



**COMUNE DI VAGLIA**  
PROVINCIA DI FIRENZE

**P.R.G.C.**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

---

*NORME DI ATTUAZIONE*

*DICEMBRE 2003*

---

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistico

Responsabile del settore

*ARCH. AGUSTIN BAZUZI*

Collaboratrice

*ARCH. DANIELA MASTROROSA*

R.U. APPROVATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 5/95 E SS. MM.II. CON ATTO D.G. N° 8 DEL 28/01/04
---

Progettista responsabile

*ARCH. PIERFILIPPO CHECCHI*

Collaboratori

*ARCH. FRANCESCO FABLANO*

*ARCH. RAFFAELE MOSCHILLO*

Consulenti legali

*AVV. GIUSEPPE STANCANELLI*

*AVV. ALESSANDRO CECCHI*

Geologo

*DOTT. SERGIO TRIPPI*

Agronomo

*DOTT. VINCENZO MORDINI*

**ATTENZIONE**

**IL PRESENTE REGOLAMENTO NON RISULTA ADEGUATO AI SENSI DELL'ART. 32  
DEL DPGR 64/R2013 - PERTANTO A PARTIRE DAL 09/05/2015 - TUTTI I  
PARAMETRI E LE DEFINIZIONI DIFFORMI DEVONO INTENDERSI  
INTEGRALMENTE SOSTITUITE DAL REGOLAMENTO REGIONALE UNIFICATO**

## Indice:

### **Titolo 1- Le norme di carattere generale..... 4**

ART. 1 - CONTENUTI, EFFETTI, DURATA, ELABORATI DEL R.U. ....	4
ART. 2 - LE FORME DI ATTUAZIONE, LE NORME TRANSITORIE. ....	5
ART. 3 - GLI ALTRI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	6
ART. 4 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI.....	6
ART. 5 -CLASSI D’ INTERVENTO ED INTERVENTI AMMISSIBILI.....	8
ART. 6 –DESTINAZIONI D’USO .....	8

### **Titolo 2 - I vincoli sovraordinati, le invarianti strutturali e le altre zone speciali .....10**

ART. 7 - IL VINCOLO PAESISTICO AMBIENTALE.....	10
ART. 8 - IL VINCOLO ARCHEOLOGICO.....	10
ART. 9 - IL VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	10
ART. 10 - LE ACQUE SUPERFICIALI, LE AREE SENSIBILI A RISCHIO DI ESONDAZIONE E LE AREE PER IL CONTENIMENTO DEL RISCHIO IDRAULICO .....	10
ART. 11 AREE VULNERABILI ALL’INQUINAMENTO.....	11
ART. 12 - RISORSE IDRICHE DESTINATE AL CONSUMO UMANO.....	11
ART. 13 - SITI E MANUFATTI DI RILEVANZA AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E ARCHEOLOGICA.....	12
ART. 14 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO AMBIENTALE.....	13
ART. 15 - AREE DI RECUPERO E RESTAURO AMBIENTALE.....	13
ART. 16 - AREE BOSCHIVE E FORESTALI, BIOTOPI.....	15
ART. 17 - AMBITI PER IL REPERIMENTO DI PARCHI, RISERVE E AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE E S.I.C. ....	15
ART. 18 - AREA DESTINATE AL SISTEMA FERROVIARIO .....	16
ART. 19 - LE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO CIMITERIALE .....	16
ART. 20 - GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	16
ART. 21 - AREA PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	16

### **Titolo 3 - I centri urbani.....17**

ART. 22 - LE CONDIZIONI GENERALI DI INTERVENTO.....	17
ART. 23 - LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: ZONE “A” DI IMPIANTO, CARATTERIZZANTI L’ABITATO.....	18
ART. 24 - LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: ZONE “B” DI COMPLETAMENTO.....	20
ART. 25 - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: ZONE “C” DI NUOVA EDIFICAZIONE.....	24
ART. 26 - LE ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE D).....	24
ART. 27 - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO.....	28

### **Titolo 4 - Il territorio aperto ..... 29**

ART. 28 - LE CONDIZIONI GENERALI DI INTERVENTO.....	29
ART. 29 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	30
ART. 30 - LE ZONE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA:.....	32
SOTTOZONA E1- SUB-SISTEMI AGRO FORESTALE (2.1) E AGRICOLO PANORAMICO (3.1).....	32
ART. 31 - LE ZONE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA:.....	33
SOTTOZONA E2- SUB-SISTEMI DEI CORRIDOI FLORO FAUNISTICI (2.2 E 3.2).....	33
ART. 32 - LE ZONE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA:.....	33
SOTTOZONA E3- SISTEMI MONTANI MONTE MORELLO (1.1) E DI MONTE SENARIO (1.2) .....	33
ART. 33 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O DI RISTRUTTURAZIONE.....	33
ART. 34 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE AGRICOLA (ART. 5 L.R. 64/95 S.M.I.):36	
ART. 35 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D’USO NON AGRICOLA.....	37
ART. 36 - IL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (PMAA).....	38
ART. 37 - LA VIABILITÀ RURALE E PERCORSI ATTREZZATI.....	39
ART. 38 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E/O SOVRACOMUNALE E PER IMPIANTI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE .....	39

### **Titolo 5 - Tutele geologiche.....41**

ART. 39 - ANALISI DELLA PERICOLOSITÀ.....	41
ART. 40 - ANALISI DELLA FATTIBILITÀ.....	41
ART. 41 - TUTELE GEOLOGICHE - PRESCRIZIONI.....	42
TABELLA 1 – TUTELE GEOLOGICHE – SINTESI DELLE PRESCRIZIONI .....	43

### **Titolo 6 – Definizioni edilizie/urbanistiche e prescrizioni..... 44**

ART. 42 – DEFINIZIONI EDILIZIE, URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: .....	44
--	----



## Titolo 1- Le norme di carattere generale

### Art. 1 - Contenuti, effetti, durata, elaborati del R.U.

- 1) Il Regolamento Urbanistico (RU) costituisce insieme al Piano Strutturale (PS) il Piano Regolatore Generale del Comune (PRGC).
- 2) Contribuisce a definire l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, con particolare riferimento ai processi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in coerenza con gli indirizzi ed i criteri fissati nel PS volti a garantire uno sviluppo sostenibile.
- 3) Le norme e le prescrizioni del RU sottostanno alle regole generali definite nel PS sia nella normativa che negli elaborati grafici. In caso di discordanza prevalgono le norme del R.U.
- 4) Il Regolamento Urbanistico, ai sensi della LR 5/95, art. 28, contiene:
  - a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati delle UTOE di: Vaglia, Pratolino Bivigliano, Caselline, Fontebuona, Montorsoli, Mulinaccio, Viliani e Paterno, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'art. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285;
  - b) la individuazione delle aree d'intervento sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma integrato d'intervento di cui all'art. 29 della L.R. 5/95, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - c) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
  - d) la individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all'art. 31 della L.R. 5/95;
  - e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d), consentiti all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal programma integrato d'intervento di cui all'art. 29 L.R. 5/95;
  - f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
  - g) la mappa di accessibilità urbana contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città da parte dei cittadini, compresi gli anziani, i bambini e i disabili;
  - h) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
  - i) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990, n. 142 e successive modifiche della disciplina regionale ivi prevista.
- 5) Il regolamento urbanistico è valido a tempo indeterminato, salvo che per le previsioni di cui alle lettere c), d) ed f), che sono soggette a decadenza secondo la normativa vigente. I vincoli che vengono reiterati con il presente RU. saranno indennizzati secondo i criteri previsti dalla normativa vigente.
- 6) I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, vigenti al momento della entrata in vigore del RU mantengono la loro efficacia fino naturale scadenza.
- 7) All'approvazione del R.U. restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alle cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o altri specifici impegni a scopo pubblico assunti al momento della realizzazione delle opere. Restano salve le decadenze previste dalla normativa vigente.
- 8) E' facoltà del Comune, derogare dalle indicazioni delle presenti norme ai sensi dell'art. 41 quater della L. n. 1150/42 e dell'art. 35 bis della L.R. 5/95 primo comma.
- 9) I piani attuativi prevedono una progettazione urbanistica di dettaglio fra le indicazioni del R.U. ed il progetto edilizio e si estendono all'intero perimetro individuato negli elaborati grafici in scala 1: 2000 allegati alle specifiche schede di progetto, ovvero ad una unità organica d'intervento riconosciuta tale dalla commissione urbanistica.
- 10) Le tavole del RU in scala 1:2000 definiscono le destinazioni delle singole aree, tuttavia i progetti attuativi degli interventi redatti in scale di maggiore dettaglio potranno meglio specificarne i limiti pur senza contraddire le intenzioni progettuali del RU. **L'eventuali variazioni progettuali non**

costituiscono varianti al R.U. se effettuate conformemente ai parametri dimensionali stabiliti per ciascun intervento.

- 11) Gli elaborati del RU sono:
- a) Relazione
  - b) Norme di attuazione
  - c) Carta dei vincoli sovrapposti (Tav. n°1)
  - d) Carta del territorio extraurbano in scala 1:10.000 (Tav. n°2)
  - e) Schedatura degli edifici extraurbani e tipologia d'intervento
  - f) Cartografia delle utoe in scala 1:2000
  - g) Schede progetto
  - h) Carta della Pericolosità
  - i) Mappa di accessibilità urbana

## **Art. 2 - Le forme di attuazione, le norme transitorie.**

1. Il Programma integrato di intervento è lo strumento facoltativo, ai sensi e nelle forme degli articoli 29 e 30 della L.R. 5/95, con cui l'Amministrazione Comunale individua le trasformazioni del territorio da attuare nel periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo che, per la loro rilevanza e complessità, necessitano di esecuzione programmata.
2. L'attuazione degli interventi previsti nel RU avviene per intervento diretto nelle zone "B"; qualora l'intervento preveda opere pubbliche o di interesse pubblico o la cessione di aree al Comune, l'intervento avverrà mediante concessione convenzionata (B\*). Nelle nuove zone di espansione "C" si opererà mediante piano attuativo, salvo interventi di completamento di lotti residui individuati in cartografia.
3. Per tutte le zone classificate "C", "D" di nuova realizzazione e per le aree soggette a piano di recupero, sono state predisposte ed allegate alle presenti Norme, specifiche schede degli interventi. Queste contengono gli elementi necessari al coordinamento degli interventi edilizi quali viabilità carrabile e pedonale, piazze e parcheggi; destinazioni d'uso; quantificazione di massima e localizzazione dei servizi; dimensionamento con indicazione della SUL; indicazione del lotto edificabile e della tipologia ammissibile, indicazione delle aree a verde attrezzate o di rispetto.
4. Il dimensionamento massimo degli interventi edificatori e quello minimo delle aree destinate agli standards (parcheggi pubblici, verde attrezzato, aree per l'istruzione, attrezzature di interesse comune) sono inderogabili. Le altre indicazioni presenti negli elaborati grafici o nelle schede potranno essere suscettibili di concordata modifica in sede di redazione del piano attuativo, purché non snaturino la ratio del RU. In questo caso le eventuali modifiche progettuali non costituiscono varianti al R.U. Qualora all'interno dei suddetti piani siano contenute precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tramite esplicita attestazione del Consiglio Comunale da rendersi in sede di approvazione dei piani stessi, previo parere della C.E. se istituita, questi interventi sono sottoposti a D.I.A. ai sensi dell'Art. 4 comma 1 lettera a) della L.R.52/99 e ss.mm.ii;
5. Tutti gli interventi ricadenti in qualsiasi zona omogenea soggetti a convenzione, dovranno essere garantiti da idonea polizza fidejussoria da determinarsi nell'apposita convenzione che regola gli interventi medesimi.
6. Dalla data di adozione del RU trovano applicazione le misure di salvaguardia previste dall'art. 33 L.R. n°5/95.
7. **Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Urbanistico e delle altre Norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni e prescrizioni di cui all'art. 42.**
8. Le definizioni e prescrizioni di cui al **titolo 6** delle presenti norme prevalgono sulle attuali definizioni contenute all'interno del R.E. comunale.

### Art. 3 - Gli altri strumenti di governo del territorio

1. Le presenti norme comprendono prescrizioni ed indicazioni legate alla gestione dei tempi di vita e di lavoro nel territorio comunale. In aggiunta a queste potrà essere predisposto il Piano regolatore comunale dei tempi che dovrà comunque considerare prioritariamente le indicazioni contenute in questo regolamento urbanistico, al fine di regolare in maniera ordinata le attività sul territorio e contribuire al miglioramento complessivo della qualità di vita dei cittadini.
2. Secondo gli obiettivi di riordino e riqualificazione funzionale delle strutture insediative delineati dalla L.R. n. 39/94 “Disposizioni regionali per l’attuazione della legge 28.2.’85 n. 47 in materia di variazioni essenziali e di mutamento della destinazione d’uso degli immobili” il presente Regolamento Urbanistico individua la disciplina per il cambio di destinazioni d’uso degli immobili, edifici ed aree di pertinenza ai sensi dell’art. 8 della L.R. 39/94 secondo le categorie individuate al successivo art. 6 comma 1) delle presenti norme, salvo la verifica della compatibilità secondo quanto previsto per le funzioni ammesse per ogni singola zona omogenea del territorio comunale.

### Art. 4 – Definizioni degli interventi

- 1) Si assumono le definizioni degli **interventi sul patrimonio edilizio esistente** di cui alla LR 52/99 e ss.mm.ii:
  - a) **Manutenzione ordinaria** ossia le opere finalizzate al rinnovamento delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti: nel caso rechino mutamento all’aspetto esterno degli **edifici ricadenti in classe 1 e 2<sup>1</sup>** esse sono soggette a D.I.A.;
  - b) **Manutenzione Straordinaria<sup>2</sup>**, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d’uso;
  - c) **Restauro e Risanamento Conservativo**, ossia quegli interventi 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 destinazioni d’uso con essa compatibili; tali interventi comprendono 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; essi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell’organismo edilizio, volti a conseguire l’adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
  - d) **Ristrutturazione Edilizia**, ossia 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; tali interventi comprendono altresì:
    - 1) **le demolizioni con fedele ricostruzione** degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché con la stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica;
    - 2) **la demolizione di volumi secondari**, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
    - 3) **le addizioni funzionali** di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi

necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino, **i volumi tecnici** (fino a 4 mq complessivi di superficie utile) e **le autorimesse** legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il **rialzamento del sottotetto**, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; sono compresi in tale fattispecie gli **ampliamenti una tantum** di cui all'articolo 5, comma 3, della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64 (Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola), modificata con legge regionale 4 aprile 1997, n. 25;

- e) Interventi necessari al **superamento delle barriere architettoniche** ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
- 2) Si assumono le definizioni degli **interventi che incidono sulle risorse essenziali del territorio** quelli definiti dalla LR 52/99 e ss.mm.ii :
- a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui all'articolo 4 della L.R. 52/99 ss.mm.ii., compresa la realizzazione di volumi tecnici con superficie complessiva eccedente i mq. 4;
- b) **l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere**, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. Sono esclusi i manufatti e le serre di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 33 delle presenti norme;
- c) la realizzazione di opere di **urbanizzazione primaria e secondaria** da parte di soggetti diversi dal comune;
- d) la realizzazione di **infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi**, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, cioè quelli 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 solati e della rete stradale;
- g) **addizioni volumetriche** agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- h) gli interventi di **sostituzione edilizia**, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
3. Si assume la definizione di **attività edilizia libera** (cioè opere eseguibili senza titolo abilitativo), come riportato alla L.R.52/99 e ss.mm.ii., per i seguenti interventi, ancorché attuati per mezzo di opere edilizie:
- a) interventi di **manutenzione ordinaria**<sup>3</sup> diversi da quelli previsti dall'articolo 4, comma 1), lettera a) delle presenti norme;
- b) interventi volti alla **eliminazione di barriere architettoniche** che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per **attività di ricerca nel sottosuolo** che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
4. Gli interventi di cui sopra possono essere attuati su ogni singola unità immobiliare, edificio, manufatto, volume accessorio e pertinenza tramite l'avvio di una sola pratica edilizia per volta.

