici per il culto e relative attrezzature
- 6.1.5 sedi dell'associanismo privato: circoli ricreativi e culturali
- 6.1.6 farmacie
- 6.1.7 impianti sportivi privati (convenzionati)

6.2 Servizi generali

a) pubblici

- 6.2.1 sedi delle amministrazioni dello stato
- 6.2.2 università
- 6.2.3 C.N.R. ed altri istituti di ricerca pubblica
- 6.2.4 ospedali del servizio sanitario nazionale
- 6.2.5 musei pubblici
- 6.2.6 sedi delle autonomie locali
- 6.2.7 sedi delle aziende erogatrici di servizi
- 6.2.8 carceri
- 6.2.9 mercati
- 6.2.10 teatri

b) privati

6.2.11 cinema

6.2.12 musei privati

6.2.13 cliniche private

7. Attrezzature ed impianti pubblici

comprende le seguenti classi:

- 7.1 *viabilità*
- 7.2 *parcheggi*
- 7.3 *verde pubblico*
- 7.4 *impianti sportivi*
- 7.5 *parchi*
- 7.6 *impianti di depurazione*
- 7.7 *discariche ed impianti d'incenerimento*
- 7.8 *depositi delle aziende erogatrici di servizi*
- 7.9 *plateatico*
- 7.10 *aree per le forze armate*

Art. 7 - Destinazioni d'uso e specifici interventi

Per l'edificato esistente incluso nelle zone di recupero, per le aree di completamento, per le aree soggette a trasformazione, il P.R.G. specifica le destinazioni d'uso ammesse e/o prescritte, tramite specifica simbologia riportata sulle tavole della disciplina d'uso del suolo, in scala 1:1000 (per il solo Centro Storico); 1:2000 (per l'aggregato urbano ed il Litorale); 1:10000 (per il territorio comunale non rappresentato nelle altre scale), come da legenda.

Per ogni area individuata dal P.R.G. come soggetta a piano attuativo o a concessione convenzionata (cfr. art.5) le destinazioni d'uso previste ed il loro riparto sono esplicitate nella relativa scheda-norma (vedi allegato).

Per gli immobili esistenti aventi destinazioni d'uso in contrasto con le previsioni di P.R.G. sono ammessi solo interventi - che confermano la destinazione in atto - di cui alle lettere a) b) c) dell'art.8. Interventi diversi sono ammessi solo se determinino l'adeguamento alle destinazioni di zona previste dal P.R.G.

Il P.R.G. prevede edifici ed aree con le seguenti destinazioni:

- 1 - Residenza
- 2 - Attività turistico-ricettive
- 3 - Attività commerciali e direzionali
- 4 - Servizi di quartiere
- 5 - Servizi generali
- 6 - Attività produttive
- 7 - Area ippica
- 8 - Impianti tecnologici urbani
- 9 - Verde pubblico
- 10 - Parcheggi ed impianti di erogazione carburante
- 11 - Aree a destinazione speciale
- 12 - Agricola
- 13 - Estrattiva
- 14 - Aree a destinazione mista

Articolate in sottoclassi:

1. Residenza

Negli edifici esistenti ed aree a destinazione residenziale sono sempre consentite le seguenti destinazioni:

- residenza ordinaria;
- residenza collettiva (conventi, convitti, etc.);
- residenza speciale: per anziani autosufficienti, per studenti

La residenza collettiva e speciale sono caratterizzate da una tipologia che prevede la presenza obbligatoria di spazi riservati all'uso collettivo (servizio di cucina, sala ristorazione, sale riunioni, biblioteche, etc.) in misura non inferiore al 10% della SLU di progetto.

I parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/89 potranno essere localizzati in spazi aperti.

Limitatamente agli edifici esistenti ed ai lotti di completamento, destinazioni diverse dalla residenza, ma ad essa complementari quali:

- studi professionali;
- uffici privati;
- attività artigianali non nocive né moleste;
- sedi di associazioni e circoli privati;
sono ammesse entro il limite massimo del 25% della superficie utile complessiva dell'edificio.
- le attività commerciali, con l'esclusione della grande distribuzione, sono consentite nei fronti edilizi individuati nelle tavole di Piano.

2. Attività turistico-ricettive

Nelle aree così destinate si prevedono, con riferimento agli appositi simboli:

- alberghi e pensioni;
- residenze turistico alberghiere;
- aziende ricettive all'aperto (campeggi);
- case per ferie, (colonie marine);
- stabilimenti balneari;

L'edificabilità di dette aree è definita, secondo le zone come indicato nelle tavole di Piano e nei conseguenti rimandi normativi.

Le attività ricettive comprese nelle aree di completamento seguono la disciplina del completamento residenziale.

Colonie del Calambrone

Sono classificate "zone turistico ricettive" con sigla U.C.

Sono ammesse destinazioni turistico-ricettive; altre destinazioni: scuole private, case per anziani, comunità religiose e civili, istituzioni assistenziali, centri congressi, attrezzature per la cultura e lo svago.

Con riferimento ad edifici esistenti, di cui al successivo art. 11.8., aventi destinazione d'uso diversa da quelle ammesse nella zona é possibile la demolizione e ricostruzione dello stesso volume o fino al raggiungimento dell'indice fondiario 0,50 mc/mq con conseguente adeguamento dell'uso alle destinazioni ammissibili o compatibili.

3. Attività commerciali-direzionali e servizi privati

Nelle aree così destinate si prevedono, con riferimento agli appositi simboli:

- nuclei di negozi indipendenti;
- supermercati di quartiere;
- centri commerciali;
- ipermercati;
- uffici privati
- servizi privati, quali sedi di partiti, sindacati, associazioni varie, palestre, scuole private, etc.
- residenza di servizio degli insediamenti commerciali-direzionali.

Per le attività commerciali riferite alla tabella 8, eventuali trasformazioni e/o ampliamenti saranno soggette a SUA, che potrà prevedere anche la demolizione e la completa ricostruzione dei volumi esistenti.

Ogni trasformazione edilizia dovrà, comunque, dare luogo all' adeguamento della dotazione dei parcheggi nella misura prevista dalle leggi vigenti per le nuove costruzioni.

4. Servizi di quartiere

La destinazione di zona si riferisce a servizi pubblici ed a servizi d'interesse pubblico, tutti di valenza locale.

Sono previsti:

- attrezzature per l'istruzione:
 - asili nido;
 - scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;
- attrezzature sanitarie
 - distretti socio-sanitari
 - poliambulatori
 - farmacie
- sedi amministrative e sociali:
 - sedi circoscrizionali, centri sociali e culturali; uffici postali
- edifici per il culto e relative attrezzature.

In linea generale, quando non siano prescritti dal nuovo P.R.G. particolari modalità urbanistiche o specifici parametri edilizi, le singole previsioni a

servizio si attuano mediante progetti edilizi, per i quali sono prescritte le seguenti norme tipologiche:

la volumetria dei fabbricati e delle attrezzature deriva, per ogni singola destinazione d'uso, dalle esigenze proprie del servizio considerato poste in relazione con le norme tipologiche di altezza e distanza;

l'altezza massima consentita dei fabbricati viene assimilata a quella massima degli edifici circostanti nella zona in cui è compreso lo spazio destinato ai servizi, ovvero all' altezza massima degli edifici esistenti nella zona contigua;

la distanza dei fabbricati da altri edifici:

minore uguale

$$\frac{H1 + H2}{2}$$

10 m da pareti finestrate

la distanza dei fabbricati dai confini :

minore uguale

$$\frac{H}{2}$$

distanza minima: 5 m

5 Servizi generali

Sono compresi in questa destinazione tutti i servizi di valenza generale, urbana ed extraurbana, generalmente pubblici ma non esclusivamente:

- cimiteri;
- mercati generali;
- ospedali del S.S.N.;
- università;
- C.N.R. ed altri istituti di ricerca pubblica;
- carceri;
- sedi delle amministrazioni dello stato;
- sedi amministrative delle Autonomie Locali;
- musei;
- attrezzature per lo spettacolo: teatri; cinema;
- vigili del fuoco;
- sedi delle forze armate.

I fabbricati e le attrezzature destinate a servizi generali sono realizzati mediante SUA il quale per le caratteristiche tipologiche di ciascuno è soggetto alle prescrizioni previste per i servizi di quartiere.

6 Attività produttive

6.1 Area artigianale, per piccole e medie industrie e per attività commerciali all'ingrosso di Ospedaletto.

E' consentita l'edificazione di edifici destinati ad ospitare attività artigianali, piccole e medie attività industriali ed attività commerciali all'ingrosso, nonché concessionari auto.

E' altresì consentita la realizzazione di una abitazione di servizio, di s.l.u. non superiore a 95 mq, per insediamenti di superficie coperta superiore a 1000 mq.

Nei lotti di superficie superiore a 6000 mq è consentita la realizzazione di n. 2 abitazioni di servizio di superficie netta non superiore a 95 mq.

Le abitazioni di servizio ed i locali destinati ad uffici aziendali dovranno essere asserviti, tramite atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, all'immobile principale, da cui non potranno essere frazionate.

La superficie degli uffici di direzione aziendale non potrà superare la proporzione di 1/3 rispetto alla superficie a destinazione produttiva o direzionale all'ingrosso.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

Rapporto di copertura fondiario massimo $R_c = 0,5$ riferito alla superficie del lotto edificabile;

Altezza massima ml 15, superabile solo da ciminiera ed impianti e volumi tecnici speciali;

Distanza minima dalle strade : ml 10;

Distanza dai confini del lotto : non inferiore all'altezza degli edifici e comunque non inferiore a ml 5.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: non inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici e comunque a ml 10.

All'interno dei lotti è prescritta la realizzazione di una fascia di verde alberato dello spessore minimo di ml 3 da tutti i confini del lotto.

Il rilascio della concessione è subordinato ad un atto nel quale la proprietà si impegna a mantenere il verde di contorno al lotto così come prescritto in normativa.

Il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità da parte della Amministrazione Comunale è subordinato alla avvenuta messa a dimora degli alberi e alla verifica del rispetto delle altre prescrizioni di cui alla presente norma.

All'interno dei lotti è prevista la dotazione di parcheggi nella misura minima, al netto delle viabilità interne, ma comprensiva degli spazi di manovra, di:

- 1/10 delle volumetrie aventi destinazioni: residenziale, direzionale e commerciale;
- l'80% della superficie utile lorda a destinazione direzionale e commerciale ;
- il 20% della superficie coperta a destinazione artigianale o industriale.

Nelle aree di proprietà pubblica il Comune si riserva di procedere a frazionamenti di lotti con l'inserimento di viabilità non rappresentate nei grafici in rapporto alle richieste di utilizzazione degli utenti.

Nelle tavole di piano sono indicate aree a tipologia prescritta all'interno delle quali l'edificazione dovrà rispettare parametri contenuti in apposite schede-norma.

6.2 Area di Montacchiello

L'area è soggetta a piano di lottizzazione d'iniziativa privata. Il P.L. dovrà prevedere la razionale distribuzione viaria interna e soddisfare la dotazione minima di parcheggi e di aree a verde e per servizi d'interesse pubblico in misura non inferiore al 10% della superficie totale a destinazione produttiva.