## Art. 5 -Classi d' intervento ed interventi ammissibili

1. Si definiscono di seguito per gli edifici, i manufatti ed aree di pertinenza esistenti, entro i centri abitati o in territorio aperto le seguenti classi:
  - a) **Classe 1** - Edifici che presentano **particolare valore** per le seguenti categorie: storico-culturale, architettonico-artistico o tipologico, ambientale ivi compresi quelli vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99.
  - b) **Classe 2** - Edifici **di valore** - per le seguenti categorie: storico-culturale, architettonica artistica o tipologica, ambientale.
  - c) **Classe 3** – Edifici **compatibili con il contesto insediativo**.
  - d) **Classe 4** – Edifici **indifferenti al contesto architettonico**.
2. **Interventi ammissibili sui ruderi e i manufatti condonati:**
  - a) **Ruderi.** Per tutti i ruderi posti in territorio aperto è ammesso il ripristino della volumetria preesistente, tramite intervento diretto, qualora sia possibile individuarla attraverso documentazione di tipo storico, grafico e/o fotografico. Il ripristino non è ammesso nelle zone sottoposte a vincoli che impediscono la nuova costruzione. E' possibile il cambio di destinazione d'uso secondo quanto stabilito al comma 5 dell'art. 28 delle presenti norme.
  - b) **Edifici e manufatti condonati-** Tutti i manufatti condonati, costituenti edifici a se stante, dovranno mantenere la destinazione d'uso risultante dalla Concessione Edilizia a Sanatoria. Non sono consentiti gli ampliamenti previsti nelle singole zone omogenee né sono computabili ai fini degli ampliamenti laddove previsti. Sono possibili gli interventi previsti per la classe 1 in Zona omogenea "A" fino al restauro e risanamento conservativo. E' possibile la loro demolizione con l'accorpamento all'edificio principale con conseguente mutamento della destinazione d'uso in quella dell'edificio principale.

## Art. 6 –Destinazioni d'uso

1. Si assumono le seguenti categorie che definiscono le **destinazioni d'uso degli immobili**, come definite all'art. 4 della LR 39/'94, anche al fine delle richieste di cambio delle stesse. Sono aggiunte delle sottocategorie da non valutarsi comunque ai fini del cambio di destinazione:
  - a. *residenziale*, affittacamere, bed and breakfast.
  - b. *industriale e artigianale* così suddivise : b1) attività artigianali o di servizio (tipo officina riparazione auto ecc.) compatibili con la residenza, con superficie inferiore a 250 mq, che non trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a quelli dal Piano del rumore, che non comportino la presenza di materiali infiammabili, esplosivi o comunque pericolosi, che non presentino volumi di traffico molesti per tipologia e quantità ed occupazione di parcheggi pubblici. b2) attività artigianali - industriali, di tipo non pericoloso o inquinante che possono essere ospitate nelle specifiche zone D).
  - c. *commerciale* così suddivisa : c1) grande distribuzione (non presente sul territorio e non prevista) c2) media distribuzione c3) esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore ai 150 mq.
  - d. *turistico ricettive* così suddivise : d1) Alberghi, pensioni d2) ostelli, campeggi, foresterie d3) aree di sosta attrezzate d4) ristoranti d5) punti informativi, agenzie per il turismo.
  - e. *direzionali*: sono attività di tipo terziario cioè che non prevedono produzione di beni materiali o manufatti ma solo servizi e sono così suddivise : e1) uffici per attività di tipo professionale e2) uffici amministrativi/direzionali di società pubbliche o private.
  - f. *pubbliche o di interesse pubblico*.
  - g. *agricola e attività ad essa connesse*.
  - h. *a parcheggio* privato



- i. *a verde privato*.
2. Si ha mutamento di destinazione quando si ha un passaggio da una all'altra delle categorie per tutti gli immobili ed edifici e quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq. anche con più interventi successivi.
  3. La destinazione d'uso in atto è quella risultante da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione ovvero, in mancanza degli stessi, dalla posizione catastale antecedente all'approvazione del presente R.U.
  4. Il cambio di destinazione d'uso degli immobili ed aree eseguito, anche in assenza di opere, nel rispetto delle funzioni compatibili previste all'art. 22 comma 8) delle presenti norme è soggetto:
    - a) alla approvazione di un **piano attuativo** per gli immobili di **classe 1** localizzati in qualsiasi zona omogenea;
    - b) al preventivo rilascio dell'**atto di assenso** per tutti gli immobili di **classe 2** ricadenti nelle zone omogenee A, E ed F, individuati nelle tav. di dettaglio 1:2000 per i centri abitati e nelle specifiche schede per il territorio extraurbano;
    - c) alla attestazione di conformità per tutti gli altri immobili diversi da quelli sopra individuati.
  5. Il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
  6. Le sanzioni amministrative previste per i proprietari che provvedono al cambio di destinazione d'uso in assenza di denuncia di inizio di attività, piano attuativo sono disciplinate dall'art. 9 della L.R. 39/94 con riferimento alle funzioni compatibili previste all'art. 22 comma 8) delle presenti norme.

## **Titolo 2 - I vincoli sovraordinati, le invarianti strutturali e le altre zone speciali**

### **Art. 7 - Il Vincolo Paesistico Ambientale**

1. Sono soggette a vincolo paesaggistico le aree individuate ai sensi delle ex Leggi 1497/39 e 431/85 ed attualmente normate dal D.Leg. 29.10.1999 n° 490 *“Testo unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali ed Ambientali a norma dell’art. 1 della Legge 8.10.1997 n° 352”*
2. Le aree vincolate sono riportate , a mero titolo ricognitivo, nella specifica tavola n°1 *“Carta dei vincoli sovrapposti”* allegata alle presenti norme.
3. Le modalità di rilascio delle autorizzazioni di tipo ambientale sono regolate dalla legge.

### **Art. 8 - Il Vincolo archeologico**

1. Sono le aree in cui è stata rilevata la presenza di elementi archeologicamente significativi a seguito di studi, ricerche e/o ritrovamenti.
2. In queste zone, individuate nella tavola n° 1 *“Carta dei vincoli sovrapposti”* , a mero titolo ricognitivo, allegata alle presenti norme e normate dal D.Lgs. 29.10.1999 n° 490 sopra richiamato, dovrà essere richiesto parere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali per interventi che prevedano opere di scavo di qualsiasi entità o natura.
3. Qualora, durante lavori di scavo, in qualsiasi parte del territorio comunale anche non soggetta a vincolo archeologico, si verificano scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo ai sensi del Testo Unico e del Codice Civile di sospendere i lavori e darne immediata comunicazione alla Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali competente per territorio.

### **Art. 9 - Il Vincolo idrogeologico**

1. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree individuate ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e quelle aree ritenute boscate, art. 3 L.R. 39/2000, non comprese nella perimetrazione del R.D. del 1923 (art. 37 e 38 L.R. 39/2000).
2. Le aree vincolate sono riportate, a mero titolo ricognitivo, nella tavola n.1 *“Carta dei vincoli sovrapposti”* allegata alle presente norme.
3. Gli interventi su dette aree sono normati dal R.D. n° 3267 del 30.12.1923, dalla L.R. 39/00, dal suo Regolamento di attuazione e dai *“Criteri per l’esercizio delle funzioni in materia di tutela idrogeologica e forestale”* dettati dall’Amministrazione Provinciale.

### **Art. 10 - Le acque superficiali, le aree sensibili a rischio di esondazione e le aree per il contenimento del rischio idraulico**

1. La classificazione delle aste fluviali secondo le disposizioni regionali e la definizione delle aree sensibili a rischio di esondazione e di quelle per il contenimento del rischio idraulico, sono riportate agli articoli 6, 8 e 9 delle Nda del PS ed individuate nelle relative tavole di progetto n. 6.1 *“Carta idrogeologica - idraulica e dei dati di base”* e 6.1.1 *“Carta delle aree sensibili a rischio di esondazione e delle doline”*.
2. Valgono per esse le prescrizioni riportate nei suddetti articoli.<sup>4</sup>
3. Gli ambiti di cui alla DCR 12/2000 (ex DCR 230/94) ricadenti nei centri urbani sono riportati nella cartografia 1:2000 del RU.
4. Nelle aree sensibili così come definite nella cartografia 1: 2000 del RU sono ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti che non comportino modifiche della sagoma a piano terra. Sono escluse le realizzazioni di locali interrati.<sup>5</sup>

5. Tutti i corsi d'acqua, i terreni ed i manufatti ad essi contermini, sono soggetti alla specifica disciplina di settore.
6. I bacini arginati di raccolta delle acque superficiali dovranno essere mantenuti funzionali in ogni loro parte o dovranno essere progettati con tutti gli accorgimenti necessari e sufficienti a prevenire ogni rischio di tracimazione degli argini. Le acque invasate dovranno essere disponibili per eventuali prelievi per incendi e/o emergenze ambientali.
7. Per la captazione di acque superficiali, si applicano le norme di cui all'art. 6, commi 1, 2 e 3, D.P.R. 236/'88, curando le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi (art. 6 comma 4, D.P.R. 236/'88)
8. I progetti relativi alla realizzazione di nuovi edifici, delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati devono tendere a ridurre l'impermeabilizzazione superficiale tenendo conto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio, fatte salve specifiche disposizioni previste per ciascuna zona omogenea..
  - b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati privilegiando modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
  - c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

#### Art. 11 Aree vulnerabili all'inquinamento

1. Sono le aree definite all'art. 7 delle NdA del PS, descritte nel paragrafo 9.4 della relazione n. 5.0 del PS e riportate nella relativa tavola di progetto n. 6.1 "Carta idrogeologica-idraulica e dei dati di base".
2. Valgono per esse le prescrizioni previste nell'articolo di cui sopra<sup>6</sup>.
3. Per i fenomeni carsici localizzati (doline)<sup>7</sup> definiti all'art. 7 delle NdA del PS, nelle aree a **vulnerabilità alta** valgono oltre le prescrizioni ivi definite quelle specifiche riportate all'art. n. 13 delle NdA del PS<sup>8</sup>.

#### Art. 12 - Risorse idriche destinate al consumo umano

1. I pozzi, le sorgenti nonché le aree sulle quali il Comune, come previsto dall'art. 102 del T.U. n.1775 del 1933, intende porre la propria attenzione per la ricerca e l'individuazione di acque sotterranee ad uso idropotabile sono individuati nella carta di progetto del PS n. 6.1 "Carta idrogeologica-idraulica e dei dati di base" e normati all'art. 10 delle NdA del PS.
2. In tutte le parti del territorio comunale valgono le prescrizioni contenute nell'art. 10 sopra citato per quel che riguarda le zone di tutela assoluta e di rispetto per i punti d'acqua destinati al consumo umano. Sono inoltre previste le seguenti limitazioni:
  - a) nelle aree classificate a vulnerabilità elevata la zona di protezione si estende all'intera area d'alimentazione della falda idrica che alimenta il sistema (pozzo o sorgente). In tale zona sono consentiti insediamenti ed attività con prescrizioni e limitazioni sulla base di specifici studi idrogeologici che dimostrino la compatibilità dell'intervento con la salvaguardia della falda idrica.
  - b) nelle aree di salvaguardia, definite nel precedente comma 1, è consentita la realizzazione di nuovi pozzi laddove non sia presente la rete pubblica di distribuzione idrica, purché venga dimostrata, attraverso specifici studi idrogeologici, la compatibilità della nuova opera di captazione con la risorsa idrica tutelata. La realizzazione della nuova opera, in tali casi, è

anche soggetta ad autorizzazione comunale, previo nulla osta dell'autorità provinciale competente.

**Art. 13 - Siti e manufatti di rilevanza ambientale, storico culturale e archeologica**

1. I siti e manufatti di rilevanza ambientale, storico culturale e archeologica sono definiti all'art. 11 delle Nda del PS.
2. Essi sono riportati nella tavola n°1 "Carta dei vincoli sovrapposti" con la numerazione dell'elenco allegato al P.S., suddivisi come di seguito:
  - a) Zone di interesse archeologico;
  - b) Cose di interesse artistico notificate ai sensi del D.Lgs.490/99 (non ricomprese nella categoria di cui sopra);
  - c) Manufatti e siti diversi (edifici o complessi edilizi);
  - d) Giardini e parchi che si distinguono per la particolare bellezza;
  - e) Grotte;
  - f) Emergenze naturalistiche.
3. Per le zone di interesse archeologico vale quanto previsto all'art. 8 delle presenti Norme.
4. Le cose di interesse artistico notificate ai sensi del D.Lgs.490/99, i manufatti e siti diversi (edifici o complessi edilizi) ed i giardini di particolare bellezza sono descritti, nelle schede di dettaglio relative agli edifici e complessi extraurbani allegate alle presenti norme.  
 Ogni scheda contiene la individuazione planimetrica 1:2000 del complesso edilizio e delle parti esterne e la definizione del valore di ciascuna di queste parti secondo il seguente riferimento alle classi di intervento **previste per le zone omogenee E ed F:**
  - a) (classe 1) edifici **di particolare valore:** sigla **v.s.:** vincolati ai sensi del D.Lgs.490/99  
sigla **r.v.:** assimilati ai primi
  - b) (classe 2) edifici **di valore:** sigla **v.a.**
  - c) (classe 3) edifici **compatibili con il contesto:** sigla **s.v.**
  - d) (classe 4) edifici **indifferenti al contesto:** sigla **n.v.**
  - e) **rudere** sigla **r.**
5. Per tutti gli immobili, siti e manufatti di rilevanza storico, ambientale, culturale e architettonico, individuati con apposita simbologia nella tavola n°2 "Carta del territorio extraurbano" in scala 1:10.000, compresi nelle zone omogenee A, E ed F, gli interventi asseverabili estesi anche alle pertinenze degli edifici, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria soggetta ad attività libera, sono soggetti al preventivo specifico **atto d'assenso** rilasciato dal Dirigente e/o Responsabile del Settore sentito il parere della C.E./C.E.I, qualora non compresi nelle lettere a), c) e d) comma 5 dell'art. 4 della legge 52/99 e ss.mm.ii. Tale disciplina non si applica agli edifici ricadenti nelle Classi di intervento 3 e 4 qualora gli interventi non incidano sull'aspetto esteriore. La presente disciplina si applica agli edifici, manufatti e pertinenze delle zone omogenee B e D relativamente ai soli edifici ricadenti nelle classi d' intervento 1. I progetti relativi a tutti gli edifici ricadenti nelle classi d'intervento 1 dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione storico-critico-stilistica dell'edificio. L'efficacia della D.I.A. é subordinata al rilascio dell'atto di assenso.
6. **Tabella riassuntiva** per la richiesta dell'**atto di assenso**, qualora gli immobili non sono soggetti al rilascio di nulla osta o autorizzazioni da parte di altri enti:

classe d'intervento:	zone omogenee A, E, F		zona omogenea B, D		zona omogenea C	
	Opere esterne	Opere interne	Opere esterne	Opere interne	Opere esterne	Opere interne
<b>1</b>	si	si	si	si	-	-
<b>2</b>	si	si	-	-	-	-
<b>3</b>	si	-	-	-	-	-
<b>4</b>	si	-	-	-	-	-

7. Per ogni complesso edilizio e per le singole parti dello stesso, vale quanto previsto al successivo Titolo 4 – Il territorio aperto – ai fini delle zone e sottozone omogenee di appartenenza, delle varie classi di intervento ammissibili, della destinazione degli immobili, fatti salvi i vincoli derivanti dall'appartenenza a zone speciali e vincoli sovraordinati.
8. Per la grotta di S. Manetto e le emergenze naturalistiche (comprese le doline) valgono vincoli di tutela assoluta; per le doline valgono inoltre le prescrizioni richiamate in nota all'art. 11 comma 3 delle presenti norme.
9. Per le stazioni paleontologiche valgono i vincoli relativi alle zone di interesse archeologico.

#### **Art. 14 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale**

1. Le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale definite dall'art. 12 delle NdA del PS, individuate nella relativa cartografia risultano le seguenti:
  - il Parco Demidoff con Poggio Carega ad ovest e area di Rialto a nord;
  - il Parco e la Villa Pozzolini;
  - il bosco e il Convento di Monte Senario;
  - l'area di Pescina;
  - Case Mattiano;
2. Obiettivo fondamentale del RU per queste aree è la tutela delle qualità ambientale, culturale, paesaggistica ed architettonica in esse contenuta senza con questo mortificare la loro possibilità di sviluppo agricolo e/o sociale.
3. Ai sensi del DM 1444/68 esse sono considerate zone omogenee "E" con esclusione del Parco Demidoff e Poggio Carega e del bosco e Convento di Monte Senario che sono considerate zone "F".
4. La Villa e Parco Demidoff, la Villa e Parco Pozzolini e il Convento e bosco di Monte Senario sono vincolati ai sensi del D.Lgs.490/99.
5. L'area di Poggio Conca – Poggio Tentinosi, per la parte non coperta da bosco, è definita anche come area di recupero e restauro ambientale: su di essa non è possibile alcun intervento edilizio neppure di tipo agricolo anche provvisorio e valgono le prescrizioni dell'art. 17 delle NdA del PS e del successivo articolo 15 delle presenti norme.
6. Sulle rimanenti aree, ancorché ricadenti in zona E1, come definita al successivo art. 28, non sono ammesse nuove edificazioni residenziali rurali. Sono possibili, nei limiti e con le modalità stabilite al successivo Titolo 4 gli altri interventi previsti per il territorio aperto i cui progetti dovranno comunque essere sempre accompagnati da dettagliata relazione storico – critico - stilistico ed ambientale che valuti il rapporto con l'intera area vincolata.

#### **Art. 15 - Aree di recupero e restauro ambientale**

1. Sono le due aree di Poggio Conca – Poggio Tentinosi e delle ex casse di espansione del Torrente Carzola descritte all'art. 17 delle NdA del PS e riportate nella tav. 1 "Carta dei sistemi territoriali e delle invarianti strutturali".
2. Obiettivo del RU per queste aree è il recupero della loro funzionalità ecologica e del loro ruolo nella organizzazione agricolo – ambientale del territorio.
3. Valgono per esse le prescrizioni riportate all'art. 17 delle NdA del PS.
4. Sull'area sommitale di Poggio Conca – Poggio Tentinosi non è possibile alcun intervento edilizio neppure di tipo agricolo anche provvisorio ( vedi anche comma 5 art. precedente) neppure dopo il ripristino ambientale.
5. Per le ex casse di espansione del Torrente Carzola, la esecuzione del ripristino e la costituzione della cassa di espansione dovrà essere concordata con il Comune. Nessun intervento edilizio neppure di tipo agricolo anche provvisorio è ammesso fino al recupero e restauro ambientale avvenuto. Successivamente per l'area vigerà la normativa della zona E1 fatti salvi i vincoli derivanti dall'appartenenza ad altre aree speciali di cui al presente titolo.



#### **Art. 16 - Aree boschive e forestali, biotopi**

1. Sono quelle definite dettagliatamente agli articoli 13 e 14 delle NdA del PS e rappresentate nella cartografia di progetto dello stesso.
2. Il RU promuove la tutela delle caratteristiche ecologiche, ambientali, paesaggistiche e di fruizione del territorio boscato. La parte di territorio boschivo che presenta emergenze floro-faunistiche degne di particolare attenzione per caratteristiche descritte negli studi del PS, è stata definita come Biotopo.
3. Sono aree definite come zone omogenee "E" o "F".
4. Valgono per esse le prescrizioni riportate agli art. 13 (biotopi) e 14 (aree boschive e forestali) delle NdA del PS .
5. Nelle zone boschive e forestali e nei biotopi sono vietate le costruzioni di nuovi edifici di ogni genere con esclusione di manufatti precari (art. 33 comma 5) destinate unicamente alle attività forestali in corso e per il solo periodo di queste. Non potranno comunque essere abbattuti alberi per la loro installazione salvo quelli ammessi al taglio.
6. Non sono considerate zone boscate le aree di pertinenza di edifici esistenti anche se su di esse insistono alberi di alto fusto e se contornate da bosco da ogni lato. Su tali edifici si applicano le normative previste al titolo successivo tenendo presente la particolare situazione ambientale.
7. La superficie a bosco riportata nelle tavole di PS non può essere modificata salvo che per errori nella perimetrazione di cui potrà essere richiesta la verifica con sopralluogo del Corpo Forestale dello Stato o tramite approvazione di PMAA che preveda una diversa distribuzione delle attività aziendali purché ciò non alteri l'equilibrio idrogeologico del territorio.

#### **Art. 17 - Ambiti per il reperimento di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale e S.I.C.**

1. Gli Ambiti sono le aree definite all'art. 18 delle NdA del PS e riportate nella carta di progetto n. 1 "Carta dei sistemi territoriali e delle invarianti strutturali".
2. Il SIC (Sito di Interesse Comunitario) è un'area interna all'ambito di Monte Morello definita all'art. 13 delle NTA del PS e riportata nella Tav. 1 citata sopra.
3. Gli Ambiti sono parti omogenee ed estese del territorio che, per caratteristiche naturali, ecologiche e storico ambientali, posseggono i requisiti per essere costituite come parchi o aree naturali protette di interesse locale ai sensi della LR n. 49/95. Sono una delle invarianti strutturali del PTCP.
4. Due di esse hanno dimensioni sovracomunali (Monte Morello e Monte Senario) ed una è di dimensioni comunali (Parco Demidoff).
5. Obiettivo di questo RU è la salvaguardia delle caratteristiche dei tre ambiti territoriali mantenendo inalterati o accrescendo i valori in queste presenti. In sede di richiesta di istituzione del Parco o delle Aree Protette potranno anche essere rivisti in maniera più esatta i confini delle aree in particolare in relazione ai rapporti con gli altri Comuni aderenti e con il SIC.
6. Gli ambiti ed il SIC sono considerate zone omogenee "E" e si applicano per esse le norme di cui al successivo titolo 4, salvo alcune zone "F" presenti regolate da specifica normativa.
7. Gli interventi sugli edifici all'interno delle aree individuate dal presente articolo sono normate per ogni singola sottozona di cui agli artt. 30, 31 e 32 delle presenti norme.

#### **Art. 18 - Area destinate al sistema ferroviario**

1. Il sistema ferroviario è costituito dalla linea FF. SS. locale di collegamento con Firenze e Borgo San Lorenzo.
2. Le aree a servizio della linea ferroviaria comprendono le stazioni, i parcheggi, i manufatti e le opere accessorie destinate ad assicurare la funzionalità delle stesse. Queste sono individuate, nella cartografia 1:2.000.
3. Per gli edifici ricadenti all'interno dell'area ferroviaria sono consentiti gli interventi per ciascuna classe previsti nella zona omogenea A. Nella fascia di rispetto di 30 m. misurati per ciascun lato dalla rotaia valgono le norme previste dal D.P.R. n. 753 del 11/7/1980 e s.m.i.
4. All'interno delle fasce di rispetto, per gli edifici esistenti sono consentiti: i cambi di destinazione d'uso compatibili per ciascuna zona omogenea e gli interventi per ciascuna classe di appartenenza salvo l'autorizzazione dell'Ente Ferroviario.

#### **Art. 19 - Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale**

1. Sono le aree destinate alla protezione dei cimiteri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie e s.m.i.
2. Le fasce di rispetto sono individuate nelle tavole 1:2000 e tav. n°1 "Carta dei vincoli sovrapposti".
3. Nella fascia di rispetto è vietata l'edificazione di nuovi edifici. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi per ciascuna classe di appartenenza e relativa zona omogenea, nei limiti previsti dal articolo 338 sopracitato.
4. Nelle fasce di rispetto potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi, o altri tipi di infrastrutture che non necessitano di volumetrie ad eccezione di piccoli edifici o chioschi a servizio dei cimiteri.

#### **Art. 20 - Gli impianti di distribuzione carburanti**

1. Sono le aree destinate agli impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione. Sono individuate a Bivigliano, Montorsoli e Vaglia.
2. Le aree di progetto sono normate da specifiche schede ed individuate nelle tav. 1:2.000 allegate al presente R.U..
3. I manufatti e le aree sono classificate come zone omogenee D ai sensi del D.M. 1444/68.
4. Per le strutture esistenti sono possibili, per adeguamenti normativi, ampliamenti della consistenza tramite la presentazione di piano attuativo da concordare con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 21 - Area per attività estrattive**

1. E' l'area per attività estrattive e trasformazione a Paterno, specificamente inserita nel PRAER ed è soggetta alla relativa normativa. Dovrà essere attuato quanto contenuto nel Piano di Recupero e Ripristino ambientale approvato dall'Amministrazione Comunale. Per gli interventi successivi si fa riferimento alla specifica scheda ed al comma 3 dell'art. 26.



## Titolo 3 - I centri urbani

### Art. 22 - Le condizioni generali di intervento

1. I centri urbani sono quelli definiti e perimetrati nel PS: sono ambiti caratterizzati da presenza intensiva di residenza e di attività umane di tipo non agricolo. Sono adeguatamente infrastrutturati e contengono, nella loro totalità, i servizi generali di base nel rispetto degli standards previsti dalla legge nazionale e dalle indicazioni regionali.
2. I centri urbani sono suddivisi a loro volta in zone nelle quali sono individuate funzioni di tipo prevalente : residenziale, produttivo, servizi.
3. Le zone prevalentemente **residenziali** sono suddivise ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 in zone omogenee:  
**“A” di impianto, caratterizzanti l’abitato;**  
**“B” di completamento, relative all’abitato consolidato;**  
**“C” di nuova edificazione.**  
In esse possono essere presenti altre attività compatibili come descritto al successivo comma 8 lettera a).
4. Le zone omogenee **“D”** ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, definite prevalentemente **produttive**, sono suddivise in sottozone :  
**D1) di tipo artigianale;**  
**D2) estrattivo (Cava di Paterno);**  
**D3) Ricettivo/ristorativo.**  
In esse possono essere presenti altre attività compatibili come descritto al successivo comma 8 lettera b).
5. Le aree prevalentemente a **servizi pubblici o di interesse pubblico**, sono individuate in cartografia (1:2000) con specifici simboli e campitura. Esse sono valutate per il soddisfacimento degli standards per pubbliche attrezzature, secondo le tipologie previste dal D.M. 2 Aprile 1968 (verde pubblico attrezzato, istruzione dell’obbligo, parcheggi, attrezzature di interesse collettivo).
6. All’interno del perimetro dei centri abitati sono indicate, oltre al sistema infrastrutturale e le zone e aree sopra descritte, anche aree a **verde di rispetto**: tali aree possono essere di proprietà privata e sono destinate a mantenere spazi aperti all’interno dell’edificato o essere di corredo alle sedi stradali o altri spazi pubblici. Non è quindi possibile la loro edificazione ma sarà possibile la coltivazione agricola nonché l’uso a parco, giardino, viabilità di servizio e servizi infrastrutturali a rete. Nel caso di utilizzo agricolo o ad orto sarà ammessa la costruzione di manufatti di dimensioni e caratteristiche riportate al comma 7 dell’art. 33 delle presenti norme.
7. La suddivisione dei centri abitati in zone prevalentemente residenziali, prevalentemente produttive e prevalentemente a servizi è effettuata sulla base del riconoscimento della funzione prevalente.
8. Funzioni compatibili con le varie zone omogenee:
  - a) Sono definite compatibili con le zone omogenee **prevalentemente residenziali “A, “B” e “C”** le destinazioni d’uso: a)residenziale, affittacamere, bed and breakfast, b1) attività artigianali o di servizio, c2) media distribuzione, c3) esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore ai 150 mq., d1) Alberghi, pensioni, d3) aree di sosta attrezzate, d4) ristoranti, d5) punti informativi, agenzie per il turismo, e1) uffici per attività di tipo professionale, e2) uffici amministrativi/direzionali di società pubbliche o private, f) pubbliche o di interesse pubblico, h) a parcheggio privato, i) a verde privato.
  - b) Sono definite compatibili con le zone **prevalentemente produttive D1) e D3)** le destinazioni d’uso: a) residenziale di servizio, laddove previste da specifiche norme del presente RU, c2) media distribuzione, c3) esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 150 mq., e1) uffici per attività di tipo professionale, e2) uffici amministrativi/direzionali di società pubbliche o private, d4) ristoranti, d5) punti informativi, agenzie per il turismo, f) pubbliche o di interesse pubblico, h) a parcheggio privato, i) a verde privato.
9. Per gli edifici con destinazioni d’uso incompatibili con le singole zone sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria. Sono sempre consentiti il cambio di destinazione e gli

- interventi ammessi per la zona stessa salvo il rispetto delle norme di legge per le singole attività relative a parcheggi e aree libere.
10. Per tutti gli edifici residenziali la dotazione minima di spazi per parcheggio è stabilita nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria. La realizzazione di autorimesse pertinenziali è soggetta alle limitazioni prescritte dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea e per ciascuna classe d'intervento.
  11. Non è richiesta la verifica delle superfici a parcheggio relative a specifiche attività, diverse dalla residenza, a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica (con o senza addizione volumetrica), ricadenti nelle zone omogenee A e B, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire all'interno del resede tali superfici.
  12. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia o urbanistica (con o senza addizione volumetrica), per le zone omogenee C e D che comportino cambio di destinazione d'uso o aumento delle unità immobiliari dovranno essere verificate le superfici a parcheggio per le specifiche attività, diverse dalla residenza, come previsto dalle presenti norme.
  13. Negli interventi di nuova edificazione o in quelli sull'edificio esistente dovranno essere tenuti in considerazione gli ultimi riferimenti scientifici relativi al risparmio energetico, ai materiali da costruzione con effetti nocivi sulla salute, alle soluzioni tecnologiche che consentano un risparmio nel consumo di acqua potabile. In particolare sono auspicati la realizzazione di cisterne per il recupero di acqua piovana, la realizzazione di doppio circuito per acque potabili e non, l'utilizzo di pannelli foto voltaici (per produzione diretta di energia elettrica) o solari sopra i tetti sia pur con molta attenzione all'inserimento ambientale, l'utilizzo di forme di recupero passivo di energia basate su di un corretto orientamento ed opportuni accorgimenti tecnico-architettonici, l'utilizzo di forme di produzione di energia a basso consumo (es. pompe di calore).
  14. Per tutti gli interventi di nuova edificazione valgono le seguenti disposizioni:
    - a) la copertura dell'edificio dovrà essere realizzata preferibilmente a falde inclinate con manto di copertura in laterizio;
    - b) è consentita la realizzazione di terrazze a tasca per un massimo del 30 % della superficie della falda del tetto;
    - c) è consentita la realizzazione di un solo abbaino o finestra a tetto (di superficie massima mq. 0,70) per l'accesso alla copertura per ciascuna unità immobiliare;
    - d) è consentita, sulla copertura dell'edificio, l'installazione di una sola parabola e/o antenna centralizzata a servizio di più unità abitative. Non sono consentite, ove possibile, le installazioni in facciata o sulle falde di copertura prospicienti le pubbliche vie.
  15. Il **taglio di alberi di alto fusto** è soggetto ad Attestazione di conformità previo rilascio dell'atto di assenso, qualora non soggetti al rilascio di altri nulla osta o autorizzazioni, da parte del Dirigente e/o Responsabile del settore, sentita la C.E. e la Commissione Edilizia Integrata. La domanda da parte del richiedente dovrà essere corredata da apposito progetto comprensivo di relazione, documentazione fotografica ed elaborati grafici, redatti da tecnico abilitato, tesi a rilevare le caratteristiche botaniche, fitoiatriche e dendrometriche con previsione documentata dei reimpianti, **in numero minimo pari alle piante da abbattere**, che dovranno avere adeguate dimensioni ed essere preferibilmente in linea con la vegetazione spontanea del luogo, salvo eventuali deroghe da precisare nei documenti presentati. A garanzia della sostituzione dovrà essere presentata idonea polizza fidejussoria.
  16. I proprietari di terreni, anche di modeste dimensioni, possono realizzare, secondo le modalità riportate al comma 7) dell'art. 33 delle presenti norme, manufatti e **tettoie** per i depositi macchine-attrezzi e ricovero di animali di tipo familiare.
  17. Gli interventi, che interessano **gli edifici pluripiano o condominiali** che sono stati oggetto di una progettazione unitaria, nel caso incidano sulla sagoma o sui prospetti sono ammessi solo se tali interventi vengono previsti da un **progetto unitario esteso all'intero edificio**.

<b>Art. 23 - Le zone prevalentemente residenziali: zone "A" di impianto, caratterizzanti l'abitato.</b>
---

1. Sono zone incluse all'interno dei centri abitati ove la residenza è prevalente rispetto alle altre funzioni compatibili, che costituiscono il nucleo o tessuto di impianto dell'abitato il quale è andato nel tempo ad identificare il carattere del centro abitato, costituendone memoria viva. Gli interventi in tale zona devono tendere a tutelarne il carattere soprattutto in relazione ai fronti edilizi e agli spazi esterni a verde o pavimentati. La progettazione quindi, pur utilizzando linguaggi e materiali contemporanei e/o proponendo variazioni dei luoghi con diverse pavimentazioni, verde, arredi ecc., deve tendere a stabilire continuità con l'esistente mantenendo il carattere del luogo.
2. Per tutti gli edifici residenziali la dotazione minima di spazi per parcheggio è stabilita nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria. E' consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato di nuova costruzione o in ampliamento a quelle esistenti, nel limite massimo di 1 mq. ogni 10 mc di volumetria esistente legittima, nel rispetto delle prescrizioni contenute in ogni singola classe d'intervento.
3. Le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima degli edifici circostanti, con l'obbligo di mantenere l'allineamento dei fronti in caso di edificazione lungo strada. Tale norma non si applica in caso di rialzamento del sottotetto esclusivamente per l'adeguamento sismico.
4. Per gli **edifici esistenti di classe 1** sono consentiti i seguenti interventi, previa acquisizione dell'atto di assenso<sup>9</sup> per le opere interne e/o esterne qualora non soggetti al rilascio di nulla osta o autorizzazioni da parte di altri enti, specificando che il vincolo riguarda i corpi degli edifici che abbiano caratteristiche di tipo storico architettonico da salvaguardare, gli esterni ed il rapporto con il contesto:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.**

Il cambio di destinazione è possibile nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. E' ammessa la demolizione di parti estranee all'organismo edilizio che risultino ostacolanti la lettura storico-filologica dello stesso.