Per l'edificazione nei lotti valgono le stesse norme di cui al punto 1.

6.3 Area industriale e per la ricerca pubblica e privata di Granuccio

L'area è soggetta a strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata.

Il piano dovrà rispettare l'art. 5 del D.M. 1444/68.

Preliminarmente all'adozione del piano particolareggiato dovranno essere effettuati approfonditi studi sulla regimazione delle acque superficiali e sulle condizioni geotecniche dei terreni.

In rapporto all'esito di tali studi, il (S.U.A.) disciplinerà le modalità di urbanizzazione e di edificazione dell'area, individuando le attività produttive e di ricerca ammissibili e definendo particolari vincoli in ordine ai cicli produttivi delle attività stesse che, in ogni caso, dovranno risultare ambientalmente compatibili con la vicinanza col Parco Naturale. In ogni caso il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore a 0,4 mq/mq.

6.4 Area per le industrie cantieristiche

Sono ammessi solo edifici ed impianti per attività cantieristiche (costruzione e manutenzione natanti o loro componenti).

L'area è sottoposta a S.U.A. di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto.

Il Piano attuativo dovrà individuare gli spazi di cui all'art. 5 del D.M. 1444/'68.

I parametri relativi all'edificazione saranno definiti in sede di S.U.A.

In ogni caso il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore a 0,5 mq/mq.

6.5 Industrie esistenti

Il P.R.G. individua le industrie esistenti per le quali è consentito: la continuazione del ciclo produttivo in atto fino al suo esaurimento nonché l'avvicendamento di diversi cicli produttivi.

La disciplina edilizia-urbanistica di ogni industria esistente individuata dal PRG è regolata da specifiche schede norma.

Quanto stabilito in materia di standard urbanistici all'art. 8 si applica agli ampliamenti relativi ai cicli produttivi in atto, agli interi insediamenti nel caso di avvicendamento di diversi cicli produttivi.

7 *Zona ippica*

La zona è destinata alla realizzazione di strutture per l'allevamento, allenamento e soggiorno di cavalli (scuderie) e delle relative attrezzature complementari.

Le tavole di Piano individuano i comparti minimi da assoggettare a S.U.A.

Ciascuno S.U.A. dovrà osservare l'indice territoriale massimo di 0,25 mc/mq.

Sono consentiti edifici di massimo due piani fuori terra.

Per ciascuna unità d'intervento (scuderia) è consentita la realizzazione di abitazioni riservate ai proprietari, al personale di custodia e di servizio (artieri), nella misura massima di 1/5 del volume totale della scuderia.

Tali abitazioni dovranno essere vincolate agli aventi diritto tramite atto di asservimento registrato e trascritto.

Sono comprese tra le attrezzature complementari che lo S.U.A. dovrà localizzare e dimensionare, il museo dell'ippica, servizi veterinari ed altre attrezzature di servizio agli addetti ed utenti delle scuderie.

Sono fatte salve le previsioni dei piani convenzionati in essere.

In assenza di S.U.A. sono ammessi solo interventi di recupero edilizio, di cui al successivo art.9, lett. A,B,C,D che non determinino incremento di s.l.u.

8. *Impianti tecnologici urbani*

Sono compresi in tale destinazione:

- depuratori;

- area per stoccaggio e riciclo di materiali inerti;
- inceneritori;
- depositi dell'azienda di trasporto pubblico;
- depositi e magazzini delle aziende erogatrici di servizi.

L'edificabilità di dette aree è regolata come al punto 4.

9. Verde pubblico

Il P.R.G. individua aree destinate a verde pubblico così specificate:

- verde pubblico, così specificate:

9.1. Aree verdi di quartiere

E' prevista la sistemazione a verde con spazi per il gioco dei bambini ed aree attrezzate per la sosta dei pedoni.

La superficie pavimentata non dovrà superare:

- il 10% della superficie dell'area, se questa è inferiore a 1000 mq.;
- il 5% della superficie dell'area, se questa è compresa fra 1000 e 10000 mq.
- il 2% della superficie dell'area, se questa è superiore a 10.000 mq.

E' consentita la realizzazione di strutture di ristoro (bar) su aree date in concessione a privati, nelle aree verdi di superficie superiore a 3.000 mq. Le strutture, di altezza massima 4,00, non potranno coprire complessivamente più del 3% della superficie dell'area.

9.2. Parchi urbani

L'attuazione di queste previsioni è demandata a S.U.A. che definirà i contenuti funzionali di dettaglio, le attrezzature quali piste ciclabili, parcheggi, strutture di servizio e ristoro; eventuali impianti sportivi a cielo libero e i relativi servizi; la eventuale sopravvivenza di attività agricole.

Per le aree di maggiore rilevanza urbanistica gli obiettivi di Piano sono indicati nella specifica scheda-norma.

9.3. Impianti sportivi di quartiere

Sono previsti impianti sportivi di interesse locale e relativi servizi, compresi quelli di ristoro.

Le costruzioni non possono coprire più del 10% della superficie di zona. Possono eccedere di un ulteriore 5% tale valore le coperture leggere realizzate in teloni di gomma su struttura metallica.

9.4. Impianti sportivi urbani

Le previsioni di P.R.G. si attuano tramite S.U.A.

Sono compresi impianti sportivi di interesse generale, quali stadio di calcio, palazzo dello sport, palazzo del ghiaccio, piscine olimpiche, nuclei di campi sportivi delle varie discipline, nuclei di palestre, ed i relativi servizi, compresi quelli di ristoro.

Lo S.U.A. dimensiona ed individua gli impianti; individua e dimensiona le aree di parcheggio ed il sistema di accessibilità veicolare, ciclabile, pedonale.

Le costruzioni non possono coprire più del 10% della superficie di zona. Possono eccedere di un ulteriore 5% tale valore le coperture leggere realizzate in teloni di gomma su struttura metallica.

10. Parcheggi ed impianti di erogazione carburanti

a - Parcheggi pubblici

Le tavole di disciplina d'uso del suolo individuano la localizzazione e la tipologia dei parcheggi pubblici a raso o multipiano (interrati o fuori terra).

Nei parcheggi di capacità superiore a n.300 posti-auto sono consentite attrezzature complementari quali:

- impianti di distribuzione carburanti;
- spazi commerciali di sup. utile non superiore a 30 mq.
- servizi igienici;
- fermate bus con pensiline d'attesa, biglietterie etc.

b - Garages privati d'uso pubblico

Le tavole di disciplina d'uso del suolo individuano con apposita simbologia i garages non pertinenziali esistenti, che restano vincolati alla destinazione d'uso in atto.

c- Impianti di erogazione carburanti

Il P.R.G. individua le aree entro le quali possono essere installati gli impianti di erogazione carburanti.

Le tipologie e le attività accessorie sono definite dal "Programma comunale di ristrutturazione della rete dei distributori".

All'atto della concessione per la realizzazione dell'impianto, la parte dell'area non interessata dal progetto vedrà automaticamente decadere il vincolo per impianti di erogazione carburanti. Il Comune provvederà, attraverso una variante di approvazione del solo Consiglio Comunale, alla riclassificazione dell'area nell'ambito della seguente gamma di destinazioni:

- verde pubblico o privato
- parcheggi pubblici o privati
- agricolo
- agricolo urbano

11. Aree a destinazione speciale

Sono le aree destinate a:

- spettacoli viaggianti;
- campi sosta per nomadi;
- porto commerciale in darsena;
- area aeroportuale.

12.. Zone agricole

Nelle zone a destinazione agricola operano le disposizioni della legge regionale n.10/79 e successive modificazioni, con le specifiche di cui all'art.22.

13. Aree a destinazione estrattiva

L'attività estrattiva è considerata destinazione transitoria regolata, quanto a procedure autorizzative e modalità di esecuzione e ripristino, dalla legge regionale n. 36 del 30.04.1980 e successive modificazioni.

A conclusione del ciclo produttivo e del ripristino dei luoghi, l'area assume la destinazione esplicitata nella cartografia di P.R.G.

Le aree per attività estrattive potranno essere individuate, con specifica variante, esclusivamente nelle seguenti zone:

- agricole
- produttive
- parchi urbani.

14 Aree a destinazione mista

Nelle aree nelle quali gli elaborati di P.R.G. prevedono più destinazioni si applicano le norme corrispondenti alle singole destinazioni di cui al presente articolo.

Art. 8 - Standard urbanistici minimi (escluse le zone di recupero)

Insedamenti commerciali/direzionali

Nei "nuovi" insediamenti commerciali/direzionali (intendendo per "nuovi" anche quelli derivanti da mutamento di destinazioni d'uso) debbono essere reperiti spazi da destinare a parcheggi e verde pubblico in misura non inferiore a 1 mq/mq di superficie utile lorda degli edifici.

Detti spazi dovranno essere attuati a cura e spese del concessionario, e gravati di apposita servitù di uso pubblico che ne garantisca le fruibilità nell'orario di apertura degli esercizi ed uffici.

La norma di cui al comma precedente si applica anche a:

- unità artigianali di servizio alla persona
- servizi privati d'interesse pubblico di cui all'art. 6 (punti 6.1 b) e 6.2 b).

Art. 9 - Tipi di intervento previsti dal P.R.G.

A) Manutenzione Ordinaria (MO)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Esemplificativamente, tale categoria di interventi comprende le seguenti opere e lavori:

- ripristino e rifacimento delle tinteggiature;
- riparazione degli intonaci;
- ripristino e tinteggiatura dei serramenti, ripristino delle grondaie, dei pluviali e delle pavimentazioni;
- riparazione dei manti di copertura con l'impiego degli stessi materiali in opera.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione né a concessione edilizia, ma a semplice comunicazione preventiva al Sindaco dell'inizio dei lavori.

B) Manutenzione Straordinaria (MS)

Sono interventi di manutenzione straordinaria, soggetti ad autorizzazione, ai sensi dell'Art. 48 della Legge 5.8.1978 n° 457, quelle opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;

- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali isolanti;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare, senza modifiche all'impianto distributivo;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai o scannafossi.

Per gli immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 7 della L.R. 59/'80 gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere effettuati secondo criteri propri della teoria del restauro e non contrastare con le esigenze restaurative dell'organismo architettonico.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere a fronte di istanze di manutenzione straordinaria l'eliminazione di superfetazioni edilizie che costituiscono particolare degrado ambientale o urbanistico nonché di insegne o altri elementi sovrastrutturali che determinino disordine visivo.

Gli interventi sulle strutture dovranno essere effettuati in ossequio alla L. 2.2.1974 n° 64 concernente provvedimenti per le costruzioni nelle zone sismiche e del relativo D.M. del 3.8.1975 e successive modifiche ed integrazioni.

C) Restauro e risanamento conservativo (RRC)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi

accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono previste due sottoclassi:

C.1) restauro scientifico

da applicarsi agli immobili compresi nel 1° e 2° elenco, di cui alla Legge 59/80;

C.2) risanamento igienico-tecnologico

da applicarsi agli immobili compresi nel 3° elenco, di cui alla Legge 59/80, assumendo di norma come unità minima di intervento l'intero edificio, così come individuato dall'elenco e dalla cartografia, in alternativa ad interventi H1 sulle singole unità immobiliari.