Peraltro l'aumento delle unità immobiliari e/o il cambio di destinazione d'uso compatibile è consentito previa approvazione di un **piano attuativo** esteso all'intero edificio comprensivo dell'area di pertinenza.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali.

6. Per gli **edifici esistenti di classe 2** sono consentiti, previa acquisizione dell'atto di assenso<sup>10</sup> per le opere interne e/o esterne qualora non soggetti al rilascio di altri nulla osta o autorizzazioni, gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia** con possibilità di cambio di destinazione d'uso compatibile ed incremento unità abitative, limitando gli interventi sulle strutture verticali ed orizzontali **al fine di evitare alterazioni del carattere architettonico-tipologico dell'edificio** purché ciò avvenga:
  - a) senza aumento di superficie, fatta salva la realizzazione di nuovi solai per i locali la cui altezza minima interna sia uguale o superiore a mt. 5 e le addizioni funzionali di seguito specificate;
  - b) con il mantenimento del carattere dei prospetti esistenti;
  - c) senza demolizione e fedele ricostruzione degli edifici salvo i casi di comprovata pericolosità per instabilità in cui sia impossibile operare in sicurezza; con le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - d) con spostamento di volumi secondari nel lotto esclusivamente per accorparli all'unità principale a condizione che non vengano create ulteriori unità immobiliari e se l'accorpamento risulta compatibile con il contesto.

Sono consentite le seguenti **addizioni funzionali "una tantum"**:

- la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato all'interno del resede dell'edificio, nei limiti di cui al comma 2; non ne è consentita la realizzazione sotto l'edificio;
- il rialzamento del tetto esclusivamente per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 30.

- la realizzazione di volumi tecnici (fino ad un massimo di 4 mq di superficie calpestabile) a servizio della residenza qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel lotto.

Sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

9. Per gli **edifici esistenti di classe 3** sono consentiti, previa acquisizione dell'atto di assenso per l'esecuzione di opere esterne qualora non soggetti al rilascio di nulla osta o autorizzazioni da parte di altri enti, gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia** con possibilità di aumento della superficie compresa la realizzazione di nuovi solai, di cambio di destinazione e di incremento delle unità abitative, **anche con riorganizzazione dei prospetti**.

Sono consentiti inoltre gli interventi di:

- a) demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) spostamento di volumi secondari nel lotto esclusivamente per accorparli all'unità principale se non vengono create ulteriori unità immobiliari e se l'accorpamento risulta compatibile con il contesto.

Sono ammesse le seguenti **addizioni funzionali "una tantum"**:

- il rialzamento del tetto esclusivamente per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 30;
- la realizzazione di autorimesse **pertinenziali interrato**, nei limiti di cui al comma 2, sia nel resede che sotto l'edificio;
- la realizzazione di volumi tecnici (fino ad un massimo di 4 mq di superficie calpestabile) a servizio della residenza qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel lotto.

Sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

8. Per gli **edifici esistenti di classe 4** sono consentiti, previa acquisizione dell'atto di assenso per l'esecuzione di opere esterne qualora non soggetti al rilascio di nulla osta o autorizzazioni da parte di altri enti, gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia e gli interventi di sostituzione edilizia** con possibilità di aumento di superficie utile, di cambio di destinazione, incremento delle unità abitative, **anche tramite riorganizzazione complessiva tipologica**.

Sono consentiti inoltre gli interventi di:

- a) demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) spostamento di volumi secondari nel lotto esclusivamente per accorparli all'unità principale se non vengono create ulteriori unità immobiliari e se l'accorpamento risulta compatibile con il contesto.

Sono ammesse le seguenti addizioni funzionali "una tantum":

- il rialzamento del tetto esclusivamente per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 30;
- la realizzazione di autorimesse **pertinenziali interrato**, nei limiti di cui al comma 2, sia nel resede che sotto l'edificio;
- la realizzazione di volumi tecnici (fino a 4 mq di superficie calpestabile) a servizio della residenza qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel lotto.

9. Gli **edifici di nuova edificazione** in corso di realizzazione o realizzati con il precedente strumento urbanistico, una volta ultimati, saranno assimilati, al solo fine di definire i successivi interventi, agli edifici esistenti di **classe 2** di cui al precedente comma 6). Per l'esecuzione di qualsiasi intervento non è richiesto il preventivo atto di assenso.

**Art. 24 - Le zone prevalentemente residenziali: zone "B" di completamento.**

1. Sono zone all'interno dei centri abitati ove la residenza è prevalente rispetto alle altre funzioni compatibili ; sono zone che si sono aggiunte nel tempo al nucleo centrale e che rappresentano una parte dell'abitato già consolidata anche se con piccole aree da completare. Gli interventi ammissibili, devono tendere alla permanenza della funzione residenziale integrata con le altre compatibili ed al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'abitato.
2. Per tutti gli edifici residenziali la dotazione minima di spazi per parcheggio è stabilita nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria. Per gli edifici di nuova costruzione e/o esistenti è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato di nuova costruzione o in ampliamento a quelle esistenti, nel limite massimo di 1 mq. ogni 10 mc della volumetria legittima, nel rispetto delle prescrizioni contenute in ogni singola classe d'intervento.
3. Per gli **edifici esistenti di classe 1** sono consentiti, previa acquisizione dell'atto di assenso per le opere interne e/o esterne qualora non soggetti al rilascio di altri nulla osta o autorizzazioni, i seguenti interventi rivolti al mantenimento della qualità architettonica dell'immobile, specificando che il vincolo riguarda i corpi degli edifici che abbiano caratteristiche di tipo storico architettonico da salvaguardare, gli esterni ed il rapporto con il contesto:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.**

Il cambio di destinazione è possibile nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. E' ammessa la demolizione di parti estranee all'organismo edilizio che risultino ostacolanti la lettura storico-filologica dello stesso.

Peraltro l'aumento delle unità immobiliari e/o il cambio di destinazione d'uso compatibile è consentito previa approvazione di un **piano attuativo** esteso all'intero edificio comprensivo dell'area di pertinenza.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali.

4. Per gli **edifici esistenti di classe 2** sono consentiti, gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia** con possibilità di cambio di destinazione d'uso compatibile ed incremento unità abitative, limitando gli interventi sulle strutture verticali ed orizzontali **al fine di evitare alterazioni del carattere architettonico-tipologico** dell'edificio purché ciò avvenga:
  - a) senza aumento di superficie, fatta salva la realizzazione di nuovi solai per i locali la cui altezza minima interna sia uguale o superiore a mt. 5 e le adizioni funzionali di seguito specificate;
  - b) con il mantenimento del carattere dei prospetti esistenti;
  - c) senza demolizione e fedele ricostruzione degli edifici salvo i casi di comprovata pericolosità per instabilità in cui sia impossibile operare in sicurezza; con le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - d) con spostamento di volumi secondari nel lotto esclusivamente per accorparli all'unità principale se non vengono create ulteriori unità immobiliari e se l'accorpamento risulta compatibile con il contesto.

Sono consentite le seguenti **addizioni funzionali "una tantum"**:

- la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato all'interno del resede dell'edificio, nei limiti di cui al comma 2; non ne è consentita la realizzazione sotto l'edificio;
- la realizzazione di volumi tecnici (fino a 4 mq di superficie utile) a servizio della residenza qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel lotto.
- il rialzamento del tetto esclusivamente per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 30;

Sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

5. Per gli **edifici esistenti di classe 3** sono consentiti gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia** con possibilità di aumento della superficie compresa la realizzazione di nuovi solai, di cambio di destinazione ed incremento unità abitative, **anche con riorganizzazione dei prospetti.**

Sono consentiti inoltre gli interventi di:

- a) demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) spostamento di volumi secondari nel lotto esclusivamente per accorparli all'unità principale se non vengono create ulteriori unità immobiliari e se l'accorpamento risulta compatibile con il contesto.

Sono ammesse le seguenti **addizioni funzionali "una tantum"**:

- il rialzamento del tetto compreso per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 80;
- la realizzazione di autorimesse **pertinenziali interrato**, nei limiti di cui al comma 2, sia nel resede che sotto l'edificio;
- la realizzazione di volumi tecnici (fino a 4 mq di superficie utile) a servizio della residenza qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel lotto.

Sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Ove sia fisicamente possibile sono consentiti, previo atto d'obbligo da registrare e trascrivere, **ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 10%** del volume attuale legittimo purché ciò non porti ad ottenere un rapporto di copertura superiore al 50% (comprese le addizioni funzionali) né a peggiorare rapporti esistenti se già superiori. Gli ampliamenti di cui sopra sono ammessi solo se ad ampliamento avvenuto non si superano i tre piani fuori terra e sono alternativi al rialzamento del tetto di cui sopra. Qualora tale ampliamento risulta inferiore a mq. 9 di superficie utile, per ogni unità immobiliare esistente alla data del presente R.U. è consentito il raggiungimento di tale superficie fatto salvo il rispetto delle altre limitazioni previste dal presente comma.

6. Per gli **edifici esistenti di classe 4** sono consentiti gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia** con possibilità di aumento della superficie compresa la realizzazione di nuovi solai, di cambio di destinazione ed incremento delle unità abitative.

Sono consentiti inoltre gli interventi di:

- a) demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) spostamento di volumi secondari nel lotto esclusivamente per accorparli all'unità principale se non vengono create ulteriori unità immobiliari e se l'accorpamento risulta compatibile con il contesto.

Sono ammesse le seguenti **addizioni funzionali "una tantum"**:

- il rialzamento del tetto compreso l'adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 100;
- la realizzazione di autorimesse **pertinenziali interrato**, nei limiti di cui al comma 2, sia nel resede che sotto l'edificio;
- la realizzazione di volumi tecnici (fino a 4 mq di superficie utile complessiva) a servizio della residenza qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel lotto.

Sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Sono ammessi gli interventi di **sostituzione edilizia** e ove sia fisicamente possibile sono consentiti, previo atto d'obbligo da registrare e trascrivere **ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 15%** del volume attuale legittimo purché ciò non porti ad ottenere un rapporto di copertura superiore al 50% (comprese le addizioni funzionali) né a peggiorare rapporti esistenti se già superiori. Gli ampliamenti di cui sopra sono ammessi solo se ad ampliamento avvenuto non si superano i tre piani fuori terra e sono alternativi al rialzamento del tetto di cui sopra. Qualora tale ampliamento risulta inferiore a mq. 9 di superficie utile per ogni unità immobiliare esistente alla data del presente R.U. è consentito il raggiungimento di tale superficie fatto salvo il rispetto delle altre limitazioni previste dal presente comma.

E' ammessa la **ristrutturazione urbanistica** con un incremento "una tantum" fino ad un massimo del 25% del volume attuale legittimo (non cumulabile con l'incremento una tantum del 15%) anche per singoli edifici e lotti, ove l'intervento porti ad un miglioramento significativo della organizzazione viaria o delle superfici pubbliche a verde o parcheggi ed è sottoposto all'approvazione di un **piano attuativo** esteso all'intera area di proprietà.

7. Per gli edifici con apposito contrassegno in cartografia è ammessa la sopraelevazione una tantum di un piano abitabile, all'interno del perimetro preesistente. Valgono tutte le disposizioni della normativa vigente in particolare le norme del D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968.
8. Nei **lotti ineditati di completamento** sono indicati gli interventi di nuova costruzione residenziale tramite sigla B e dimensione dell'intervento. Si procede per intervento diretto. La progettazione dovrà comunque estendersi all'intera area. Negli edifici contraddistinti con la lettera **B\***, nei quali è prevista superficie a destinazione pubblica da cedere al Comune (parcheggi, verde pubblico ed attrezzato), sono soggette a convenzione e il trasferimento delle aree dovrà essere propedeutico al rilascio della concessione edilizia. Gli interventi dovranno essere garantiti da idonea polizza fidejussoria.  
 Gli interventi previsti, sono rappresentati negli elaborati di dettaglio e risultano così localizzati:
  - a) **MONTORSOLI:**
    - B\*1 Realizzazione marciapiede e parcheggio;
    - B\*2 Realizzazione marciapiede e parcheggio;
    - B\*3 Realizzazione marciapiede;
    - B\*4 Cessione area destinata a giardino pubblico;
    - B\*5 Cessione area fronte strada e realizzazione opere urbanizzazione primaria su terreno a giardino pubblico ceduto da B\*4;
  - b) **CASELLINE:**
    - B\*1 Cessione terreno per realizzazione strada;
  - c) **PRATOLINO:**
    - B\*1 Realizzazione parcheggio e allargamento sede stradale;
    - B\*2 Realizzazione parcheggio e allargamento sede stradale;
    - B\*3 Realizzazione parcheggio e allargamento sede stradale;
    - B\*4 Realizzazione parcheggio e allargamento sede stradale;
  - d) **BIVIGLIANO:**
    - B\*1 Area da cedere per la realizzazione di giardino pubblico, area a parcheggio;
    - B\*2 Aree da cedere fronte via Roma e area lungo via della Fonte per realizzazione area a parcheggio, giardino pubblico e attrezzature;
    - B\*3 cessione area per la realizzazione del parcheggio pubblico;
  - e) **MULINACCIO:**
    - B\*1 cessione area per realizzazione parcheggio pubblico e giardino pubblico;
9. Per il lotto di completamento, a Mulinaccio, contraddistinto con la lettera **B\*\***, l'intervento è finalizzato alla sola realizzazione dell'ampliamento dell'attività commerciale esistente, con le quantità riportate nell'elaborato grafico. Non sono consentite destinazione d'uso diverse da quella commerciale.
10. Per gli interventi di nuova edificazione è consentita la realizzazione di **un solo piano interrato compreso all'interno della sagoma dell'edificio**. La superficie eccedente la sagoma dell'edificio verrà conteggiata come superficie utile lorda anche se utilizzata quale superficie accessoria.
11. Per gli **interventi di nuova edificazione** dovranno essere reperite aree per parcheggio privato all'interno del lotto **per almeno 1 mq. ogni 10 mc.**; comunque deve essere garantito almeno 1 posto auto realmente utilizzabile per ogni alloggio. Le superfici destinate ad autorimesse interrate o seminterrate dovranno essere realizzate prioritariamente entro la sagoma degli edifici nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. La parte eccedente tale limite, comunque compresa entro la sagoma dell'edificio, dovrà essere computata nella superficie accessoria. La parte eventualmente esterna alla sagoma dell'edificio verrà computata come SUL.
12. **L'altezza massima dei nuovi edifici è di ml. 10,50.** In caso di edificazione lungo strada, il nuovo edificio ha l'obbligo di mantenere l'allineamento dei fronti degli edifici preesistenti o circostanti.
13. Dovranno essere lasciate all'interno del lotto edificabile aree permeabili (cioè non pavimentate e drenanti) pari almeno al 25% dell'intera superficie del lotto stesso.
14. Gli edifici di nuova edificazione o in corso di realizzazione o realizzati con il precedente strumento urbanistico, una volta ultimati, saranno assimilati, al solo fine di definire i successivi interventi, agli edifici esistenti di **classe 2** di cui al precedente comma 5).

#### Art. 25 - Zone prevalentemente residenziali: zone "C" di nuova edificazione

1. Sono zone non edificate all'interno dei centri abitati, significative al fine di riqualificare gli stessi che nella maggioranza dei casi sono privi di veri e propri "centri". Anche in queste aree la residenza risulterà prevalente rispetto alle altre funzioni compatibili ma nella progettazione complessiva si dovrà tener conto del ruolo che tali aree vengono a svolgere nel contesto urbano: per questo la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi previsti sarà anteposta o almeno contestuale alla realizzazione residenziale.
2. Gli interventi di nuova edificazione sono individuati tramite perimetrazione e sigla interna che rimanda ad apposita scheda; la cartografia 1:2000 riporta le indicazioni relative alla viabilità e parcheggi, aree a verde, aree destinate all'edificazione. L'edificazione è soggetta alla presentazione del piano attuativo secondo quanto riportato nella scheda di progetto allegata alle presenti norme
3. Il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera area inclusa nei perimetri definiti nelle tavole 1:2000. Tutti gli interventi sono comunque soggetti a convenzione che disciplinerà le modalità di realizzazione e cessione al Comune di superfici a destinazione pubblica (strade, piazze, parcheggi o verde) e di eventuali attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste nelle singole aree.
4. Per gli interventi di nuova edificazione è consentita la realizzazione di **un solo piano interrato compreso all'interno della sagoma dell'edificio**. La superficie eccedente la sagoma dell'edificio verrà conteggiata come superficie utile lorda anche se utilizzata quale superficie accessoria.
5. Per gli **interventi di nuova edificazione** dovranno essere reperite aree per parcheggio privato all'interno del lotto **per almeno 1 mq ogni 10 mc.**, comunque deve essere garantito almeno 1 posto auto realmente utilizzabile per ogni alloggio. Le superfici destinate ad autorimesse interrate o seminterrate dovranno essere realizzate prioritariamente entro la sagoma degli edifici nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. La parte eccedente tale limite, comunque compresa entro la sagoma dell'edificio, dovrà essere computata nella superficie accessoria. La parte eventualmente esterna alla sagoma dell'edificio verrà computata come SUL.
6. Dovranno essere lasciate all'interno del lotto edificabile aree permeabili (cioè non pavimentate e drenanti) pari almeno al 25% dell'intera superficie del lotto stesso.
7. Gli edifici di nuova edificazione, una volta realizzati, saranno assimilati, al solo fine di definire i successivi interventi, agli edifici esistenti di classe 2 in zona B di cui all'art. 24.