Le sotto classi sono così definite:

C.1) Restauro scientifico

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno far riferimento alla moderna cultura del restauro, nonché ai documenti ufficiali in materia e in particolare alla Circ. Min. P.I. 117/6 del 1972 denominata "Carta del Restauro 1972".

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando, per ogni singolo organismo architettonico il carattere formale documentato come storicamente prevalente, o, in assenza di questo, la documentazione stratigrafica dei diversi assetti significativi assunti dall'organismo architettonico nella storia, in equilibrio con le esigenze di attualizzazione funzionale.

Comprendono:

- la ricostruzione fisiologica di limitate parti eventualmente demolite o sostituite;
- il consolidamento e recupero degli elementi strutturali orizzontali o comunque significativi in quanto documento di una cultura tecnico-costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle

strutture lignee di solaio e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;

- l'inserimento degli impianti igienici e tecnologici essenziali all'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la conservazione degli elementi di finitura originali, quali pavimenti, infissi, decorazioni, manufatti particolari.

Preliminarmente a qualsiasi progetto, dovrà essere effettuata una fase ricognitoria comprensiva, oltre che del rilievo metrico ove è necessario, di piccoli interventi ricognitori sulle strutture tesi ad accertare la natura e lo stato di conservazione.

L'inizio della fase ricognitoria dovrà essere comunicato preventivamente all'Amministrazione Comunale, fatte salve le competenze di altri enti.

I risultati di tali ricognizioni dovranno essere riportati nei grafici di rilievo.

Dovrà essere presentata una relazione contenente le notizie storiche e bibliografiche raccolte, la descrizione delle fasi costruttive dell'immobile indicando le parti che si ritiene vadano salvaguardate anche in rapporto allo stato di conservazione, evidenziando le parti alterate rispetto all'organismo originario.

E' consentito operare ulteriori trasformazioni delle parti irreversibilmente alterate, finalizzate al corretto riuso e valorizzazione delle parti conservate, nel quadro del progetto di restauro complessivo.

C.2) Risanamento igienico-tecnologico

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed all'adeguamento funzionale dell'immobile alle moderne esigenze d'uso.

Sono comprese nell'intervento di risanamento igienico tecnologico, le seguenti opere particolari:

- la sostituzione di vespai inefficienti con solai al piano terra, con conseguente rialzamento del piano pavimento;
- l'inserimento degli impianti o servizi igienico-tecnologici richiesti per assicurare l'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la limitata creazione di nuove aperture sulle fronti interne dell'edificio (non prospettanti su spazi pubblici) in rapporto ad esigenze di illuminazione/areazione di nuovi locali in servizio igienico, purchè sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate;
- il consolidamento e recupero degli elementi strutturali originali o comunque significativi della cultura tecnico-costruttiva storica, con

particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio o di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;

- la rimozione obbligatoria delle aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto comunque obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi decorativi significativi per la figurazione esterna ed interna dell'edificio, nonché degli elementi, costituenti arredo urbano, a questo connessi.

D) Ristrutturazione edilizia (RE)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Dovranno essere in ogni caso impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

Agli immobili compresi nel terzo elenco, di cui alla L.R. 59/80, si applica la categoria di ristrutturazione seguente:

D.1) Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Sono in particolare comprese nella categoria d'intervento D.1:

- l'utilizzazione abitativa ad uso residenziale di locali sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità funzionale sottostante. In deroga alle norme di cui all'art. 52 del vigente Regolamento Edilizio Comunale si considerano abitabili i locali sottotetto aventi altezza minima di m 2,20 all'intradosso, e media di m 2,40 se trattasi di locali servizi o disimpegni, di m 2,70 per gli altri locali;

- la creazione di limitate aperture a tetto, per consentire la illuminazione -aerazione del sottotetto, fino al rapporto massimo di 1/20 della superficie della falda di tetto interessata, e della superficie totale massima, per ciascuna unità immobiliare, di 1,20 mq., purché ciò non contrasti con esigenze di rispetto ambientale.

Agli immobili non compresi negli elenchi, di cui all'art. 7 della L.R. n. 59/80, con l'esclusione di quelli inclusi nelle zone di salvaguardia urbanistica, si applica, fermo restando la possibilità di interventi dei tipi : A, B, C e D1, la categoria di ristrutturazione seguente:

D.2) Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali.

Sono comprese le seguenti operazioni:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano (copertura) nel caso che questo risultasse abitato alla data di entrata in vigore della L.R. 21.5.1980 n. 59, a condizione che non si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziali di volumi destinati ad altri usi;

purchè siano verificate le seguenti condizioni:

- la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente è ammessa "una tantum" alle seguenti condizioni:
 - a) l'edificio non sia già dotato di servizi igienici nella misura di uno per ogni unità immobiliare;
 - b) l'ampliamento sia previsto nell'ambito di un progetto unitario riferito all'intero edificio;
 - c) l'ampliamento non sia rivolto verso il lato strada ed esista un'area libera di pertinenza dell'edificio interessato che lo consenta;
 - d) sia documentata la difficoltà tecnica o distributiva a realizzare i servizi internamente all'edificio o che questo contrasti con esigenze di tutela di elementi d'interesse storico interni;
 - e) la superficie utile del singolo servizio non superi i 5,0 mq.
- il rialzamento della copertura è consentito nella misura massima di cm. 80 da misurarsi in gronda.
Nel caso di coperture a tetto, inclinate, è consentito, in alternativa al rialzamento, l'aumento della pendenza del tetto fino al raggiungimento della pendenza massima del 33%, oppure l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai

aventi caratteristiche d'interesse storico-architettonico, quali strutture voltate o solai lignei di pregio, o con soffitti decorati.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, prescrivere, a fronte dell'istanza relativa alla variazione di quota o di pendenza della copertura, il comparto minimo di edifici, cui estendere la proposta d'intervento, secondo un progetto coordinato.

La ristrutturazione con destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi non è ammessa quando si tratti di annessi, garages, capannoni, tipologie speciali e simili.

D.3) Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Nel caso di spostamento di quota degli orizzontamenti, questi non dovranno interessare le aperture esterne.

E) Ristrutturazione urbanistica (RU)

Sono definiti di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

Le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

F) Nuova costruzione (NC)

Gli interventi di nuova costruzione comprendono ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e che non costituisca intervento sull'esistente, quali:

- la realizzazione di opere di preparazione, sistemazione ed urbanizzazione del terreno e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la realizzazione di manufatti in soprassuolo e sottosuolo;
- l'appostamento sul suolo, o su specchi acquei prospicienti alla terraferma, di strutture leggere - prefabbricate e non -, che siano comunque riservate a funzioni ed esigenze permanenti anche a carattere stagionale;
- l'ampliamento dei fabbricati esistenti con l'esecuzione di volumi tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

G) Ampliamenti

Sono definiti ampliamenti di edifici esistenti gli interventi che determinino incremento di superficie utile e volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi. Gli ampliamenti comprendono le sopraelevazioni.

TITOLO III

- DISCIPLINA DEL TERRITORIO -

CAPITOLO I

NORME RELATIVE ALLA CLASSIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E DELLE AREE CON SPECIFICA CATEGORIA D'INTERVENTO

Art. 10 - Disciplina degli interventi

Il P.R.G. individua, attraverso specifica grafica in B/N nelle tavole in scala 1:2000 ed 1:1000 per il centro storico:

- la classificazione dell'edificato esistente (edifici ed aree libere)
- gli ambiti perimetrati quali:
 - zone di recupero;
 - ambiti soggetti obbligatoriamente a piano di recupero;
 - interventi urbanistici unitari: vecchie lottizzazioni o villaggi pubblici
 - comparti edificati con convenzione in regime di P.R.G. 1970 (piani di lottizzazione, P.E.E.P.);
 - strumenti urbanistici attuativi approvati o adottati in regime di P.R.G. 1970 (che si confermano);
 - aree di completamento;
 - aree d'intervento;
 - aree sottoposte a progetto speciale

come definiti e disciplinati negli articoli seguenti.

I perimetri sono tutti in linea continua in nero, con la sola eccezione dei piani di recupero, perimetrati a tratto per distinguerli dal perimetro della zona di recupero in cui sono inclusi.

All'interno dell'area contornata è presente una sigla alfa-numerica che esprime:

- l'appartenenza ad una delle classi sopra individuate, come segue:

R = zona di recupero

PR = piano di recupero

IU = intervento unitario realizzato

CEC = comparto edificato tramite convenzione

SUAV = strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. vigente

B = area di completamento

AI = area d'intervento

PS = ambito soggetto a progetto speciale

- il numero d'ordine per tutte le classi di aree cui corrisponde una scheda/norma.

A sua volta il numero d'ordine è composto dal numero che esprime il settore di appartenenza e la numerazione progressiva.

Art. 11 - Il tessuto insediativo esistente: classificazione e categorie d'intervento

Il tessuto edificato esistente è distinto, dal punto di vista degli interventi ammessi, in :

- 1 - edifici monumentali;
- 2 - manufatti storici;
- 3 - edifici di interesse storico compresi nel 1° e nel 2° elenco di cui all'art. 7 della legge regionale n. 59/80;
- 4 - edifici d'interesse storico compresi nel 3° elenco di cui all'art. 7 della legge regionale n. 59/80;
- 5 - edifici d'interesse ambientale;
- 6 - edificato d'interesse tipo-morfologico;
- 7 - isolati nati su progetto unitario e spazi verdi di pertinenza;
- 8 - edifici esistenti non compresi nelle categorie precedenti;
- 9 - edifici e manufatti soggetti a demolizione;
- 10 - giardini di pregio storico ambientale;
- 11 - aree libere di pertinenza degli edifici;
- 12 - orti urbani;

1. Edifici monumentali

Sono gli edifici, vincolati ai sensi della Legge 1089/39, per i quali si ammettono e prevedono esclusivamente interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria comprensivi di opere di consolidamento statico e di adeguamento impiantistico, comunque riconducibili al restauro scientifico.

2. Manufatti storici

Sono compresi nella dizione: le mura urbane e relativi manufatti quali torri, bastioni, etc, nonché l'Acquedotto Mediceo.

Tali manufatti sono assoggettati ad interventi di manutenzione, restauro e consolidamento statico.

Per quanto attiene le mura si prevede la possibilità di realizzare, tramite progetto concordato con la S.B.A.A.A.S., un camminamento pedonale in quota e relativi accessi.

3. Edifici compresi nel 1° e nel 2° elenco di cui all'art 7 della Legge regionale n. 59/80

Per tali edifici, inclusi negli elenchi allegati sub 6 A e B si ammettono interventi di:

manutenzione ordinaria e straordinaria

restauro scientifico

come definiti all'art.9.

Una volta realizzato l'intervento di restauro complessivo, tali edifici sono soggetti alla norma di cui al punto 1 del presente articolo.

Gli edifici compresi nel primo elenco sono quelli oggetto di vincolo diretto (tramite decreto) o indiretto (proprietà pubblica, ed età superiore a 50 anni) ex lege 1089/39.

Tra di essi sono compresi edifici sostitutivi di edifici originariamente vincolati, in quanto di ricostruzione post-bellica.

Al riguardo si veda l'art.30 (norme transitorie).

4. Edifici d'interesse storico compresi nel 3° elenco di cui all'art. 7 della legge regionale n. 59/80.

Per tali edifici, inclusi nell'elenco allegato sub 6 C si ammettono interventi di:

manutenzione ordinaria e straordinaria

restauro scientifico

risanamento igienico-tecnologico

ristrutturazione leggera tipo D1

come definiti all'art.9.

5. Edifici d'interesse ambientale

Le tavole di P.R.G. individuano gli edifici ai quali viene riconosciuto il valore di definizione della qualità dell'immagine urbana storicizzata.

Per tali edifici si ammettono interventi di:

manutenzione ordinaria e straordinaria

restauro scientifico

risanamento igienico-tecnologico

ristrutturazione tipo D1

ristrutturazione tipo D2

come definiti all'art.9, con l'esclusione del rialzamento della copertura.

E' altresì consentita la variazione di quota degli orizzontamenti (fermo restando il loro numero) entro il limite di 0,80 ml., al fine di migliorare l'abitabilità interna, purché compatibile con le successive disposizioni.

E' prescritta la conservazione della configurazione architettonica esterna (facciate, coperture) comprensiva dell'apparato decorativo e dei materiali. Ove detta configurazione risulti alterata rispetto a quella originale, è prescritto il suo ripristino sulla base della documentazione in possesso dell'Amministrazione Comunale.

6. Edificato d'interesse tipo-morfologico

Le tavole di P.R.G. individuano l'edificato, di origine storica o più recente, considerato meritevole di conservazione come impianto plano-volumetrico, in quanto, pur in presenza di valori architettonici originari modesti o di irreversibili trasformazioni dei caratteri originali di pregio, si ritiene partecipino in modo fondante alla morfologia di un particolare ambito urbano.

Si ammettono, oltre agli interventi ammessi per la categoria precedente, interventi di ristrutturazione edilizia tipo D2, comprensivi del rialzamento della copertura, e di tipo D3, come definiti all'art.9. Si ammette altresì la demolizione e ricostruzione a parità di volume, ed in congruenza morfologica con l'edificio principale, dei corpi aggiunti di servizio eventualmente presenti.

7. Interventi urbanistici unitari

Il P.R.G. individua gli ambiti corrispondenti ad interventi urbanistici unitari realizzati ante-piano del P.R.G. 1970 (lottizzazioni, interventi di edilizia residenziale pubblica).

Tali ambiti sono considerati urbanisticamente compiuti e viene loro riconosciuto un valore d'insieme, per cui non si ammettono interventi diretti a ridurre l'unitarietà formale dei complessi, sia nelle architetture che nelle sistemazioni degli spazi liberi.

Si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo D1 e D2 (senza rialzamento della copertura) purché con opere non riguardanti gli elementi esterni degli edifici.

8. Edifici esistenti, non compresi nelle categorie precedenti

Si tratta dell'edificato recente, cui il P.R.G. non riconosce particolari valori architettonici o storici.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera D della legge reg. 59/80 (sottoclassi D1, D2, D3).

Sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria e superficie coperta inferiore o uguale all'esistente, nel rispetto degli allineamenti obbligatori e delle altre prescrizioni eventualmente presenti nelle tavole del P.R.G. Salvo il rispetto delle norme di zona in cui l'edificato risulti eventualmente incluso.

9. Edifici e manufatti soggetti a demolizione obbligatoria

Nelle tavole del P.R.G. sono individuati edifici e manufatti soggetti a demolizione all'interno di aree soggette a piano attuativo e/o a destinazione pubblica (verde, viabilità, parcheggi).

10. Giardini di pregio storico-ambientale

Le aree libere di particolare pregio storico e/o ambientale sono inedificabili e soggette a interventi di restauro e conservazione sia dell'assetto fisico a terra - comprensivo di eventuali elementi di arredo storico - che della consistenza vegetale, fatte salve le esigenze di avvicendamento biologico.

Nelle aree pinetate e boscate comprese in questa categoria ed esterne al centro storico, è consentita la realizzazione di piscine e spazi attrezzati per il tempo libero che non interessino più del 10% della superficie del lotto e che non riducano la consistenza del verde di alto fusto.

11. Aree libere di corredo dell'edificato di pertinenza degli edifici

Fatta salva la disciplina del completamento di cui al successivo articolo 14 nelle aree libere di pertinenza dell'edificato è consentita la realizzazione:

- piscine scoperte
- gazebi, pergolati e simili

con le seguenti specifiche:

- le piscine ad uso privato non potranno superare la superficie massima di 100 mq. e comunque il 10% della superficie di lotto
- i gazebi, pergolati o simili (strutture aperte e scoperte per il tempo libero, in legno o ferro) non potranno superare la superficie massima di 10 mq. Tutte le attrezzature di cui sopra dovranno essere realizzate alla distanza minima dai confini di proprietà di ml. 5,00.
- manufatti tecnici quali locali autoclave, centrali termiche ecc., ove si dimostri l'impossibilità di ricavare detti spazi all'interno dell'edificato esistente;
- sistemazioni a posto macchina, per l'adeguamento di detta dotazione ai disposti della legge 122/89;
- parcheggi interrati da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari a condizione che venga ripristinato uno strato di terreno vegetale per un'altezza minima di 0.50 m e che lo stesso sia sistemato a verde;
- limitatamente ai fabbricati edificati prima dell'approvazione del P.R.G. può essere ammessa, una tantum, la costruzione sulle aree libere di autorimesse con altezza max di 2.5 m rispetto alla quota del terreno

sistemato, purchè i relativi posti auto siano destinati a parcheggi pertinenziali degli edifici esistenti.

12. Orti urbani

Sono le aree inedificate incluse nel perimetro urbano, non direttamente pertinenziali dell'edificato, sulle quali sono in atto o sono comunque previste attività agricole di tipo ortivo, frutticolo, legate al tempo libero .

E' consentito esclusivamente il mantenimento e lo sviluppo di attività di ortofrutticoltura e vivaismo.

E' ammessa la costruzione di piccoli manufatti per il ricovero di attrezzi e di prodotti con le seguenti specifiche:

- lotto minimo : 1.000 mq
- sup. coperta max : 12 mq
- h max : 2,4 m
- copertura a due falde inclinate di pendenza <33%
- materiali : legno
muratura intonacata
- manto : legno
cotto alla toscana
- recinzioni : rete a maglia sciolta
in muratura di altezza costante
H compresa tra 1,50 e 2,20

Il rilascio della concessione per la realizzazione dei ricoveri è subordinato alla stipula di atto d'obbligo unilaterale di asservimento reciproco del manufatto e dell'area di riferimento.

E' altresì consentita la realizzazione di serre, di altezza max 3 m che coprano al massimo il 10% dell'area interessata.

Il rilascio della concessione alla realizzazione di dette serre è subordinato alla stipula di un atto di vincolo dell'area residua di riferimento.

Art. 12 - Zone di recupero e Piani di recupero

Il P.R.G. individua le zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ai sensi dell'art.27 della legge 28.8.1978, n.457 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno delle zone di recupero sono consentiti, con concessione edilizia diretta, nel rispetto della classificazione dell'edificato esistente e delle aree inedificate connesse, gli interventi di recupero di cui all'art.9, lettere A, B, C, D.

Gli interventi di tipo E (ristrutturazione urbanistica) sono consentiti, nel rispetto della classificazione dell'edificato esistente e delle aree inedificate connesse, solo mediante piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Art. 13 - Disciplina degli interventi tramite Piano di recupero

13.1. Generalità

Il P.R.G. individua gli ambiti che, per le particolari condizioni di degrado fisico/igienico o disordine urbanistico, sono assoggettati obbligatoriamente a piano di recupero.

Dette individuazioni hanno validità triennale, con possibilità di rinnovo, tramite inserimento nel P.P.A.

Ogni ambito assoggettato a piano di recupero è corredato di scheda/norma contenente gli obiettivi generali di progetto, le prescrizioni relative alle demolizioni obbligatorie, le destinazioni d'uso ammesse, eventuali prescrizioni di carattere fisico-morfologico e gli obblighi convenzionali che si richiedono ai proprietari.

E' consentito che i privati proprietari di almeno il 75% del valore degli immobili, calcolato tramite l'imponibile catastale, avanzino ulteriori richieste di attivazione di piani di recupero di ambiti particolarmente degradati, all'interno delle zone di recupero individuate.

Il Consiglio Comunale, entro 90 giorni dalla richiesta, decide, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità, in ordine alla individuazione dell'ambito da assoggettare a piano di recupero, approvando contestualmente la scheda/norma cui conformare la proposta di piano di recupero, con i contenuti di cui sopra.

I piani di recupero prevedono gli interventi di recupero definiti all'allegato della legge regionale n.59/80, con le integrazioni e specifiche di cui all'art.9 e nel rispetto delle classificazioni dell'edificato esistente di cui all'art.11.

13.2. Disciplina della ristrutturazione urbanistica

I piani di recupero che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica, comprensivi della demolizione parziale o totale degli edifici esistenti e successiva ricostruzione, anche con diversa disposizione plani-volumetrica, debbono osservare i seguenti parametri dimensionali:

- in ogni caso il volume di ricostruzione non potrà superare il volume degli edifici demoliti;
- in ogni caso il rapporto di copertura non potrà superare quello preesistente;
- l'altezza degli edifici di progetto non potrà superare l'altezza massima degli edifici circostanti ed antistanti compresi nelle classi ai nn. 1, 2, 3, 4, 5 dell'art.11. In assenza di edifici così classificati, l'altezza massima non potrà

superare l'altezza massima degli edifici circostanti ed antistanti di qualunque classe;

- l'altezza degli edifici dovrà inoltre rispettare il punto C3 del D.M. 24.1.1986 e successive modificazioni (limitazione dell'altezza in funzione della distanza stradale) per i comuni sismici con grado di sismicità 9. Nel caso di edifici di progetto compreso tra due edifici su fronte-strada di diversa altezza, la cui differenza sia maggiore di ml.3, l'altezza massima consentita è pari alla media delle altezze di detti edifici;

- le distanze tra gli edifici di progetto compresi nei piani di recupero e gli edifici circostanti o antistanti non dovranno essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti;

- nelle zone diverse dal centro storico dovrà essere rispettata la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non compresi nei piani di recupero;

- dovranno essere previsti spazi, anche interrati, da destinare a parcheggi pertinenziali, nella misura minima di 1 mq/10 mc del volume di ricostruzione, con la esclusione dei volumi di sopraelevazione.

13.3. Norme aggiuntive per il recupero di complessi industriali dismessi

Fermi restando i parametri di cui al punto precedente, i piani di recupero che prevedono la riconversione di complessi industriali dismessi, esterni al centro storico, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno osservare l' I_f max di 2,5 mc/mq.

13.4. Dotazioni di standards

I piani di recupero che prevedono riconversioni d'uso da altre destinazioni a destinazioni commerciali/direzionali e ricettive dovranno prevedere al proprio interno le quantità minime di spazi pedonali, e a verde e a parcheggio di cui all'art. 5.2 del D.M. 1444/68.