#### Art. 26 - Le zone prevalentemente produttive D).

1. Sono zone in cui la presenza di attività di tipo produttivo è prevalente rispetto alle altre funzioni ammesse. Sono suddivise in tre sottozone :  
**"D1" le aree a destinazione produttiva di tipo industriale-artigianale** con esclusione di attività pericolose e incompatibili con il contesto urbano;  
**"D2" l'area di attività estrattiva** e di trasformazione della Fornace di Paterno;  
**"D3" attività ricettive e di ristorazione.**
2. **Le zone "D1"** sono incluse nei centri urbani e sono presenti a Bivigliano, per la quale è previsto un ampliamento, Paterno, Fontebuona, Montorsoli ed una nuova è prevista a Vaglia oltre a quella esistente. In esse sono consentiti interventi che tendano ad un migliore utilizzo del patrimonio esistente, alla permanenza delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili, al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale delle zone.  
Per gli **edifici esistenti nelle zone D1** sono consentiti gli interventi fino alla **ristrutturazione edilizia**.  
Sono consentiti inoltre gli interventi di:



- a) demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) spostamento di volumi secondari all'interno delle aree di pertinenza esclusivamente per accorparli all'unità principale è ammesso se non vengono create ulteriori unità.

Sono ammesse le seguenti **addizioni funzionali "una tantum"**:

- la realizzazione di **volumi tecnici** a servizio dell'attività qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi principali e secondari presenti nel lotto.

Sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Ove sia fisicamente possibile sono consentiti, previo atto d'obbligo da registrare e trascrivere, ampliamenti una **tantum fino ad un massimo del 25% della volumetria attuale legittima** purché ciò non porti ad ottenere un rapporto di copertura superiore al 50% della superficie fondiaria né a peggiorare rapporti esistenti se già superiori. L'ampliamento di cui sopra è ammesso solo se ad ampliamento avvenuto non si superano i 10 ml. fuori terra e rimangano a disposizione dell'attività piazzali di sosta, di manovra e di carico-scarico necessari all'attività stessa. Sono ammessi frazionamenti o accorpamenti per ottenere unità produttive diverse dalle attuali.

Sono ammessi inoltre gli interventi di **sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica**.

E' ammessa la residenza di servizio, previo atto d'obbligo da registrare e trascrivere, nei limiti del 20% della S.U.L. e comunque non superiore a mq. 100 di S.U.L., computabili all'interno dell'indice previsto.

Le altre attività compatibili così come definite dall'articolo 22 comma 8 lett. b) possono essere previste purché non **superino il 50 %** della superficie utile lorda complessiva e non entrino in conflitto con le attività produttive.

Nel caso di funzioni miste gli standards di parcheggio dovranno essere rispettati in funzione delle singole attività. Nel caso di presenza di attività commerciali di vicinato (**c3**) ad ogni 100 mq di superficie utile lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluso le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggio; nel caso di attività commerciale di media distribuzione (**c2**) si dovrà avere 1.5 mq a parcheggio ogni mq. di superficie di vendita; nel caso di attività ristorative (**d4**) si dovrà avere almeno un posto auto ogni quattro posti a tavola.

La procedura di intervento per le nuove aree artigianali descritta nelle singole schede avviene per piano attuativo con convenzione rispettando preferibilmente l'impianto urbano previsto nelle tavole in scala 1:2000 (viabilità, parcheggi, verde, area edificabile). I parametri di cui alla scheda relativa sono inderogabili. La progettazione di dettaglio dovrà riguardare l'intero comparto, dovranno essere computate e convenzionate le parti da cedere al Comune.

Gli edifici produttivi di nuova edificazione, una volta realizzati saranno assimilati a quelli esistenti, e pertanto si applica la disciplina di cui sopra con esclusione degli ampliamenti una tantum.

3. **L'area "D2" per attività di produzione di calce** a Paterno, è regolata dal Piano Regionale per le Attività Estrattive. Tale area è recepita nelle presenti norme come attività esistente è regolata dal Piano di coltivazione e Recupero ambientale approvato dal Comune. In caso di dismissione della lavorazione attuale la conversione ad altra lavorazione o il cambio di destinazione d'uso potrà avvenire solo una volta effettuato il Recupero Ambientale di cui alle Convenzioni a suo tempo firmate e la bonifica del sito. In caso di conversione a lavorazione simile o ad altra lavorazione la ristrutturazione dovrà avvenire entro le volumetrie legittime esistenti.. In caso di richiesta di destinazione residenziale o compatibile sarà consentito un insediamento con s.u.l. max. di 2.000 mq., corredato dei necessari servizi collettivi e spazi pubblici. In entrambi i casi si dovrà operare per piano di recupero.
4. **Le aree "D3" per attività ricettive e di ristorazione** presenti nei centri abitati sono quella delle Badesse (Utoe a prevalente funzione turistico ricettiva), quelle del centro di Bivigliano, quella di Vaglia in prossimità della Stazione, quella di Montorsoli e quella di Paterno. In esse sono consentiti interventi che tendano ad un migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione e permanenza delle funzioni turistico ricettive integrate con le altre compatibili, al miglioramento del contesto urbano o della qualità architettonica ed ambientale delle zone:

- a) Per gli **edifici esistenti di classe 1** sono consentiti i seguenti interventi, previa acquisizione dell'atto di assenso per le opere interne e/o esterne qualora non soggetti al rilascio di nulla osta o autorizzazioni da parte di altri enti, specificando che il vincolo riguarda i corpi degli edifici che abbiano caratteristiche di tipo storico architettonico da salvaguardare, gli esterni ed il rapporto con il contesto:
- **manutenzione ordinaria**
  - **manutenzione straordinaria**
  - **restauro e risanamento conservativo**
  - **interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.**
- E' ammessa la demolizione di parti estranee all'organismo edilizio che risultino ostacolanti la lettura storico - filologica dello stesso.
- Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali.
- b) Per gli edifici esistenti di **classe 2** sono consentiti **fino alla ristrutturazione edilizia**, limitando gli interventi sulle strutture verticali ed orizzontali **al fine di evitare alterazioni del carattere architettonico-tipologico** dell'edificio purché ciò avvenga:
- senza aumento di superficie, fatta salva la realizzazione di nuovi solai per i locali la cui altezza minima interna non sia inferiore a mt. 5 e le addizioni funzionali sotto elencate
  - con il mantenimento del carattere dei prospetti esistenti;
  - senza demolizione e fedele ricostruzione degli edifici salvo i casi di comprovata pericolosità per instabilità in cui sia impossibile operare in sicurezza; con le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - lo spostamento di volumi secondari nel lotto esclusivamente per accorparli all'unità principale è ammesso se l'accorpamento risulta compatibile con il contesto.
- Sono consentite le seguenti **addizioni funzionali** una tantum:
- la realizzazione di volumi tecnici di servizio qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel lotto;
  - senza il rialzamento del tetto salvo che per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 30.
- Sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
- c) Per gli **edifici esistenti di classe 3** sono consentiti tutti gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia** con possibilità di aumento della superficie compresa la realizzazione di nuovi solai, **anche con riorganizzazione dei prospetti.**
- Sono consentiti inoltre gli interventi di:
- demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, con la stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - spostamento di volumi secondari nel lotto esclusivamente per accorparli all'unità principale è ammesso se l'accorpamento risulta compatibile con il contesto.
- Sono inoltre consentite le seguenti **addizioni funzionali** "una tantum":
- il rialzamento del tetto esclusivamente per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 30;
  - la realizzazione di volumi tecnici qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel lotto.
- Sono ammessi tutti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
- d) Per gli **edifici esistenti di classe 4** sono consentiti gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia** **anche tramite riorganizzazione complessiva tipologica.**
- Sono consentiti inoltre gli interventi di:
- con demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, con la stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - spostamento di volumi secondari nel lotto esclusivamente per accorparli all'unità principale è ammesso se l'accorpamento risulta compatibile con il contesto.
- Sono inoltre consentite le seguenti **addizioni funzionali** "una tantum":
- il rialzamento del tetto esclusivamente per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 30;

- la realizzazione di volumi tecnici qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel lotto.

Sono ammessi tutti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Sono ammessi **gli interventi di sostituzione edilizia** e di **ristrutturazione urbanistica** con possibilità di aumento di superficie utile, spostamento di volumi secondari nel lotto e la riorganizzazione complessiva tipologica.

- e) E' ammesso, **per tutte le attività ricettive esistenti**, ove fisicamente possibile, senza superare le altezze esistenti, salvo il rialzamento del sottotetto per adeguamento sismico, all'interno di un progetto di riorganizzazione dell'attività di ristorazione o comunque turistico-ricettiva, da realizzare con intervento diretto, previo atto d'obbligo da registrare e trascrivere, un **ampliamento "una tantum"** degli edifici fino ad un **massimo del 25% della volumetria attuale legittima**.
- f) **L'ampliamento "una tantum"** è possibile solo nel caso siano verificate le quantità minime di aree destinate a parcheggio sull'intera struttura (nuova ed esistente): 1 posto auto ogni camera ed in presenza di attività compatibili attività commerciali di vicinato (c3) ad ogni 100 mq di superficie utile lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluso le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggio; nel caso di attività ristorative (d4) si dovrà avere almeno un posto auto ogni quattro posti a tavola.
- g) Le **attività compatibili** così come definite dall'articolo 22 comma 8 lett. b) sono limitate a: a) una unità abitativa per residenza di servizio, previo atto d'obbligo da registrare e trascrivere, nei limiti del 20% della S.U.L e comunque non superiore a mq. 100 di S.U.L, computata all'interno della stessa o superiore se esistente, c3) esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 150 mq., d4) ristoranti, d5) punti informativi, agenzie per il turismo, f) pubbliche o di interesse pubblico, h) a parcheggio privato, i) a verde privato, l) residenza di servizio. **Complessivamente le attività compatibili non possono superare il 50% della superficie utile lorda** e non entrino in conflitto con l'attività ricettiva.
- h) Sono inoltre stabilite per ciascuna attività le seguenti **norme particolari**:
  - 1) **Villa Vecchia**. Il progetto di ampliamento dovrà comunque prendere in considerazione l'intera superficie di pertinenza e la sua riorganizzazione oltre la realizzazione del richiesto parcheggio lungo la strada. La progettazione del parcheggio dovrà prevedere la sistemazione di spazi a funzione pubblica quali fermate bus, piazzole per rifiuti, piantumazione verde ecc.
  - 2) **Hotel Demidoff**. Per eventuale ampliamenti il progetto dovrà tendere ad un perfetto inserimento ambientale prevedendo anche l'attenuazione dell'attuale impatto e sistemazione dell'intera area.
  - 3) **Complesso Giotto Park Hotel**. Il complesso rappresenta una presenza di qualità a Bivigliano sia in ordine agli edifici che al resede e ne caratterizza il centro. E' ammesso il recupero del sottotetto a superficie ricettiva nel rispetto della normativa di settore se questo non snatura l'organismo architettonico.
- i) Le aree **"D3"** per attività ricettive e di ristorazione presenti **in territorio aperto** sono individuate nella Cartografia generale per il territorio extraurbano in scala 1:10.000, per gli interventi sui singoli edifici si fa riferimento alle singole classi d'intervento. Sono inoltre stabilite per ciascuna attività le seguenti **norme particolari**:
  - 1) **Albergo ristorante Gli Scoiattoli a Bivigliano**. L'eventuale ampliamento deve essere contiguo all'edificio esistente nel massimo rispetto del Biotopo esistente. Il progetto dovrà prevedere una congrua area di parcheggio avendo particolare attenzione all'inserimento nel contesto posto all'interno dell'area interna all'area di protezione paesistica e/o storico ambientale di MonteSenario.
  - 2) **Pensione Montesenario**. L'eventuale ampliamento deve essere contiguo agli edifici esistenti.

## **Art. 27 - Aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico**

1. Sono le aree valutate ai fini degli standards previsti dal DM n. 1444/'68 e le aree destinate a servizi a rete, propri del Comune o di altri enti o aziende pubbliche o miste o private.
2. Tali aree non sono soggette a parametri specifici di edificazione i quali dovranno essere definiti dal progetto in relazione alla rispondenza delle esigenze della pubblica utilità. Le indicazioni planivolumetriche riportate nelle schede progetto per funzioni pubbliche inserite in zone di espansione sono indicative e potranno trovare più congrua definizione in sede di piano attuativo.
3. I nuovi interventi sono attuati direttamente dal Comune o da altro soggetto pubblico competente, secondo le disposizioni di legge vigenti. Quando l'attuazione è effettuata da altri, questa è soggetta a preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti attuatori.
4. Sono ammessi gli interventi su aree o edifici già destinati a servizio pubblico consentiti nelle singole classi di appartenenza; tali interventi devono altresì consentire il soddisfacimento di nuove esigenze connesse con il servizio pubblico. Eventuali ampliamenti volumetrici o mutamenti di destinazione d'uso sono soggetti a piano attuativo, salvo diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.
5. Gli interventi per i servizi a rete interni ai centri abitati, dovranno oltre che sottostare alla normativa specifica di settore, tenere in considerazione gli aspetti di tipo funzionale, estetico-architettonico e di arredo urbano relativi all'abitato in cui vengono fatti.  
In particolare cabine di trasformazione elettrica o manufatti per il gas, l'acquedotto, o per altri servizi dovranno essere localizzati e realizzati tenendo in considerazione gli aspetti di cui sopra.  
Le linee elettriche interne ai centri abitati non possono essere di tipo aereo.

## Titolo 4 - Il territorio aperto

### Art. 28 - Le condizioni generali di intervento

1. Il territorio aperto è costituito dalla parte esterna ai centri abitati (Utoe). In esso le attività esclusive o prevalenti sono di tipo agricolo e connesse. In esso sono presenti anche le reti infrastrutturali di collegamento (viaria e ferroviaria) e quelle dei servizi a rete (acqua, elettricità, gas, cablaggio,...) nonché attrezzature di interesse generale. Le **attività agricole e le connesse** previste dall'art. 2135 del Codice Civile e descritte all'art. 2 della L.R. 64/95 s.m.i. sono:
  - a) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
  - b) l'agriturismo e le seguenti attività esercitate da una o più aziende agricole:
    - b1) le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
    - b2) le attività faunistico-venatorie;

Si definiscono inoltre **attività ammesse** in territorio aperto, ai sensi del comma 4 dell'art. 1 della LR 64/95 s.m.i., gli allevamenti animali anche a scopi turistici, ricreativi e di custodia, le attività relative al tempo libero e allo sport all'aria aperta, le attività culturali mirate al recupero del rapporto con la natura sia a livello fisico che spirituale, purché svolte da aziende agricole effettivamente operanti sul territorio.
2. Il territorio aperto è considerato **zona "E"** ai sensi del DM 1444/68, salvo quelle parti dello stesso destinate ad attrezzature di interesse generale che sono da considerarsi come **zona "F"**.
3. Parti del territorio aperto sono inoltre definite come "aree speciali" descritte e normate nel Titolo 2 delle presenti norme, con specifico riferimento al Titolo II delle Norme del PS. La normativa ivi definita si somma a quella di seguito descritta.
4. Le zone omogenee "E" sono suddivise in tre sottozone corrispondenti ai sistemi e sub-sistemi del Piano Strutturale:
  - E1-** sub-sistemi agro forestale (2.1) e agricolo panoramico (3.1)
  - E2-** sub-sistemi dei corridoi floro faunistici (2.2 e 3.2)
  - E3-** sistemi montani Monte Morello (1.1) e di Monte Senario (1.2).
5. Le destinazioni compatibili con le zone "E", salvo specifiche limitazioni poste da altre norme del presente RU, sono: a) residenziale; c3) commerciale con superficie di vendita non superiore ai 150 mq; d) tutte le turistico ricettive; e1) uffici per attività professionali fino al 30% della superficie residenziale; e2) uffici amministrativi di Società pubbliche o private; f) pubbliche o di interesse pubblico; g) agricole ed attività ad esse connesse e quelle ammesse; h) a parcheggio privato; i) a verde privato. Il mutamento di destinazione d'uso avviene secondo le norme della L.R. 64/95 s.m.i..
6. Le zone "F" sono aree destinate a servizi di carattere generale presenti in territorio aperto; sono delimitate nei grafici del PS con specifico limite e denominazione e descritte all'art. 33 delle Nda del PS:
  - a) di livello comunale**
    - 1) Area sportiva di Pratolino (**Sp2**);
    - 2) Bosco di Poggio Carega (**Bpc**);
  - b) livello sovracomunale:**
    - 1) Area sportiva di Vaglia (**Sp1**);
    - 2) Area per campo di golf (**T11**);
    - 3) Centri ippici di Macherelle (**T12**) e di Riseccioni (**T13**);
    - 4) Campeggio di Bivigliano (**Sr1**);
    - 5) Centro culturale interreligioso (**Cr1**);
  - c) di livello provinciale e regionale:**
    - 1) Il Parco Demidoff;
    - 2) L'Ex Sanatorio di Pratolino (**Src**).