Tali spazi dovranno essere gravati di servitù di uso pubblico regolata da convenzione, il cui schema dovrà essere approvato contestualmente al piano di recupero. Essi, pertanto, partecipano alla determinazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, ove presente.

I piani di recupero che prevedono la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziali dovranno prevedere le quantità minime di aree pubbliche a standard (spazi pedonali, verde e parcheggi) di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 1444/68 (per le zone A e B) da cedere gratuitamente al comune.

Per i piani di recupero compresi nel centro storico è richiesta la dotazione minima di aree pubbliche di 5,75 mq./ab. insediabile.

Per i piani di recupero compresi nelle altre zone di recupero è richiesta la dotazione minima di aree pubbliche di 9 mq/ab. insediabile.

Ai fini del dimensionamento degli standards il piano di recupero dovrà fornire apposita dimostrazione del numero di abitanti insediabili.

E' facoltà del Consiglio Comunale prevedere, per motivi di opportunità urbanistica generale, la realizzazione, anche pro-quota di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano di recupero o, in alternativa, il versamento al comune di una somma pari al valore di dette opere e al costo di acquisizione delle aree.

Detti importi saranno definiti in sede di proposta di piano di recupero, sottoposti alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e riportati nella convenzione di cui al successivo punto 6.

Gli interventi previsti nei piani di recupero non potranno comunque portare ad una riduzione delle aree a standard esistenti.

13.5. Prescrizioni di natura qualitativa

Gli interventi dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante.

Per i piani di recupero compresi nel centro storico e nelle aree oggetto di vincolo ex lege 1497/'39 dovranno essere impiegati materiali di finitura (intonaci, infissi, manti di copertura) di tipo tradizionale.

In ogni caso dovranno essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale, che determini disordine visivo.

13.6. Contenuti ed elaborati dei Piani di recupero

Il piano di recupero relativo a ciascuna area d'intervento dovrà essere redatto in scala non inferiore ad 1:100 e contenere tutti i riferimenti di cui agli artt. 9 e 10 della L.R. 59/'80.

In particolare esso dovrà indicare:

- la completa definizione planovolumetrica del progetto con l'individuazione delle porzioni preesistenti che si intendono conservare;
- il numero e le superfici delle varie unità funzionali previste;
- le eventuali Unità Minime d'Intervento;
- i materiali e le tecnologie che si intendono impiegare;
- le caratteristiche di sistemazione delle aree scoperte;
- l'individuazione degli accessi carrabili dalla pubblica viabilità;
- l'individuazione delle aree a standard di parcheggio e verde richieste per legge, anche ai sensi dei precedenti articoli;
- elaborati grafici che consentano di valutare la qualità della proposta architettonica sotto il profilo del linguaggio formale e dei materiali.

Ciascun piano dovrà essere corredato di relazione geologica, ai sensi della deliberazione C.R.T. n. 94 del 12 febbraio 1985.

Ciascun piano dovrà essere inoltre corredato di schema di convenzione relativo sia al vincolo delle destinazioni previste, che alle eventuali cessioni o servitù di aree a favore del comune. Nello schema di cui sopra dovranno essere indicati i termini di validità temporale delle previsioni del piano e degli obblighi convenzionali.

Art. 14 - Tessuto edificato residenziale soggetto a completamento

Il P.R.G. individua le zone nell'ambito delle quali è possibile, tramite concessione edilizia diretta, l'edificazione residenziale e/o ricettiva a completamento dell'edificato esistente, nonché la trasformazione - comprensiva di demolizione e ricostruzione - dell'edificato esistente non compreso nelle classi di cui all'art.11, nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Le zone di completamento hanno profondità massima di ml. 25 dal filo-strada.

Nell'ambito di tali zone sono edificabili i lotti liberi da costruzioni che rientrano nelle seguenti condizioni:

- non costituiscano pertinenza di edifici esistenti, documentata in base a concessioni edilizie rilasciate in attuazione del P.R.G. '65 o ante-Piano;
- siano disposti lungo la via pubblica per un fronte di almeno: 10 ml., se compresi tra edifici costruiti a confine; 25 ml. negli altri casi;
- non siano classificati dal P.R.G. come giardini di pregio ambientale (Art. 11.10).

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri comuni:

- l'altezza massima non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti circostanti, appartenenti ai lotti confinanti con od antistanti // lotto edificabile;
- distanza dalle strade: nel rispetto degli allineamenti rappresentati cartograficamente. In assenza di tale prescrizione grafica, la distanza dalla strada dovrà essere in allineamento con gli edifici contigui. In presenza di diverse distanze dalla strada degli edifici contigui, la valutazione dell'allineamento opportuno viene demandata alla commissione edilizia;
- distanza dai confini non edificati non inferiore a H/2 e comunque a ml. 5,00;
- distanza dalle costruzioni dei lotti circostanti: non inferiore ad $H1/2 + H2/2$ e comunque a ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

In presenza di edifici circostanti su confine è consentita la costruzione in aderenza.

Il parametro di edificabilità assegnato è espresso dal rapporto (Red) S.L.U./S edificabile, come sopra definite.

Sono individuate le seguenti classi di aree di completamento:

B1 - aree sature

B2 - aree con max Red. = 0,2 mq/mq

B3 - aree con max Red. = 0,3 "

B4 - aree con max Red. = 0,4 "

B5 - aree con max Red. = 0,5 "

B6 - aree con max Red. = 0,6 "

Sono, in particolare, considerate sature le aree corrispondenti ai comparti edificati, con convenzione, in attuazione del P.R.G. 1970 (piani di lottizzazione, P.E.E.P.)

Gli edifici esistenti nelle aree di completamento possono essere trasformati, anche con interventi di demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri sopra indicati.

Gli edifici esistenti, di cui al punto 8 dell'art. 11, che già saturano l'If medio di isolato/comparto - ad eccezione della classe B1 - possono incrementare una tantum, per documentate esigenze di miglioramento dell'abitabilità interna, la superficie utile lorda delle singole unità immobiliari fino ad un massimo del 20% rispetto a quella esistente, e comunque non oltre 15 mq, senza incremento del numero delle unità immobiliari, nel rispetto dei parametri di altezza e distanza sopra indicati.

Art. 15 - Tessuto insediativo soggetto a trasformazione

Aree d'intervento multiplo coordinato

Le aree di cui al presente punto, in proseguo chiamate "aree di intervento", sono individuate con specifico perimetro nella cartografia 1:2000 di P.R.G. Una sigla alfa-numerica rimanda alla corrispondente scheda-norma.

15.1. Le schede- norma

La scheda-norma è costituita da:

a) modello contenente:

- obiettivi generali di progetto: finalità e ruolo assegnati all'area sottoposta a trasformazione, nei suoi rapporti con il contesto urbano;
- prescrizioni di progetto: tutte le componenti di previsione ritenute "irrinunciabili" per il raggiungimento degli obiettivi generali, nonché degli specifici obiettivi morfologici d'area;
- indicazioni di progetto: le componenti di previsione messe a punto dal P.R.G., ma di cui si ammettono modificazioni in sede di piano attuativo;
- parametri dimensionali urbanistici (relativi sia all'intera area d'intervento che alle singole zone di concentrazione volumetrica);
- superficie totale dell'area d'intervento;
- superficie utile lorda massima (s.l.u.) degli edifici privati (compresi nelle zone di concentrazione volumetrica di cui in seguito) e una ripartizione per destinazione;
- indice di edificabilità complessiva dell'area d'intervento, espresso in rapporto tra s.l.u. e superficie totale dell'area d'intervento;
- superficie minima delle aree soggette a cessione al comune e sua ripartizione per destinazione;
- il rapporto medio di cessione (tra le aree soggette a cessione e la s.l.u. max).

b) schemi grafici in scala 1:2000 che esprimono i principi insediativi del progetto costituiti da:

- le previsioni di viabilità pubblica;
- i perimetri delle zone di concentrazione volumetrica (Z.C.V.);
- gli allineamenti obbligatori;
- la direzione di giacitura degli edifici;
- i percorsi pedonali di uso pubblico.

La scheda è inoltre corredata da:

- estratto della tavola 1:2000 - P.R.G. disciplina d'uso del suolo;
- progetto morfologico esemplificativo dell'area, in scala 1:2000;
- eventuali ulteriori grafici di definizione tipologica.

15.2. Modalità di attuazione

Le previsioni delle schede-norma relative alle aree d'intervento si attuano mediante piano attuativo d'iniziativa privata o pubblica, esteso all'intera area d'intervento o ad una parte di essa, da redigersi in scala non inferiore a 1:500, ovvero - per le aree in cui è espressamente previsto - mediante diretta concessione edilizia, secondo quanto di seguito previsto al successivo punto 15.4.

L'edificabilità definita dalla scheda-norma si intende riferita all'intera area d'intervento, per cui ogni mq di superficie è comprensivo sia dell'indice di edificabilità medio (riferito alla diverse destinazioni d'uso) che del rapporto medio di cessione dell'area d'intervento.

L'edificabilità prevista per ciascuna area di intervento, con riferimento ad ogni destinazione d'uso ammessa, è estesa all'intera area e pertiene, in egual misura, a tutte le aree comprese in essa. pertanto, la realizzazione parziale di un'area di intervento potrà essere compiuta esclusivamente sulla base dei necessari asservimenti che garantiscano la disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione dell'intervento progettato.

Ai parametri dimensionali urbanistici definiti dalle schede-norma è attribuito valore prescrittivo, salvo diverse specificazioni nelle schede stesse.

In caso di realizzazione contemporanea di tutte le zone di concentrazione volumetrica (zcv) inserite nell'area di intervento, è consentito un travaso di superficie lorda utile (slu) da zcv a zcv per una quota massima del 10% riferita ad ogni singola slu di zona, fermo restando il rispetto del valore totale di slu per destinazione d'uso.

Ai fini del valore prescrittivo delle restanti indicazioni di natura morfologica, si distinguono due classi di aree d'intervento:

- aree di tipo A (maggiore grado di prescrittività): sono le aree ritenute di "valore strategico" per il P.R.G.; non sono ammessi modificazioni dei principi insediativi espressi dagli schemi grafici contenuti nella scheda;

- aree di tipo B (minore grado di prescrittività): sono le aree per le quali il piano attuativo potrà motivatamente proporre modificazioni dei principi insediativi espressi dalla scheda, purché rispettosi degli obiettivi generali e delle prescrizioni di progetto specificate nella scheda stessa.

15.3. Procedure di approvazione

Le procedure di approvazione dei progetti per attuare le aree d'intervento si distinguono in :

- concessione edilizia accompagnata da atto d'impegno unilaterale da approvarsi da parte della Giunta Comunale: per tutte le aree di intervento in cui siano compatibili siffatti limitati interventi, per i casi in cui il progetto non comporti modifiche dei principi insediativi espressi dalla scheda-norma;
- piani attuativi relativi a tutte o soltanto a parte delle aree comprese nelle aree d'intervento, in tutti i casi in cui non sia consentita la concessione edilizia, nonché nei casi in cui i progetti introducano modifiche dei principi insediativi espressi dalla scheda-norma.

15.4. Attuazione parziale

Nell'ambito di ciascuna area di intervento l'Amministrazione potrà approvare anche S.U.A. non estesi all'intera zona, ovvero potrà rilasciare concessioni edilizie - secondo quanto previsto al precedente punto 15.2 - purché riguardanti porzioni significative, e previa verifica dell'osservanza delle seguenti condizioni:

- sia garantito il rapporto medio di cessione fissato per l'area d'intervento;
- l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti;
- si realizzi un episodio urbano organico ed autosufficiente;
- il sistema delle urbanizzazioni sia dimensionato sull'intera area di intervento.
- sia verificata l'equa ripartizione degli oneri complessivi per l'infrastrutturazione delle aree d'intervento nel loro complesso.

15.5. Potere sostitutivo del comune in caso di inerzia dei privati

L'attuazione delle aree d'intervento è programmata in sede di P.P.A.

I piani attuativi di iniziativa privata si configurano come piani di lottizzazione convenzionata ai sensi della L.U.N.

Essi dovranno essere corredati di schema di convenzione che definisce gli obblighi a carico dei lottizzanti, con particolare riferimento:

- ai vincoli di destinazione degli edifici ed aree;
- alla cessione di aree al Comune;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria;
- alle modalità di gestione delle aree private gravate da servitù di uso pubblico;
- ai vincoli di utilizzazione delle aree private con destinazioni d'interesse pubblico;
- alle garanzie finanziarie per l'attuazione degli impegni di cui sopra.

Eguale gli atti di impegno unilaterale da stipularsi dai privati al fine di conseguire direttamente il rilascio delle concessioni edilizie, senza la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, dovranno definire:

- i vincoli di destinazione degli edifici e delle aree;
- la cessione di aree al Comune;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- le modalità di gestione delle aree private gravate da servitù di uso pubblico;
- i vincoli di utilizzazione delle aree private con destinazioni d'interesse pubblico;
- le garanzie finanziarie per l'attuazione degli impegni di cui sopra.

Le aree programmate nel P.P.A. che, alla scadenza dello stesso, non risultino essere state fatte oggetto di proposta di piano attuativo ovvero di istanze di concessione edilizia da parte dei privati proprietari, sono, previa diffida formale da parte del Comune, soggette a piano attuativo d'ufficio.

Questo si configura come piano particolareggiato, con dichiarazione di pubblica utilità e conseguenti adempimenti, ai sensi dell'art. 23 della L.U.N.

L'attuazione dei comparti edificatori corrispondenti a porzioni significative delle aree di intervento come descritte al punto 15.1 che precede, potrà aver luogo mediante stipula di convenzione con i contenuti sopra indicati.

15.6 Standard

a) La quantità delle aree standard, oggetto di cessione gratuita, nell'ambito di ciascuna area d'intervento, è stabilita in una misura variabile - in rapporto alle previsioni della relativa scheda norma tra i 30 ed i 60 mq/ab;

b) Qualora nell'ambito di talune aree d'intervento si renda impossibile prevedere la cessione nella misura minima indicata sub a), potrà ammettersi una riduzione nella quantità delle aree oggetto di cessione fino al minimo imprescindibile di 18 mq/ab; in tal caso, la differenza di aree non cedute - sino alla misura di 30 mq/ab - sarà posta a carico dell'interveniente in moneta, in misura pari alla corrispondente indennità di esproprio al fine di consentire al Comune l'acquisizione di aree da destinare a servizi nella misura sopra indicata.

Art. 16 - Progetti Speciali

Il P.R.G. perimetra aree, per le quali sono state definite ipotesi o condizioni di massima di previsione, il cui dettaglio previsionale è demandato alla redazione di specifici progetti d'insieme, in quanto debbono ancora essere verificate condizioni, di varia natura, che incidono sulla fattibilità delle previsioni stesse.

- 1 - Accesso area Duomo;
- 2 - Area di S. Chiara - Artale;
- 3 - Area della Cittadella (Parco delle Mura);
- 4 - Parco fluviale (golena d'Arno);
- 5 - Area industriale di riconversione in sponda sinistra del canale dei Navicelli;
- 6 - Area produttiva specializzata per la nautica da diporto e parco urbano in sponda destra del canale dei Navicelli.
- 7 - Piazza Viviani, Marina di Pisa

I Progetti speciali saranno redatti a cura dell'A.C., anche con ricorso a concorsi di progettazione, sulla base delle schede di riferimento allegate.

SCHEDE DI RIFERIMENTO PER I PROGETTI SPECIALI

1. Accesso area Duomo

Il progetto mira alla realizzazione di un sistema integrato di accesso turistico all'area monumentale del Duomo.

Il sistema si supporta sulla previsione di un parcheggio scambiatore/attrattore a tergo della via del Marmigliano.

Il parcheggio, dotato di attrezzature complementari quali distributore carburanti e servizi per il pubblico, è accessibile tramite la viabilità di progetto che lega la via Pietrasantina alla via Rindi (tramite sottopasso ferroviario).

Ciò consente anche il servizio dell'area da parte del trasporto pubblico.

Dal parcheggio attrezzato si diparte un percorso pedonale protetto che, muovendosi sui tre livelli: a raso, in quota, sotterraneo, raggiunge il largo Cocco Griffi e quindi le porte di accesso al recinto monumentale.

Nell'ambito del percorso sono dislocate le seguenti funzioni:

- i punti vendita del commercio ambulante trasferiti dalla piazza del Duomo;
- una struttura alberghiera;
- parcheggi sotterranei.

Per l'allocazione delle funzioni di cui sopra è prevista la ristrutturazione urbanistica dell'isolato compreso tra le vie : Contessa Matilde, Leonardo da Vinci, Fedi e Pietrasantina.

2. Area S. Chiara - Artale

Presupposti del progetto sono la completa dismissione del comparto di S. Chiara dalla funzione sanitaria e della Caserma Artale dalla funzione militare.

Il riuso del vasto complesso così liberato comprende un mix di funzioni riferibili alla localizzazione strategica nel centro urbano ed in particolare alla contiguità al sistema universitario, da un lato ed al comprensorio di massima attrazione turistica, dall'altro.

Il riuso deve avvenire nel rispetto e nella valorizzazione dei connotati di qualità edilizia ed ambientale presenti nell'area, ed in particolare attraverso:

- il restauro dell'edificato storico individuato dal P.R.G. nelle sue varie classi;
- la conservazione ed il miglioramento del sistema del verde esistente.

Dal progetto generale del parco urbano delle mura discende la necessità di garantire una percorrenza pedonale lungo la traccia delle mura urbane demolite, che riconnetta l'area del Duomo con l'area della Cittadella, anche con le necessarie demolizioni dei manufatti addossati alle mura superstiti verso piazza Manin.

Le funzioni ammesse sono:

- servizi turistici;
- musei;
- biblioteche;
- istituti universitari;
- istituti di ricerca-attrezzature ricettive;
- attrezzature ricettive;
- residenze speciali (studenti, foresterie docenti);
- attività commerciali

Il progetto dovrà definire e dimensionare le funzioni, scelte nell'elenco di cui sopra, prevedendo l'attuazione per fasi temporali, legate al programma di dismissione dalle funzioni attuali.

Allo stato attuale della programmazione sanitaria, come recentemente confermato dall'U.S.L. 12 nel documento datato, sono definite, con certezza finanziaria e temporale, due fasi di riorganizzazione a breve (entro il 1996) e medio termine (entro il 1998) che configurano quote di dismissione assai parziale del complesso di S.Chiera.

Il primo obiettivo, che appare realisticamente perseguibile entro il quinquennio, è quello della liberazione dalle funzioni sanitarie, oltre che dal presidio del Calambrone, del comparto comprendente gran parte dell'Ospedale Storico, tra la piazza del Duomo (ambito 1 scheda "Progetto speciale S.Chiera).

Il comparto così liberato potrà accogliere, all'interno di un progetto complessivo di recupero, funzioni legate al turismo quali attività museali, ricettive, servizi commerciali ed altro tipo di servizi.

La restante parte del complesso del S.Chiera (ambito 2 scheda "Progetto speciale S. Chiara) compresa la Caserma Artale la cui dismissione si sposta nel medio-lungo periodo in rapporto ai tempi dei flussi finanziari, viene dal Piano destinata ad accogliere attività miste, in particolare universitarie.

3. Area della Cittadella (Parco delle Mura)

Il progetto di recupero, che si inquadra nel più vasto progetto urbano noto come Progetto-Mura, diretto al recupero della cinta muraria medievale, degli spazi liberi e dei manufatti monumentali connessi, è finalizzato agli obiettivi:

- a) del recupero e valorizzazione del sistema monumentale delle mura repubblicane e manufatti storici ad essi connessi (Arsenale Repubblicano ed Arsenale Mediceo) ;
- b) della sistemazione in termini di verde di uso pubblico e spazi pedonali dell'area inseriti nel circuito pedonale - ciclabile nel verde che avvolge ad anello l'intero centro storico, rappresentando anche valida alternativa di mobilità, connesso al sistema dei parcheggi a corona del centro storico stesso.
- c) della rivitalizzazione dell'area con funzioni adeguate e compatibili con l'assetto monumentale.

Il progetto dovrà interessare il sistema viario della zona e decidere in merito alla conservazione/modifica delle sistemazioni esistenti, anche mediante apposito concorso.

Il P.R.G. stabilisce i seguenti riferimenti generali di destinazione:

- musei e strutture espositive;
- funzioni universitarie selezionate (didattica ordinaria esclusa);
- funzioni ricreative;
- modeste attività di ristoro.

4. Parco fluviale (golena d'Arno)

Il progetto è diretto a valorizzare la vocazione a parco urbano e territoriale della golena fluviale, in particolare nella parte adiacente a Putignano, ove essa raggiunge la massima dimensione trasversale.

Il progetto dovrà misurarsi con le condizioni idrauliche ed i relativi vincoli e con i problemi di accessibilità per l'utenza, prevedendo una rete di percorrenze pedonali pubbliche.

Si prevede il mantenimento degli usi agricoli, ove presenti e non contrastanti con obiettivi di sistemazione a verde pubblico.

Il progetto dovrà individuare l'impiantistica sportiva considerata ammissibile, che dovrà essere comunque di tipo leggero, escludendo la realizzazione di opere permanenti che siano di ostacolo al naturale deflusso delle acque, nonché definire i punti di servizio ritenuti necessari.

Fondamentale nel progetto è il collegamento pedonale delle due sponde dell'Arno, nelle due posizioni 'naturali' date da:

- il prolungamento dell'asse della via Maccadella;
- il vecchio passo di barca tra Riglione e la zona di S.Biagio.

Tali interventi consentono la connessione funzionale tra le due sponde del fiume rendendo possibile la fruizione del parco fluviale ad est della città storica ad un ampio bacino di utenza.

5. Area industriale di riconversione in sponda sinistra del canale dei Navicelli

Il progetto d'insieme, mirato alla riconversione parziale o totale delle attività produttive in atto, sulla base dei necessari accertamenti sulle prospettive economiche dei processi produttivi in atto e potenziali, dovrà riguardare l'assetto dell'intera area e le sue relazioni con il sistema infrastrutturale costituito dalla via Aurelia e dal canale dei Navicelli.