La descrizione degli interventi ammessi, delle modalità di esecuzione e delle prescrizioni e la rappresentazione dell'area sono riportati in specifiche schede allegate alle presenti norme.

## Art. 29 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in zone "E" sono disciplinati dalla Legge Regionale 64/95 s.m.i. e dalle specifiche riportate dalle presenti norme per le singole categorie d'intervento.
2. Gli interventi sugli edifici esistenti devono comprendere il resede di pertinenza dei fabbricati ed interessare un congruo intorno al fine di prevedere una sistemazione di dettaglio delle aree esterne e del verde. Le unità abitative civili ricavate da deruralizzazioni di edifici rurali e dal loro frazionamento non dovranno essere inferiori a mq. 60 di superficie utile netta. Dovrà inoltre essere lasciata all'interno della volumetria esistente una congrua superficie, destinata a rimessaggio di attrezzi e/o magazzino necessari alla manutenzione del terreno o resede di pertinenza.
3. Per tutti gli edifici residenziali la dotazione minima di spazi per parcheggio è stabilita nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria. E' consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate o seminterrate (nel limite massimo di 1 mq. ogni 20 mc. di volumetria per i soli edifici di civile abitazione con le limitazioni di seguito elencate:
  - a) per gli edifici in classe 1 non è consentita la realizzazione;
  - b) per gli edifici di classe 2 non è consentita la realizzazione sotto la sagoma degli edifici ma nel resede di pertinenza con esclusione dei giardini storici e/o vincolati;
  - c) per gli edifici in classe 3 e 4 è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate nel resede o entro la sagoma dell'edificio.
4. **Non è consentito lo spostamento di volumi secondari**, facenti parte della tradizione rurale, ad eccezione di quelli realizzati dopo gli anni '50 e costruiti con materiali non tipici. In tal caso lo spostamento di volumi secondari nell'area di pertinenza, esclusivamente per accorparli all'unità principale, è ammesso se non vengono create ulteriori unità immobiliari e se l'accorpamento risulta compatibile con il contesto.
5. Sono ammessi gli interventi necessari al **superamento delle barriere architettoniche** per tutti gli edifici ricadenti in qualsiasi classe d'intervento nel rispetto degli elementi tipici del complesso colonico toscano.
6. Tutti gli edifici, annessi e manufatti presenti nel territorio aperto sono individuati nelle schede allegate alle presenti norme. Ogni scheda contiene la individuazione planimetrica 1:2000 del complesso edilizio e delle parti esterne e la definizione del valore di ciascuna di queste parti secondo il seguente riferimento alle classi di intervento previste per le zone omogenee E ed F:

<b>classe 1</b>	Edifici che presentano <b>particolare valore:</b>	
	<b>classe 1a-Vincolati</b> ai sensi del D.Lgs.490/99 sono individuati con la sigla <b>v.s.</b>	
	<b>classe 1b-Assimilati ai primi</b>	sono individuati con la sigla <b>r.v.</b>
<b>classe 2</b>	Edifici <b>di valore:</b>	sono individuati con la sigla <b>v.a.</b>
<b>classe 3</b>	Edifici <b>compatibili con il contesto:</b>	sono individuati con la sigla <b>s.v.</b>
<b>classe 4</b>	Edifici <b>indifferenti al contesto:</b>	sono individuati con la sigla <b>n.v.</b>
-	<b>ruderi</b>	sono individuati con la sigla <b>r.</b>

Essendo i complessi colonici quasi sempre composti da più edifici, la classe di intervento va riferita alla caratteristica del singolo edificio. Per tutti gli immobili, siti e manufatti di rilevanza storico, ambientale, culturale e architettonico, individuati con apposita simbologia nella tavola n°2 "Carta del territorio extraurbano" in scala 1:10.000, compresi nelle zone omogenee E ed F, gli interventi asseverabili estesi anche alle pertinenze degli edifici, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria soggetta ad attività libera, sono soggetti al preventivo specifico **atto d'assenso** rilasciato dal Dirigente e/o Responsabile del Settore sentito il parere della C.E./C.E.I, qualora non compresi nelle lettere a), c) e d) comma 5 dell'art. 4 della legge 52/99 e ss.mm.ii. Tale disciplina non si applica agli edifici ricadenti nelle Classi di intervento 3 e 4 qualora gli interventi non incidano sull'aspetto esteriore. L'efficacia della D.I.A. è subordinata al rilascio dell'atto di assenso.

7. In tutti i casi comunque, (anche quindi nel caso che tutti gli edifici di un complesso colonico fossero definiti nella classe 4) va salvaguardato il sistema di relazioni fra le varie parti costruite e non, ricostituendo, anche nel caso di ampliamenti o di ristrutturazione urbanistica, l'armonia tipica del complesso colonico toscano.
8. Per gli **edifici di classe 1** sono consentiti i seguenti interventi, previa acquisizione dell'atto di assenso per le opere interne e/o esterne qualora non soggetti al rilascio di nulla osta o autorizzazioni da parte di altri enti, specificando che il vincolo riguarda i corpi degli edifici che abbiano caratteristiche di tipo storico architettonico da salvaguardare, gli esterni ed il rapporto con il contesto:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro risanamento conservativo**
- **interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.**

Il cambio di destinazione è possibile nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. E' ammessa la demolizione di parti estranee all'organismo edilizio che risultino ostacolanti la lettura storico-filologica dello stesso.

Peraltro l'aumento delle unità immobiliari e/o il cambio di destinazione d'uso compatibile è consentito previa approvazione di un **piano attuativo** esteso all'intero edificio comprensivo dell'area di pertinenza e per le aziende agricole può essere predisposto contestualmente al PMAA.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali.

9. Per gli **edifici esistenti di classe 2** sono consentiti, previa acquisizione dell'atto di assenso per le opere interne e/o esterne qualora non soggetti al rilascio di nulla osta o autorizzazioni da parte di altri enti, gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia** con possibilità di cambio di destinazione d'uso compatibile ed incremento unità abitative, limitando gli interventi sulle strutture verticali ed orizzontali **al fine di evitare alterazioni del carattere architettonico-tipologico dell'edificio** purché ciò avvenga:

- a)** senza aumento di superficie fatta salva la realizzazione di nuovi solai per i locali la cui altezza interna minima interna sia uguale o superiore a mt. 5 e le addizioni funzionali sotto elencate;
- b)** con il mantenimento del carattere dei prospetti esistenti;
- c)** senza demolizione e fedele ricostruzione degli edifici salvo i casi di comprovata pericolosità per instabilità in cui sia impossibile operare in sicurezza; con le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Sono consentite le seguente addizione funzionale "una tantum":

- la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato o seminterrate, esternamente alla sagoma dell'edificio, per i soli edifici residenziali, nel limite massimo di 1 mq. ogni 20 mc di costruzione;
- la realizzazione di volumi tecnici (fino a 4 mq di superficie calpestabile) a servizio della residenza o dell'attività qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nella pertinenza.
- senza il rialzamento del tetto salvo che per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 30.
- Sono ammessi, per i soli edifici a destinazione agricola di proprietà di aziende che esercitano attività agricole, annesse o connesse, i trasferimenti di volumetrie e l'addizione volumetrica "una tantum" (art. 34 comma 3) purché ciò non danneggi la qualità dell'immobile e degli spazi esterni.

10. Per gli **edifici esistenti di classe 3** sono consentiti, previa acquisizione dell'atto di assenso per l'esecuzione di opere esterne qualora non soggetti al rilascio di nulla osta o autorizzazioni da parte di altri enti, gli interventi **fino alla ristrutturazione edilizia** con possibilità di aumento della superficie compresa la realizzazione di nuovi solai, di cambio di destinazione e di incremento delle unità abitative, anche con riorganizzazione dei prospetti, senza alterazione dell'impianto tipologico.

Sono consentiti inoltre gli interventi:

a) demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Sono ammesse le seguenti **addizioni funzionali: "una tantum"**:

- il rialzamento del tetto esclusivamente per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 30;
- la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato nel limite massimo di 1 mq. ogni 20 mc di costruzione per i soli edifici di civile abitazione,
- la realizzazione di volumi tecnici (fino a 4 mq di superficie utile) a servizio della residenza qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel resede,
- sono ammessi, per i soli edifici a destinazione agricola di proprietà di aziende che esercitano attività agricole, annesso o connesso, i trasferimenti di volumetrie e l'addizione volumetrica "una tantum" (art. 34 comma 3) purché ciò non danneggi la qualità dell'immobile e degli spazi esterni.

Con la presentazione del PMAA le sole aziende agricole possono anche chiedere ulteriori ampliamenti necessari alla conduzione aziendale.

11. Per gli **edifici esistenti di classe 4** sono consentiti, previa acquisizione dell'atto di assenso per l'esecuzione di opere esterne qualora non soggetti al rilascio di nulla osta o autorizzazioni da parte di altri enti, gli interventi **fino ristrutturazione edilizia** così come previsti per gli edifici di classe 3 di cui al precedente comma e **gli interventi di sostituzione edilizia** con possibilità di aumento di superficie utile, di cambio di destinazione, incremento delle unità abitative anche tramite riorganizzazione complessiva tipologica.

Sono consentiti inoltre gli interventi:

a) demolizione e fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Sono ammesse le seguenti **addizioni funzionali: "una tantum"**:

- il rialzamento del tetto esclusivamente per adeguamento sismico fino ad un massimo di cm. 30;
- la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato nel limite massimo di 1 mq. ogni 20 mc di costruzione per i soli edifici di civile abitazione,
- la realizzazione di volumi tecnici (fino a 4 mq di superficie utile) a servizio della residenza qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi esistenti presenti nel resede.
- sono ammessi, per i soli edifici a destinazione agricola di proprietà di aziende che esercitano attività agricole, annesso o connesso, i trasferimenti di volumetrie e l'addizione volumetrica "una tantum" (art. 34 comma 3) purché ciò non danneggi la qualità dell'immobile e degli spazi esterni.

Con la presentazione del PMAA, per le sole aziende agricole, è ammessa la ristrutturazione urbanistica e ulteriori ampliamenti necessari alla conduzione aziendale.

12. Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente (di tipo storico cioè antecedente al 1950) dovrà privilegiare l'uso di materiali tipici come il legno, la pietra, il laterizio ed il ferro rispetto al cemento armato, alle leghe di alluminio, al vetro cemento ed ai materiali plastici.

<p><b>Art. 30 - Le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola: sottozona E1- sub-sistemi agro forestale (2.1) e agricolo panoramico (3.1)</b></p>
---

1. Sono le zone esterne all'UTOE ad esclusiva o prevalente funzione agricola che comprendono il territorio sub-montano e delle colline fiorentine limitatamente ai sub-sistema agro forestale (2.1) e sub-sistema agricolo panoramico (3.1). Gli interventi in tali sottozone devono tendere a tutelare il paesaggio nei suoi aspetti agricoli tipici. In particolare si dovrà anche tener conto anche delle differenze, già documentate nel PS, fra i due sub-sistemi che insistono sui due bacini con differenti connotazioni naturalistiche e storico antropiche.



2. In queste zone, ove concorrono i requisiti previsti dalla LR 64/95 s.m.i. e da queste norme, sono ammessi gli interventi di nuova edificazione: di residenze rurali, di annessi agricoli e edifici per attività ammesse, di annessi agricoli accessori, di manufatti precari, di serre temporanee, di depositi attrezzi (nei modi e nelle quantità specificate al successivo art. 34 comma 7) nonché tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola secondo le classi di cui al precedente art. 29, fatte salve le limitazioni dovute ai vincoli delle aree speciali .

**Art. 31 - Le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola:  
sottozona E2- sub-sistemi dei corridoi floro faunistici (2.2 e 3.2)**

1. Sono le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola che comprendono le parti del territorio sub-montano e delle colline fiorentine limitatamente ai sub-sistemi dei corridoi floro faunistici (2.2 e 3.2). Gli interventi in tali sottozone oltre che attenersi alle disposizioni generali per il territorio aperto devono tendere a salvaguardare l'habitat naturale di piante e animali al fine di garantire una continuità di tipo naturalistico fra il complesso del Monte Morello e quello del Monte Senario.
2. Sono consentiti, ove concorrono i requisiti previsti dalla L.R. 64/95 s.m.i., gli interventi di nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di annessi agricoli e edifici per attività ammesse, di annessi agricoli accessori, di manufatti precari, di serre temporanee, di tettoie e depositi attrezzi, (nei modi e nelle quantità specificate al successivo art. 33 comma 7) nonché tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola e gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola, secondo le classi di cui al precedente articolo n. 29 e fatte salve le limitazioni dovute ai vincoli delle aree speciali .

**Art. 32 - Le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola:  
sottozona E3- sistemi montani Monte Morello (1.1) e di Monte Senario (1.2)**

1. Sono le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola che comprendono i sistemi territoriali montani di Monte Morello (1.1) e di Monte Senario (1.2). Gli interventi in tale sottozona oltre che attenersi alle disposizioni generali per il territorio aperto devono in particolare tendere a preservare il manto boschivo con particolare attenzione ai biotopi presenti.
2. Sono consentiti, ove concorrono i requisiti previsti dalla L.R. 64/95 s.m.i., gli interventi di nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di annessi agricoli e edifici per attività ammesse, di manufatti precari, di serre temporanee, di tettoie e depositi attrezzi, nonché tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola e gli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola secondo le classi di cui al precedente art. 29 e fatte salve le limitazioni dovute ai vincoli delle singole aree speciali.

**Art. 33 - Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione**

1. **Disposizioni generali.**  
Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare le seguenti indicazioni:
  - a) l'altezza degli edifici di abitazione rurale non può superare i ml. 7,50 fuori terra; annessi per lavorazioni agricole potranno superare tale altezza solo a seguito di documentata necessità e comunque non potranno essere superati i 10 ml.;
  - b) la copertura dell'edificio deve essere realizzata a falde inclinate con manto di copertura in laterizio;

- c) non è consentita la realizzazione terrazze a tasca;
- d) è consentita la realizzazione di un solo abbaino o finestra a tetto (di superficie massima mq. 0,70) per l'accesso alla copertura per ciascuna unità immobiliare;
- e) le murature perimetrali devono essere o intonacate con colori tradizionali (escludendo prodotti plastici a base di quarzo, tempere lavabili o altre finiture analoghe e privilegiando i colori a base di calce, silicati o silossanici) o in pietra faccia vista realizzate con pietre tipiche dell'area fiorentina;
- f) serramenti ed infissi in legno e/o ferro, gronda alla fiorentina in legno, docce e pluviali in metallo, preferibilmente rame;
- g) l'illuminazione esterna, dovrà essere ottenuta con fonti di luce discrete e limitate alle immediate pertinenze dei fabbricati, rivolte verso il basso;
- h) nei casi in cui non sia possibile il recapito in pubblica fognatura, dovranno essere utilizzati sistemi di smaltimento delle acque reflue tali da garantire la depurazione secondo la normativa vigente;
- i) favorire l'auto-provvigionamento idrico prevedendo la realizzazione di serbatoi interrati per il convogliamento delle acque meteoriche;
- l) favorire l'utilizzazione di fonti energetiche alternative per il riscaldamento;
- m) gli interventi di sistemazione esterna dovranno essere tesi a minimizzare le trasformazioni morfologiche dei luoghi. Dovranno prevedere l'impiego di materiali tradizionali del luogo escludendo materiali lapidei provenienti da altre identità culturali. I muretti di recinzione o di confine dovranno essere eseguiti con paramento a vista in pietra o con superficie intonacata. Per la vegetazione dovrà privilegiarsi quella autoctona e naturalizzata. Nel caso di aree di pertinenza di edifici storici, storicizzati o assimilati di particolare interesse, saranno ammessi interventi di recupero e riprogettazione con materiali e specie vegetali caratterizzanti il periodo storico d'appartenenza dell'edificio stesso.