Nel comprensorio "fiera" sono ammesse le destinazioni:

- commerciali-espositive;
- direzionali;
- produttive non inquinanti, con particolare riferimento a quelle che utilizzino l'infrastruttura d' acqua.

6. Area produttiva specializzata per la nautica da diporto e parco urbano in sponda del canale dei Navicelli

Nel sistema della portualità turistica, imperniato sul nuovo polo portuale in foce d'Arno e sul riordino degli approdi in Golena, è necessario inserire, a suo completamento, un'area attrezzata per i rimessaggi invernali e per le attività manutentorie che non possono trovare spazio nelle due strutture anzidette.

Il ripristino del collegamento tra il Canale dei Navicelli e l'Arno è obiettivo fondamentale del PRG; esso consente di reinserire il Canale nel circuito nautico e quindi di dare credibilità alla previsione sopra delineata.

La vastità dell'area e le potenzialità dell'infrastruttura d'acqua, una volta ricollegata all'Arno, inducono a prevedere, oltre le attività complementari alla nautica, anche aree produttive per la cantieristica, servizi, aree residenziali e relativi standard.

Nei territori posti più ad ovest rispetto ai precedenti si ipotizza la creazione di una vasta area destinata al "loisir" anch'essa riferita, come motivo principale d'interesse, alla presenza dell'acqua nelle vecchie cave d'argilla.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- strutture turistiche-ricettive;
- campeggio;
- pesca sportiva;
- attività ricreative pubbliche e private.

7. Piazza Viviani, a Marina

Il progetto di riconfigurazione della piazza dovrà prevedere:

- il consolidamento dei fronti edilizi esistenti a perimetro, attraverso opportuni incrementi volumetrici e parziali sostituzioni dell'esistente, con destinazione residenziale, con possibilità di attività commerciali e di servizio al piano terra, come esemplificato nell'Album dei Progetti;
- la riforma planimetrica della piazza, attraverso il ridisegno degli spazi pubblici a terra e l'introduzione di un volume edilizio atto a contenere funzioni miste di servizio all'abitato di Marina (commerciali, ricettive, servizi pubblici e privati);
- la ridefinizione del fronte a mare, includendo i temi de:
 - i bagni di scoglio;
 - la continuità della passeggiata pedonale;
 - gli scivoli di alaggio di piccole imbarcazioni.

CAPITOLO II - INFRASTRUTTURE VIARIE

Art. 17 - Viabilità

Sono le aree per strade e piazze esistenti ed i relativi ampliamenti, nonché i nuovi assi viari previsti dal P.R.G.

La cartografia del P.R.G. porta schemi dei tracciati, di connessione tra l'una e l'altra parte del territorio relativi alla viabilità pubblica principale.
In fase attuativa i sedimi potranno avere una tolleranza di 5.00 m rispetto all'asse stradale.

Art. 17 bis - Tracciati ferroviari

I nuovi tracciati ferroviari individuati nelle planimetrie del P.R.G. sono da considerarsi indicativi; in fase attuativa saranno possibili tutte le variazioni tecniche che si renderanno necessarie secondo le norme vigenti in materia.

Art. 18 - Piste ciclabili

Il nuovo P.R.G. individua i tracciati viari ciclabili. Tuttavia tale individuazione dovrà essere integrata da un progetto delle piste ciclabili.

Le piste ciclabili dovranno essere dotate di elementi di individuazione visiva uniformi e di immediata evidenza, atti a garantirne la sicurezza.

Le piste ciclabili dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- nastro continuo con sezione minima per corsia pari a 1.50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia;
- per piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate ubicate su strade pedonali o su marciapiedi, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta sino ad 1.00 m; questo ultimo valore è da intendersi in ogni caso, come minimo accettabile anche per situazioni particolarmente vincolate, semprechè venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile;
- accesso e transito consentiti solo ai cicli e vietati, in particolare, ai motociclisti ed alle moto;
- ubicazioni dei tracciati, nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina, con separazione dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;
- gli attraversamenti pedonali saranno evidenziati da segnaletica orizzontale, di granitura differente da quella del manto di asfalto, eventualmente con dissuasori filtro;
- in prossimità degli incroci con le piste ciclabili, sulla viabilità ordinaria saranno installate "gobbe" per il rallentamento dei veicoli;
- pavimentazione in manto d'asfalto o prodotto simile, con graniture differenti, utilizzabili come segnaletica orizzontale;
- cordoli laterali di raccordo tra marciapiede, la banchina e la pista ciclabile, in gomma semidura smussati a raccordo;
- le piste saranno fornite di adeguati impianti di drenaggio delle acque piovane con griglie e tombinature;

- gli impianti di illuminazione dovranno consentire una adeguata visibilità durante le ore notturne, i sostegni verticali, di tali impianti, dovranno essere collocati oltre il lato esterno del marciapiede;
- ogni progetto di pista ciclabile deve essere corredato dall'individuazione dei luoghi e delle opere ed attrezzature necessarie a soddisfare la domanda di sosta per le biciclette, senza che si abbiano intralci alla circolazione dei pedoni.

Art. 19 - Parcheggi (pubblici e privati)

Sono destinate alla realizzazione di parcheggi le aree espressamente riservate alle soste degli autoveicoli in aggiunta e ad integrazione di quelli realizzabili nelle "aree di intervento" ed a quelli da realizzare in conseguenza degli interventi edilizi pubblici e privati nei modi e nelle misure fissate nelle schede delle aree di intervento.

Nelle tavole del P.R.G., sono individuate le aree previste a parcheggi pubblici e privati, contrassegnate con apposito simbolo grafico che precisa oltre al tipo di parcheggio anche le specifiche caratteristiche edilizie.

I tipi di parcheggi previsti dal PRG sono:

- scambiatori
- attrattori
- dissuasori.

Rispetto alle caratteristiche edilizie i parcheggi si dividono in:

- parcheggi a raso
- parcheggi in sottosuolo
- parcheggi in struttura fuori suolo e/o in sottosuolo.

Art. 20 - Impianti di erogazione carburanti

Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli.

Tali attrezzature sono consentite nelle aree individuate dal PRG sulle tavole in scala 1:2000.

La realizzazione è comunque consentita nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

. S.L.U. (superficie lorda utile: 10%)

. Le attrezzature aventi accesso da strade statali e provinciali, nei tratti esterni al perimetro del centro abitato di cui all'articolo 18 della Legge 865/'71, devono avere accessi canalizzati.

Ogni struttura ed apparecchiatura fissa al suolo deve trovarsi ad una distanza misurata non inferiore a 5,50 m dal limite esterno del marciapiede o in sua assenza, dal ciglio stradale.

Il massimo sporto di tettoie e pensiline dovrà mantenere una distanza minima di 1.50 m dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.

Gli impianti per il lavaggio automatico degli autoveicoli sono esclusi dalla verifica della S.L.U. massima ammissibile e dovranno rispettare in quanto attrezzature, solo la distanza minima prevista per il massimo sporto di tettoie e pensiline e il rispetto delle distanze dai confini previste dal Codice Civile.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e che si trovino in contrasto con le presenti norme sono consentiti gli interventi manutentori intesi a garantire la sicurezza degli impianti, fatti salvi gli adeguamenti delle strutture alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

CAPITOLO III

NORME RELATIVE AL TERRITORIO NON URBANIZZATO NE' URBANIZZABILE

Art. 21 Parco Naturale, Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli.

Il P.R.G. recepisce integralmente prescrizioni e vincoli del P.T.C. del Parco naturale, approvato dal Consiglio Regionale con delibera n° 515 del 12. 12. '89 e dei suoi strumenti di attuazione (piani di gestione), nonchè delle relative varianti.

Art. 22 - Norme per le zone agricole.

Il P.R.G. individua sulla cartografia 1:5000 (Tav. 12, a, b, c,... ed in appositi elenchi allegati alle N.T.A.) le costruzioni esistenti nelle zone agricole, di particolare valore culturale o ambientale.

Dette costruzioni sono ricondotte nelle classi di cui all'art. 11 delle presenti N.T.A..

Aree agricole a normativa specifica

Il P.R.G. individua le seguenti tipologie di aree agricole:

- 1) - Aree per il vivaismo e ortofrutticoltura;
- 2) - Area a coltura prescritta;
- 3) - Aree agricole/panoramiche (estensive) comprensive di attività zootecniche.

Fatto salvo quanto disposto al comma 3° dell'art. 4 della L.R. n° 10/79 il P.R.G. prevede:

Aree al punto 1

E' ammessa la costruzione di piccoli manufatti per il ricovero di attrezzi e di prodotti con le seguenti specifiche:

- lotto minimo : 3.000 mq
- sup. coperta max : 24 mq
- h max : 2,4 m
- copertura a due falde inclinate di pendenza <33%
- materiali : legno
muratura intonacata
- manto : legno
cotto alla toscana
- recinzioni : rete a maglia sciolta

Il rilascio della concessione per la realizzazione dei ricoveri è subordinato alla stipula di atto d'obbligo unilaterale di asservimento reciproco del manufatto e dell'area di riferimento.

E' altresì consentita la realizzazione di serre di cui all'art.7 L.R. n°10/79.

TITOLO IV

- LA GESTIONE DEL PIANO -

CAPITOLO I
GLI STRUMENTI DI
PROGRAMMAZIONE

Art. 23 - La programmazione attuativa

La gestione del P.R.G. avviene esclusivamente a mezzo di una sistematica programmazione attuativa, cui spetta di distribuire nel tempo e nello spazio gli interventi previsti dal P.R.G.

I programmi pluriennali di attuazione (P.p.a.), di norma triennali, con assestamenti annuali, comprendono tutte le operazioni pubbliche e private a carattere strutturale ed infrastrutturale, conformi al P.R.G., che la Pubblica Amministrazione (P.A.) intende siano realizzate nell'arco temporale di validità del P.p.a.

Il programma pluriennale costituisce l'atto fondamentale, decisionale e di verifica, dell'attuazione del PRG.

Art. 24 - Contenuti ed operatività del P.p.a.

Il programma pluriennale di attuazione è formato dai seguenti elementi:

1. il consuntivo del programma precedente, comprendente: le operazioni realizzate, quelle in corso di realizzazione e quelle non realizzate, queste ultime distinte in: operazioni da stralciare ed operazioni di cui viene reiterato l'inserimento in P.p.a.;
2. l'elenco e la localizzazione cartografica delle operazioni che si intende siano realizzate nell'arco temporale di validità del programma, distinte in:
 - a) operazioni <<strutturali>> previste dal P.R.G., atte cioè ad incidere in modo significativo nella struttura urbana, con i relativi tempi fissati per la loro attuazione; e la distinzione per quanto riguarda l'edilizia residenziale in interventi pubblici ed interventi privati, con il rispetto dei rapporti di legge fra le due componenti;
 - b) operazioni <<infrastrutturali>> previste dal P.R.G. relative a significativi interventi nelle reti infrastrutturali di servizio alla struttura urbana con i relativi tempi di attuazione;
3. l'indicazione descrittiva e non vincolante, per i vari settori urbani, degli interventi <<marginali>> ammessi, relativi ad operazioni di minor rilevanza rispetto al processo di sviluppo e soggetti a concessione singola, semprechè esse non richiedano interventi pubblici di supporto, e in ogni caso siano coerenti con le operazioni strutturali ed infrastrutturali previste dal P.R.G. e inserite in P.p.a. (fatto salvo quanto disposto dall'art. 7 della legge n. 94/1982);
4. l'indicazione delle aree soggette a piani esecutivi già formati e a quelli da formare, con evidenziate le aree su cui realizzare in tutto o in parte gli interventi durante l'arco di validità del programma, oltrechè quelle soggette a piani esecutivi da formare allo scopo di costituire una riserva progettuale per il successivo P.p.a.;

5. la rappresentazione cartografica delle operazioni di cui ai punti 2a, 2b, 4 da eseguire sulle carte di base del P.R.G., aggiornate con l'indicazione delle trasformazioni intervenute per effetto del P.p.a. precedente.

La Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, articolare le operazioni previste in tranches annuali, suscettibili, ove occorra, di assestamenti temporali interni, su deliberazioni della Giunta municipale.

In ogni caso, il P.p.a. non può modificare le previsioni del P.R.G., ma solo distribuirle nel tempo e nello spazio.

TITOLO V

- NORME FINALI -

CAPITOLO I - PRESCRIZIONI PARTICOLARI-

Art. 25 - Fasce di rispetto e arretramenti

a) Vincolo di rispetto della viabilità "stradale e ferroviaria"

La destinazione di queste fasce rimane agricola o a verde privato e la loro superficie non concorre alla determinazione degli indici di edificabilità. E' fatto obbligo ai proprietari delle zone di mantenere il verde in buono stato di conservazione.

La profondità delle fasce di rispetto alle strade è indicata nella tav. del P.R.G.; quella di rispetto lungo la ferrovia dovrà avere un minimo di m 10, dalla proprietà delle FF.SS., salvo le maggiori indicazioni risultanti dalle tavole di P.R.G. Per le zone industriali esistenti al limite della proprietà delle FF.SS. valgono i minimi di rispetto previsti dalla normativa nazionale specifica.

Per le costruzioni eventualmente comprese nelle predette fasce saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed opere interne, senza aumento di volumetria o di superficie coperta. Una volta demolite per qualsiasi motivo, non potranno essere ricostruite.

b) Vincolo di rispetto monumentale

In corrispondenza delle zone individuate negli elaborati del P.R.G. come zone di rispetto monumentale "non aedificandi" è vietata la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo. Gli edifici esistenti in tali zone o in costruzione in base a concessione edilizia rilasciata in data anteriore all'adozione del P.R.G. saranno contraddistinti con apposita colorazione. Essi potranno subire interventi di manutenzione e riparazione e opere di bonifica statica ed igienica, senza aumento di volumetria, fatta eccezione per quanto stabilito a proposito degli edifici industriali, e salvo modestissimi ampliamenti dovuti a ragioni igieniche.

Inoltre ai proprietari che intendano effettuare la demolizione potrà essere offerto dal Comune un terreno edificabile, in altra zona del territorio comunale, nel quale possa essere costruito un volume superiore del 30% a quello dell'edificio demolito.

Sarà pure contraddistinta con apposita colorazione la fascia di rispetto sottoposta al vincolo generico e stabilita fra l'Amministrazione Comunale e la competente Soprintendenza ai Monumenti nell'anno 1951.

c) Vincolo di rispetto cimiteriale

Vigono in queste zone le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934, n. 1265 e 17.10.1937, n. 983, la legge 4.12.1956, n. 1428 e il D.P.R. 10.9.1990 n. 285. In queste zone potranno col parere favorevole della Commissione Edilizia essere consentite modeste e decorose costruzioni in prossimità di ingressi al cimitero esclusivamente destinate a laboratori artigianali e negozi relativi all'attività cimiteriale, ed a servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali.

d) Vincolo aeronautico e zona aeroportuale

Vigono le limitazioni stabilite dalle leggi e norme vigenti in materia ed in particolare le altezze massime in corrispondenza del cono di atterraggio riportate nella planimetria in scala 1:5000 del P.R.G.

e) Vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazione

Operano le limitazioni stabilite dalle leggi e norme vigenti in materia.

f) Vincolo di rispetto e di protezione delle falde idriche, dei torrenti e dei corsi d'acqua classificati

Valgono le leggi e le norme vigenti in materia ed i vincoli prescritti nel P.R.G., ove più estesi rispetto a quelli di legge.

Art. 26 - Chioschi, edicole -

1. L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc. su aree pubbliche o vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici.
2. La concessione edilizia, onerosa secondo le tabelle parametriche per le attività commerciali, dovrà essere preceduta da convenzione o atto d'obbligo che riservi alla Pubblica Amministrazione il diritto di dichiarare risolto il rapporto e revocare la concessione allorquando, prima della scadenza pattuita, l'area dovesse essere destinata a funzione pubblica.
3. Gli interventi dovranno osservare le modalità stabilite dalla vigente normativa in materia, nonché, dal regolamento comunale di attuazione.

Art.27 - Norme particolari concernenti strutture di servizio a linee ed impianti elettrici

Gli elettrodotti di alta e media tensione e le cabine primarie e secondarie sono elencati tra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della legge 29.09.1964 n° 847 e della circolare illustrativa dell'articolo 8 della legge 06.08.1967 n° 765, emanata dal Ministero dei LL.PP.in data 13.01.1970.

Le opere edilizie relative alle cabine di distribuzione per l'alimentazione delle utenze, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita, ne del rapporto di copertura.

In tutte le aree classificate dal P.R.G., ad eccezione di quelle di espansione, è consentita la costruzione a confine di cabine di trasformazione; le cabine possono, inoltre, essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Nelle aree di espansione, le cabine dovranno essere costruite ad una distanza minima pari a 20 m sia dagli edifici esistenti, sia dagli edifici di nuova previsione .

L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve di norma superare 8.50 m, salvo casi di maggior altezza imposti da comprovati motivi tecnici che andranno sottoposti di volta in volta all' approvazione della C.E.; è in ogni caso ammessa la realizzazione di cabine in sottosuolo.

CAPITOLO II -
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 28 - Rapporti con la strumentazione urbanistica preesistente

Fatto salvo quanto stabilito agli articoli precedenti, si intendono abrogate, con effetto dalla data di approvazione del presente P.R.G., la cartografia e le norme di attuazione del P.R.G., approvato con D.P.R. del 13.06.'70, le varianti al Piano stesso successivamente approvate nei modi di legge, nonché gli strumenti urbanistici attuativi le cui prescrizioni non siano espressamente recepite dal presente P.R.G.

Nelle planimetrie del P.R.G. vengono altresì individuati i Piani Particolareggiati preesistenti a questo strumento urbanistico generale le cui previsioni si intendono:

- a) confermate integralmente;
- b) confermate ancorchè con alcune modifiche alle previsioni attuative, meglio precisate nelle schede allegate al P.R.G.

Art. 29 - Poteri di deroga

E' ammesso l'esercizio dei poteri di deroga alle norme di cui agli articoli precedenti, ai sensi dell'art.16 della legge 6 agosto 1967, n.765, nonché dell'art.13 della legge regionale 31.12.1984, n.74, limitatamente ad interventi pubblici o di interesse pubblico.

La concessione è rilasciata dal sindaco sentite le Commissioni Edilizia ed Urbanistica e previa deliberazione del Consiglio Comunale.

La deroga potrà riguardare solamente i limiti di altezza, di distanza dai confini, fatte salve le norme del codice civile, di copertura e di fabbricabilità fondiaria, con una variazione dei limiti suddetti non superiore al 10%.

Art. 30 - Riclassificazione di edifici svincolati

Gli edifici inclusi nel primo elenco, in quanto oggetto di vincolo diretto od indiretto ex lege 1089, che vengano svincolati secondo le procedure di legge saranno riclassificati in una delle diverse classi di cui all'art.11 tramite deliberazione di Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità. Tale delibera verrà messa in pubblicazione per 20 giorni consecutivi. Entro il termine di ulteriori 10 giorni è consentita la presentazione di osservazioni ed opposizioni.

La classificazione definitiva viene assegnata con la delibera del Consiglio Comunale che decide sulle osservazioni/opposizioni.

INDICE

TITOLO I - Norme Generali

Capitolo I - Generalità

art. 1 Contenuti e campo di applicazione del P.R.G. pag. 3

art. 2 Elaborati costitutivi del P.R.G. pag. 4

Capitolo II - Definizioni

art. 3 Termini specifici pag. 6

art. 4 Termini di uso corrente pag. 8

TITOLO II - Attuazione del P.R.G.

Capitolo I - Aspetti Generali

art. 5 Attuazione del P.R.G. pag. 14

Capitolo II - Le prescrizioni del P.R.G.

art. 6 Destinazioni fondamentali pag. 16

*art. 7 Destinazioni d'uso e specifiche
categorie d'intervento* pag. 20

art. 8 Standard urbanistici minimi pag. 30

art. 9 Tipi di intervento previsti dal P.R.G. pag. 31

TITOLO III - Disciplina del territorio

Capitolo I - Norme relative alla classificazione dell'edificato e delle aree con specifica categoria d'intervento

<i>art. 10 Disciplina degli interventi</i>	pag. 41
<i>art. 11 Il tessuto insediativo esistente: classificazioni e categorie d'intervento</i>	pag. 42
<i>art. 12 Zone di recupero e Piani di recupero</i>	pag. 47
<i>art. 13 IDisciplina degli interventi tramite Piano di recupero</i>	pag. 48
<i>art. 14 Tessuto edificato residenziale soggetto a completamento</i>	pag. 52
<i>art. 15 Tessuto insediativo soggetto a trasformazione</i>	pag. 54
<i>art. 16 Progetti speciali</i>	pag. 58

Capitolo II - Infrastrutture viarie

<i>art. 17 Viabilità</i>	pag. 64
<i>art. 17 bis Tracciati ferroviari</i>	pag. 64
<i>art. 18 Piste ciclabili</i>	pag. 65
<i>art. 19 Parcheggi</i>	pag. 67
<i>art. 20 Impianti di erogazione carburanti</i>	pag. 68

Capitolo III - Norme relative al territorio non urbanizzato né urbanizzabile

<i>art. 21 Parco Nat. Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli</i>	pag. 70
<i>art. 22 Norme per le aree agricole</i>	pag. 71

TITOLO IV - La gestione del Piano

Capitolo I - Gli strumenti di programmazione

art. 23 La programmazione attuativa pag. 74

art.24 Contenuti ed operatività del P.p.a. pag. 75

TITOLO V - Norme finali

Capitolo I - Prescrizioni particolari

art. 25 Fasce di rispetto e arretramenti pag. 79

art..26 Chioschi, edicole pag. 81

*art. 27 Norme particolari concernenti strutture di servizio
a linee ed impianti elettrici* pag. 82

Capitolo II - Disposizioni transitorie finali

*art. 28 Rapporti con la strumentazione urbanistica
preesistente* pag. 84

art. 29 Facoltà di deroga pag. 85

art. 30 Riclassificazione di edifici svincolati pag. 86