## 2. Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, previsti dalla LR 64/95 s.m.i., sono consentiti solamente nella sottozona E1, con esclusione delle "aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" (art. 7) in questa ricadenti. L'azienda agricola deve presentare un PMAA (programma di miglioramento agricolo ambientale) e mantenere in produzione superfici fondiarie non inferiori a quanto stabilito al comma 2) e 3) dell'art. 3 L.R. 64/95 s.m.i..

### **Caratteristiche tipologiche e dimensionali:**

- la superficie utile netta complessiva non può essere superiore a mq. 120;
- massimo due piani fuori terra;
- devono essere previsti almeno spazi di parcheggio pari ad almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione per unità abitativa. La realizzazione di autorimessa da realizzare all'interno dell'edificio, al piano terra o nel seminterrato o sottosuolo è consentita nella misura massima di 1 mq. ogni 20 mc. Se ciò non fosse possibile potranno essere realizzati all'esterno, nel resede in prossimità dell'abitazione. Piazzole di sosta per visitatori potranno essere realizzate schermate e poste in maniera da non costituire impatto visivo nel panorama;
- gli annessi necessari alla conduzione del fondo potranno essere integrati all'abitazione rurale o distaccati a seconda del tipo di lavorazione previsto: comunque si dovrà tendere da una parte ad un buon funzionamento aziendale e dall'altra alla riproposizione in chiave attuale della tipica morfologia del complesso colonico in maniera che l'insieme possa armonizzarsi con il contesto esistente;

### **Criteri localizzativi:**

- rimanendo escluse le aree boscate e le aree con difficoltà di tipo geologico e idrogeologico è possibile ogni altra localizzazione: in sede progettuale dovrà comunque essere presentato accurato studio sull'impatto visivo nel territorio, sull'orientamento ai fini anche energetici, sul rapporto con il sistema viario locale e con la vegetazione esistente.

## 3. Annessi agricoli ed edifici per attività ammesse.

La costruzione di nuovi annessi agricoli e di edifici per le attività ammesse esercitate da aziende agricole descritte al comma 1 dell'art. 28, è consentita in tutte le sottozone E1, E2, E3. La costruzione deve essere commisurata alla capacità produttiva del fondo e/o alle reali e

documentate necessità delle attività ammesse. L'attuazione avviene previa approvazione del PMAA e tramite piano attuativo oltre i 400 mq di s.u.l.

**Caratteristiche tipologiche e dimensionali:**

- per la costruzione valgono i criteri generali di cui al comma 1 del presente articolo salvo che specifiche esigenze di lavorazione o di attività ammesse richiedano materiali ed altezze differenti; tali esigenze dovranno essere documentate nel PMAA e comunque si dovrà tendere ad inserire la costruzione nel contesto rurale anche con accorgimenti di schermatura naturale o altro.
- è consentita la realizzazione di un servizio igienico salvo maggiori esigenze dovute a particolari lavorazioni, attività e normative sanitarie relative;
- è preferibile un parziale interrimento dell'edificio (con i dovuti accorgimenti igienici) con esclusione d'interventi di sbancamento sostenuti che cambierebbero la natura dei luoghi.

**Criteri localizzativi:**

- con esclusione delle aree boscate e di aree con difficoltà di tipo geologico e idrogeologico è possibile ogni altra localizzazione: in sede progettuale dovrà comunque essere presentato accurato studio sull'impatto visivo nel territorio e sul rapporto con il sistema viario locale e con la vegetazione esistente.
- nel caso di contestuale costruzione dell'abitazione rurale o di preesistenza della stessa gli annessi (o gli edifici ammessi) dovranno rispettare quanto previsto al comma 2.

4. **Annessi agricoli eccedenti (comma 11 art. 3 L.R. 64/95 s.m.i.) .**

Per annessi agricoli eccedenti si intendono impianti di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli eccedenti la capacità produttiva dell'Azienda (la quale può avere anche superficie inferiore ai minimi colturali di cui all'art 3, comma 2 della LR 64/95 s.m.i.). Ne è consentita la costruzione, previa approvazione di PMAA, corredato da relazione tecnico economica che giustifichi l'intervento, e tramite piano attuativo, nelle sottozone E1, E2 ed E3, con esclusione delle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" (art. 7) in esse ricadenti. L'intervento dovrà essere sottoposto a convenzione che preveda tra l'altro il divieto di cambio di destinazione d'uso per almeno 20 anni dalla costruzione. Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'articolo 35 comma 3.

**Caratteristiche tipologiche e dimensionali:**

- dovranno essere conseguenti al tipo di utilizzo proposto e debitamente documentate nella relazione del Piano Attuativo e del PMAA.
- dovranno rispettare i criteri generali riportati al comma 1 del presente articolo; nel caso di volumetrie e tipi di manufatti a forte impatto visivo derivanti dal tipo di lavorazione, è necessario che in sede di presentazione del Piano vengano previste forme di schermatura naturale che limitino l'impatto;

**Criteri localizzativi:**

- con esclusione delle aree boscate, dei crinali e di aree con difficoltà di tipo geologico e idrogeologico è possibile ogni altra localizzazione: in sede progettuale dovrà comunque essere presentato accurato studio sull'impatto visivo nel territorio e sul rapporto con il sistema viario locale e con la vegetazione esistente.

5. **Manufatti precari (comma 12 art. 3 della L.R. 64/95 s.m.i. e art. 7 del Regolamento n. 4/97).**

Per le sole Aziende agricole e per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2 della LR 64/95 s.m.i. è ammessa la realizzazione di manufatti precari, qualora si verificano condizioni eccezionali rispetto alla normale conduzione aziendale. Questi dovranno essere realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiate a terra con opere di ancoraggio che non comportino modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco nella quale vengano esplicitate le condizioni di eccezionalità e si dichiarerà quanto elencato all'art. 3, comma 12, lett. a,b,c,d, della L.R. 64/95 s.m.i. e specificato all'art. 7 del Regolamento Regionale n.4/97. I manufatti precari potranno essere mantenuti sul territorio per un periodo non superiore ad 1 anno, rinnovabile per un ulteriore anno nel caso in cui sia stato presentato un P.M.A.A.. La realizzazione di manufatti precari è consentita per tutte le sottozone E1, E2, E3 ad eccezione delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale e non più vicina di 50 mt ad edifici di particolare valore.

**Caratteristiche tipologiche e dimensionali:**

- da realizzare con materiale omogeneo in legno o altro materiale leggero;
- dimensioni massime ammesse: 25 mq. di superficie utile lorda realizzabile.

**Criteri localizzativi:**

- sono esclusi i crinali;

**6. Serre temporanee (comma 13 art. 3 L.R. 64/95 s.m.i. e art. 8 Regolamento n. 4/97).**

Le serre con copertura stagionale e comunque destinate ad essere mantenute per il periodo del ciclo produttivo possono essere realizzate nelle sole sottozone E1 e E2. L'installazione potrà essere realizzata previa comunicazione al Sindaco secondo quanto previsto al comma 5 precedente.

**Caratteristiche tipologiche e dimensionali:**

- secondo le modalità previste all'art. 8 del Regolamento Regionale n. 4/97.

**Criteri localizzativi:**

- sono esclusi i crinali e le aree boscate;

**7. Manufatti e tettoie per i depositi macchine-attrezzi e ricovero di animali di tipo familiare.**

I proprietari di terreni, anche di modeste dimensioni, posti in territorio aperto e nelle zone urbane possono realizzare, manufatti e tettoie per i depositi macchine-attrezzi e ricovero di animali di tipo familiare con le successive caratteristiche e dimensioni. La richiesta dovrà essere corredata da apposita dichiarazione in cui si evinca la non sussistenza di altri manufatti simili. I manufatti sono quelli necessari (ai sensi dell'art.1 comma quarto L.R. 64/95 s.m.i.) per la conduzione di piccole attività del tempo libero quali: orti, giardini, allevamenti familiari di bassa corte, di cani ed altri animali di compagnia, fermo il rispetto di altre disposizioni in materia di igiene, di polizia urbana, ecc.. **I volumi non sono computabili e utilizzabili per altri fini e una volta demoliti non possono essere ricostruiti se non nel rispetto della normativa vigente.**

**Caratteristiche tipologiche e dimensionali massime consentite:**

- per terreni fino a 100 mq. di superficie, 10 mq. di superficie lorda realizzabile;
- per terreni da 100 a 300 mq. di superficie, 15 mq. di superficie lorda realizzabile;
- per terreni da 300 a 1.000 mq. di superficie, 20 mq. di superficie lorda realizzabile;
- per terreni da 1000 a 3.000 mq. di superficie, 25 mq. di superficie lorda realizzabile;
- per terreni oltre 3.000 mq. di superficie, 30 mq. di superficie lorda realizzabile;
- copertura a falda/e inclinata/e , altezza ml. 2,10 massima in gronda, altezza ml. 2,50 massima interna;
- materiali: preferibilmente in legno, escludendo comunque cemento armato e murature;
- la pavimentazione interna in terra battuta o legno;
- schermatura con siepi o piante, anche rampicanti;
- è consentito il solo allacciamento elettrico.

Ai fini del computo della superficie dei terreni di cui sopra, vanno escluse le costruzioni di qualsiasi tipo esistenti.

**Criteri localizzativi:**

- è vietata la costruzione in aderenza ai fabbricati civili esistenti;
- è consentita la costruzione sul confine con assenso scritto da parte del confinante e in aderenza a manufatti dello stesso tipo;
- sono esclusi i crinali, le aree boscate e le aree sensibili;
- per la realizzazione non possono essere abbattuti alberi.

**La costruzione è vietata quando:**

- il terreno è già servito da un locale del genere;
- il fondo è già servito da annesso agricolo con dimensioni uguali o superiori a quelle previste.

<b>Art. 34 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola (art. 5 L.R. 64/95 s.m.i.):</b>
---

1. Gli edifici esistenti con **destinazione agricola** (e cioè afferenti effettivamente ad aziende agricole) sono gli edifici necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole

e di quelle connesse ed ammesse. Su di essi sono consentiti, con i limiti previsti per ciascuna classe d'intervento per le zone "E", gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché i trasferimenti di volumetrie, gli ampliamenti "una tantum", e con presentazione di PMAA, la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, gli ampliamenti volumetrici oltre l'una tantum ed il mutamento di destinazione d'uso.

2. **Trasferimento di volumetrie.**

Il trasferimento di volumetrie, previsto al comma 2 lett. c) dell'art. 5 L.R. 64/95 s.m.i., è ammesso, ad eccezione degli edifici in **classe 1**, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito, nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, previa acquisizione dell'. L'intervento non deve comportare l'incremento delle superfici utili degli edifici né del numero delle unità abitative e tendere all'accorpamento dei volumi.

3. **Ampliamento "una tantum".**

Per le abitazioni rurali, ad eccezione degli edifici in classe 1, è consentito un ampliamento una tantum (intervento diretto con stipula di atto d'obbligo da registrare e trascrivere) fino ad un massimo di 100 mc. per miglioramenti igienici senza aumento delle unità abitative. Per gli annessi è consentito un aumento del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia (intervento diretto con stipula di atto d'obbligo da registrare e trascrivere).

3. **Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento di volumetrie** oltre i limiti di quanto previsto al comma 3, nonché di **cambio di destinazione d'uso agricolo** degli edifici delle aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art. 3 comma 2 L.R. 64/95 s.m.i., sono consentiti previa approvazione del PMAA. Per il cambio di destinazione d'uso dovrà essere individuata la pertinenza da assegnare agli edifici ricavata da terreni non più produttivi rispettando tutti i segni presenti sul territorio quali fossi, scarpate, filari, muri a retta, strade etc... Il PMAA e la convenzione dovranno indicare nel caso di mutamento di destinazione d'uso gli interventi di sistemazione ambientale collegati agli edifici ed alle loro pertinenze, secondo la delibera G.C. n° 55 del 21 Aprile 1999.

<b>Art. 35 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola</b>
---

1. Gli interventi previsti su edifici con destinazione d'uso non agricola dovranno essere finalizzati alla conservazione e/o valorizzazione del delicato rapporto con il contesto agrario; per questo il progetto dovrà sempre prendere in considerazione le aree di pertinenza (necessariamente individuate) nonché l'impatto sull'ambiente ed il paesaggio.
2. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli interventi previsti all'art. 29 per ciascuna classe di appartenenza.
3. Per gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R. 64/95, indipendentemente dalla classe di appartenenza, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la zona "E" ad eccezione di quella residenziale. Per gli annessi costruiti dopo il 1950 e prima dell'entrata in vigore della L.R. 64/95, è ammessa anche la destinazione residenziale previa approvazione di piano di recupero.
4. Gli interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali sono decaduti gli impegni assunti ai sensi della L. R. 10/79 e ai sensi della L.R. 64/95 s.m.i., sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici rispettando tutti i segni presenti sul territorio quali fossi, scarpate, filari, muri a retta, strade etc...
5. Nel caso di aree di pertinenza superiori ad 1 ha., la convenzione o atto d'obbligo impegna i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie, secondo quanto stabilito in ambito Comunale con apposite Delibere. Le opere di miglioramento ambientale sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L. 10/77. Queste

- saranno individuate in relazione alle esigenze dei diversi sistemi ambientali e potranno riguardare la rete di smaltimento delle acque, la stabilità dei versanti, la tutela della fauna e della flora, dei beni culturali, delle strutture del paesaggio etc... Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio contabilizzate a prezzi correnti risultano inferiori agli oneri da corrispondere al Comune è dovuta la relativa differenza.
6. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ha. sono corrisposti gli oneri secondo quanto stabilito nella Delibera C.C. n° 28 del 14/3/2000 e successive integrazioni.
  7. **Nelle sole pertinenze degli edifici** possono realizzarsi, salvo ulteriori limitazioni:
    - a) i depositi di GPL o di altro combustibile da riscaldamento, purché completamente interrati;
    - b) le piscine ed attrezzature sportive ad uso familiare (campi da tennis, da calcetto etc.). Nel caso di complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari è consentita la realizzazione di una sola piscina o altra specifica attrezzatura sportiva;
    - c) una sola serra per unità abitativa da realizzare in ferro e vetro semplicemente appoggiata al suolo di altezza non superiore a m. 2,00 e con superficie coperta non superiore a mq 8.00;
    - d) i pergolati di modeste dimensioni in legno o ferro per la copertura di posti auto all'aperto o di spazi di relazione;
    - e) i volumi tecnici interrati o seminterrati con altezza non superiore a 2 mt.;
    - f) autorimesse interrate o seminterrate con altezza non superiore a 2,40 mt.
    - g) gli impianti di smaltimento liquami;
    - h) i pozzi.
  8. Per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 non è consentita la realizzazione di piscine e attrezzature sportive.

#### Art. 36 - Il programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA)

1. E' lo strumento, previsto dall'art. 4 della LR 64/95 s.m.i., con cui nelle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, è possibile realizzare nuovi edifici rurali (residenze rurali, annessi ed edifici ammessi), se consentito dalla normativa specifica delle singole sottozone E.
2. Il PMAA consente inoltre, per edifici facenti parte di aziende agrarie con superfici fondiarie non inferiori a quelle descritte all'art. 3 comma 2 della LR 64/95 s.m.i., con i limiti previsti per ciascuna classe d'intervento per le zone "E", la ristrutturazione urbanistica, l'ampliamento volumetrico oltre i limiti previsti per le singole sottozone E ed il cambio di destinazione degli edifici rurali ritenuti non più necessari alla conduzione agricola.
3. Il programma ha valore di piano attuativo (art. 31 e art. 40 comma 2 L.R. n.5/95) quando prevede, nel suo complesso, la realizzazione di nuove abitazioni rurali con volumetria superiore ai 600 mc e/o di altri edifici agricoli con s.u.l. superiore a 400 mq.
4. Tutti gli interventi previsti dal PMAA dovranno rispettare le prescrizioni generali contenute nell'art. 5 delle norme del PS e favorire sistemazioni atte a ridurre gli inquinamenti, a controllare il dilavamento e lo scolo delle acque come definito nelle Direttive I del PTC par. 8.1.2 dello Statuto del territorio.
5. Il PMAA deve contenere quanto previsto dall'art. 4 comma 2 della L.R. 64/95 s.m.i.:
  - a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda indicando l'intera consistenza dei terreni e dei fabbricati di proprietà;
  - b) una descrizione degli interventi programmati necessari per lo svolgimento dell'attività agricole e/o delle attività connesse e ammesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
  - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture produttive;
  - d) l'individuazione degli edifici esistenti e da realizzare e delle relative superfici fondiarie collegate;
  - e) l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;

- f) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.
6. La durata, il procedimento, l'approvazione, gli impegni e le modifiche del programma sono normati dai commi 4) e 5) dell'art. 4 della LR 64/95 s.m.i..

### **Art. 37 - La viabilità rurale e percorsi attrezzati**

1. Per viabilità rurale si intendono le strade vicinali così come descritto all'art. 26 delle NdA del PS. Esse sono riportate all'allegato 7 delle stesse Norme e riportate alla carta di progetto del PS n. 2a "Stradario".
2. Obiettivo del RU è il mantenimento del sistema pubblico di penetrazione e fruizione controllata del territorio aperto da parte delle imprese agricole e di tutti i cittadini.
3. Valgono gli indirizzi e le prescrizioni previsti all'art. 26 sopra richiamato.
4. Ai fini della realizzazione delle piazzole di sosta previste ai limiti di alcune vicinali di tipo a) tali aree sono assimilate a parcheggi di tipo pubblico. L'Amministrazione Comunale, previa predisposizione di progetto preliminare da predisporre tramite consultazione della proprietà, potrà realizzarli con esproprio. E' possibile anche la realizzazione da parte della proprietà con convenzione sull'uso pubblico.
5. La deviazione della strada vicinale in prossimità degli edifici rurali (o deruralizzati) è possibile alle condizioni previste al punto b) delle prescrizioni dell'art. 26 delle norme del PS (cioè "sia possibile sostituirli con percorsi alternativi, simili o migliorativi agli originali per lunghezza, larghezza, pendenza e accessibilità") ma solamente se ciò non costituisce forte alterazione e snaturamento dei luoghi.  
La deviazione è comunque soggetta a rilascio di concessione edilizia previa delibera consiliare di autorizzazione allo spostamento e sottoscrizione di convenzione per l'uso pubblico del nuovo tracciato. Nelle aree di protezione paesistica e storico ambientale la richiesta dovrà essere accompagnata da dettagliata relazione storica in cui si individui il ruolo della viabilità nella organizzazione del luogo; il progetto dovrà di conseguenza verificare gli elementi di memoria che dovranno comunque essere mantenuti e restaurati.
6. La pavimentazione delle strade vicinali è di regola "bianca". E' consentito l'uso di stabilizzato proveniente da riciclaggio di materiali inerti anche trattato con leganti specifici (resine) che ne aumentino la durata e la stabilità. Non sono consentiti, ad esclusione di piccoli tratti di particolare pendenza, nuove pavimentazioni bituminose o in cemento.
7. Devono essere mantenuti in funzione, ai fini della regimazione delle acque, i canaletti laterali di scolo da riversare nel sistema generale di regimazione delle acque. Nel caso di pendenze elevate la strada va intervallata da canalette trasversali che riversano in quelle laterali, più frequenti con l'aumentare della pendenza.  
E' consentita la realizzazione di nuova viabilità provvisoria solo per l'esecuzione di lavorazioni agro-forestali, secondo la normativa vigente, mediante specifico progetto nel quale siano descritte le opere occorrenti per la realizzazione della viabilità, la descrizione delle lavorazioni agro-forestali, i tempi di dismissione della stessa e le opere da attuare per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.
8. L'utilizzo intensivo delle strade forestali, in occasione di operazione di esbosco, deve prevedere una impegnativa dell'operatore per il ripristino del fondo stradale e delle opere di regimazione delle acque meteoriche, in condizioni di buona efficienza.
9. La delimitazione delle proprietà eseguita sia con muri in pietra che con altra recinzione non potrà essere eseguita con fondazione continua, muretti, etc. che impediscano il naturale deflusso delle acque.

### **Art. 38 - Aree per attrezzature di interesse comunale e/o sovracomunale e per impianti pubblici o di pubblico interesse**

1. Le Aree per attrezzature di interesse comunale e/o sovracomunale sono definite all'art. 33 delle Nda del PS.
2. Ciascuna di esse è stata realizzata specifica scheda con individuazione del perimetro nella tavola n°2 in scala 1:10.000, riportando le prescrizioni previste all'art. 33 sopra citato. Ogni scheda contiene inoltre le finalità e le modalità di intervento.
3. Alcune aree sono destinate ad attrezzature di carattere generale definibili quindi come zone omogenee "F".

Esse sono in particolare:

- a) Il Parco Demidoff (Pd.)
  - b) Bosco di Poggio Carena (Bpc)
  - b) Il Convento ed il bosco di Monte Senario (Cms.)
  - c) L'ex Ospedale G. Banti (Src.)
  - d) Il complesso sportivo di Vaglia (Sp1)
  - e) Il Centro Interreligioso delle Badesse (Cr1)
  - f) Le Aree per la Protezione Civile (APC) e le Aree Attrezzate Multifunzionali (AAM - interne ai centri abitati)
4. All'interno delle zone "E" possono realizzarsi gli impianti pubblici o di pubblico interesse. Tali interventi, oltre alle specifiche norme di legge, dovranno adeguarsi alle seguenti limitazioni e prescrizioni di carattere generale:

**a) Impianti di trasformazione, linee elettriche e telefoniche**

Nuove linee aeree per il trasporto di energia elettrica e linee telefoniche, devono essere progettate seguendo uno studio paesaggistico che tenga di conto degli elementi naturali o antropici del territorio quali: boschi, strade, muri, torrenti e fossi, filari alberati, ecc. e non potranno essere realizzate sui crinali; dovranno comunque essere evitati gli attraversamenti aerei delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, dei biotopi, ed anche sotterranei delle aree di interesse archeologico e paleontologico e delle doline e grotte segnalate.

All'interno del resede degli edifici qualsiasi linea dovrà essere interrata; le nuove cabine in ogni caso non potranno essere localizzate sui crinali, nelle vicinanze dei complessi edilizi di particolare valore di cui in elenco e dovranno integrarsi con il paesaggio mediante appositi interventi di mitigazione.

Nel caso di dismissione di vecchie linee, dovrà essere attuata la rimozione di tutti gli elementi e manufatti nonché il ripristino dello stato dei luoghi. E' fatta salva la normativa statale e regionale di Settore.

**b) Impianti di radiocomunicazione**

Sono regolati dal Decreto Legislativo 1 agosto 2003 n° 259 e dalle altre normative di Settore.

Non sono ammessi impianti fissi di radiocomunicazione nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale e nei biotopi e geotopi.



## Titolo 5 - Tutele geologiche

### Art. 39 - Analisi della Pericolosità

1. Le classi di pericolosità, definite nel PS per il territorio comunale, sono due: Classe 3 – *Pericolosità media* e Classe 4 – *Pericolosità elevata*.
2. Il giudizio di pericolosità è stato definito attraverso la sovrapposizione delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, sismiche, geotecniche, idrogeologico - idrauliche e la vulnerabilità degli acquiferi esistenti:

#### **a- Classe 3 - Pericolosità media**

*"Aree ove non sono presenti fenomeni attivi, tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio e/o può essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione o interessato da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali.*

In tale classe rientrano quelle aree per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

##### **- idrauliche:**

- 1) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- 2) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra;

In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso, sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

##### **- geomorfologiche:**

- 1) versanti interessati da eventi franosi attivi localizzati o diffusi;
- 2) aree interessate da situazioni di instabilità quiescente, ma con potenziale ripresa dell'attività per pendenza o ruscellamento diffuso.

#### **b- Classe 4 - Pericolosità elevata**

*"Aree interessate da fenomeni di dissesto attivi (frane, forte erosione, fenomeni di subsidenza, frequenti inondazioni) o fenomeni d'elevata amplificazione della sollecitazione sismica e liquefazione dei terreni".*

In tale classe rientrano quelle aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono le condizioni 1) e 2) definite al precedente comma 2 punto a., nonché quelle aree interessate da fenomeni gravitativi, limitati o diffusi, attivi.

### Art. 40 - Analisi della Fattibilità

1. Per il Territorio Comunale di Vaglia sono previste le Classi di Fattibilità **1, 2, 3 e 4**.
2. Le classi di Fattibilità adottate vengono così definite:
  - a- Classe 1** – *"Fattibilità senza particolari condizioni"*
  - b- Classe 2** – *"Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni (cfr. D.C.R. n° 94/1985 Sezione 3 punto 2)".*

Gli interventi e le previsioni devono comunque risultare compatibili con la stabilità del sito e con efficaci regimazioni delle acque.
  - c- Classe 3** – *"Equivale ad un livello di rischio medio alto (cfr D.C.R n° 94 1985 Sezione 3 punto 2). Aree prossime al limite di equilibrio e sensibili a modifiche ambientali e di versante. Aree di tutela e rispetto delle risorse idriche"*

Gli accertamenti dovranno essere effettuati sia per la formazione dell'eventuale Piano Attuativo sia per l'intervento edilizio diretto. Gli approfondimenti contestuali alla

progettazione dovranno contenere indicazioni sulle eventuali opere di sistemazione, sulle eventuali misure di sicurezza per il rischio idraulico e sulle fondazioni.

**d- Classe 4** – “*Equivale a livelli di rischio elevati ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino di aree a pericolosità elevata (cfr. D.C.R n° 94/1985 Sezione 3 punto 2). Aree instabili per frane, frane quiescenti e instabilità diffusa, versanti con ruscellamento diffuso. Aree di fondovalle non protette da argini e soggette ad esondazione*”.

Gli interventi sono ammissibili se supportati da indagini e verifiche finalizzate al superamento del rischio presente. Qualora siano necessari interventi di bonifica questi dovranno essere realizzati secondo le modalità e la tempistica indicati nella relazione di supporto e sono soggetti, a cura del concessionario, a dichiarazione di ultimazione.

#### **Art. 41 - Tutele geologiche - Prescrizioni**

1. Le prescrizioni dei commi che seguono, sono state definite dall'interazione fra i livelli di rischio e le categorie di intervento (vedi estratti allegati alle singole schede per ciascun intervento) e dovranno essere applicate secondo le modalità previste nelle schede di fattibilità allegata alla presente relazione. La sintesi delle presenti prescrizioni viene riportata nella Tabella 1 (Tavola sinottica) allegata.
2. *Indagini geognostiche* – dovranno essere eseguite indagini atte a verificare le caratteristiche dei terreni interessati determinando la stratigrafia, le caratteristiche della falda acquifera (mediante piezometri a tubo aperto e/o di Casagrande) le caratteristiche geotecniche ed il contesto geomorfologico in cui l'area d'interesse si colloca. Le indagini sopra indicate dovranno essere oggetto di apposite relazioni, redatte da tecnico abilitato, ai sensi del D.M. 11/03/1988, e risultano in ogni caso obbligatorie per tutte le nuove volumetrie maggiori a m<sup>3</sup> 200.
3. *Versanti* – gli interventi ubicati su versanti dovranno essere preceduti, oltre che dalle indagini previste al comma precedente, da verifiche di stabilità del pendio, prima e dopo l'intervento oltre che da una corretta progettazione di tutte quelle opere necessarie alla stabilizzazione del pendio medesimo. Questa prescrizione si adotta anche nel caso di realizzazione di nuova viabilità ove siano previste sezioni di sterro e riporto significative.
4. *Corsi d'acqua* – per interventi che risultano in prossimità dei corsi d'acqua per i quali sono stati graficizzati i relativi ambiti fluviali, valgono le prescrizioni contenute nella normativa Regionale. Per gli interventi, con superficie coperta superiore a mq. 200, che risultino compresi nell'ambito B, dovranno essere previste soluzioni idonee e di equivalente capacità per la compensazione degli eventuali volumi occupati pertinenti al corso d'acqua interessato. Qualora l'area sia classificata come “Area sensibile” trovano applicazione esclusivamente le relative norme dettate dal presente regolamento urbanistico (art. 10).
5. *Reticolo minore* – Gli interventi previsti in prossimità dei corsi d'acqua appartenenti al microreticolo dovranno essere accompagnati da specifico progetto redatto per mantenere e/o restituire efficienza al sistema di drenaggio naturale.
6. *Protezione della risorsa idrica* – nella fase di progettazione di nuove edificazioni si dovranno, come previsto al comma 1, verificare le caratteristiche della falda, escludendo per altro le “falde superficiali” poco significative, valutandone le oscillazioni stagionali e prevedendo, in presenza di locali interrati e/o seminterrati, un franco pari ad **un metro** dalla quota massima raggiunta dalla falda acquifera stessa. I progetti di serbatoi e depositi di sostanze pericolose e potenzialmente inquinanti interrati, dovranno prevedere, in funzione delle caratteristiche della falda, la realizzazione di opere idonee all'isolamento e messa in sicurezza della risorsa idrica.
7. *Impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque* – nei progetti di nuovi interventi devono essere previste tutte le soluzioni idonee al rispetto delle prescrizioni riportate nell'art. 10 comma 8 delle presenti Norme.

**Tabella 1 – Tutele geologiche – Sintesi delle prescrizioni**

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA	PERICOLOSITÀ		DOCUMENTI DA PRODURRE			
	P3	P4	A	B	C	D
	FATTIBILITÀ		Sino alla classe di Fattibilità 3			
Nuove edificazioni	3	n.f.	*	*	*	*
Realizzazione di piscine e autorimesse interrato	3	n.f.	*	*	*	
Reti tecnologiche: - con scavi < 1,50 m dal p.c. - con scavi > 1,50 m dal p.c.	2 3	3 n.f.	* *	*		
Volumi e manufatti di supporto alle reti tecnologiche: - con opere di ridotta estensione e con scavi < 1 m. - con opere, e carichi, consistenti sul terreno (superfici > 10 m <sup>2</sup> )	1 3	2 n.f.	* *	*	*	
Manufatti a servizio di residenze o attrezzature (minori di 10 m <sup>2</sup> )	1	2	*			
Ampliamenti o realizzazione di nuovi tratti di rete stradale: - viabilità regionale, provinciale e comunale - viabilità di urbanizzazione	3 3	n.f. 3(*)	* *	* *	*	*
Verde pubblico e giardini: - per le parti a verde - senza modifiche alle quote p.c. - con modifiche limitate alle quote p.c. (fino a 1,50 m) - con modifiche alle quote p.c. oltre i 1,50 m - per piccoli edifici a servizio	1 2 2 3 3	1 2 3 3 n.f.	 * * * *	  * * *	   *	
Parchi pubblici e impianti sportivi all'aperto: - per le parti a verde - per sistemazioni esterne e movimenti terra - per edifici a servizio (tribune, spogliatoi, etc)	1 2 3	1 3 n.f.	 * *	 * *	 *	  *
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati e depositi: - con mantenimento delle quote attuali - con sbancamenti e/o riporti fino ad 1,50 mt - con sbancamenti e/o riporti superiori ad 1,50 mt	1 2 3	1 3 n.f.	* * *	 * *	  *	
Zone di sosta per roulotte e camper	3	n.f.	*	*	*	
<b>INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>						
Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento della s.u.l. - con interventi sulla fondazione	Non prevista 2	Non prevista 3	 *	 *		
Interventi di ristrutturazione edilizia, adeguamenti antisismici con aumento della s.u.l. o accessoria fino a 20 m <sup>2</sup>	2	3	*	*		
Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di nuova s.u.l., o accessoria, superiore ai 20 m <sup>2</sup> , escluso il rialzamento del sottotetto per soli adeguamenti antisismici	3	n.f.	*	*	*	
Demolizione e fedele ricostruzione	3	n.f.	*	*	*	*
Demolizioni senza ricostruzione	1	1	*			

A – RELAZIONE GEOLOGICA D.M. 11.03.88 e Circ. LL. PP. 30483/88 punto A.3

B – RELAZIONE GEOTECNICA D.M. 11.03.88 e Circ. LL. PP. 30483/88 punto A.3 e B.5

C – RELAZIONE GEOTECNICA D.M. 11.03.88 SEZIONE C punto C.3 paragrafo 4

D – RELAZIONE GEOTECNICA D.M. 11.03.88 SEZIONE C D E

3(\*) strade da realizzare con particolari accorgimenti: a raso, con manto drenante, con particolare attenzione alla regimazione, captazione e smaltimento delle acque superficiali.

n.f. gli interventi che ricadono in aree inserite nella classe di Pericolosità 4 potranno essere realizzati solo attraverso apposite varianti redatte ai sensi

## Titolo 6 – Definizioni edilizie/urbanistiche e prescrizioni

### art. 42 – Definizioni edilizie, urbanistiche e prescrizioni:

#### a) Superficie Territoriale:

E' la superficie totale di un ambito d'intervento, interessato unitariamente da interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici

#### b) Superficie Fondiaria :

E' la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo piano attuativo.

#### c) Superficie destinata a servizi pubblici

E' la superficie delle aree da cedere al Comune e destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici. Essa è di norma indicata per le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica e, ove prevista, risulta dalle tabelle e schede che fanno parte integrante delle presenti Norme.

#### d) Superficie utile lorda (SUL)

E' la superficie di tutti i piani fuori terra abitabili e/o agibili, nonché quella dei piani interrati e seminterrati con altezza superiore a ml. 2,40 e dei piani sottotetto con altezza media superiore a ml. 2,40, misurati al netto delle scale esterne, delle murature esterne e delle murature interne nel caso costituiscono divisione tra più unità immobiliari, con esclusione:

- porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- balconi a sbalzo fino a ml. 1,50 ed i lastrici solari;
- scale ed ascensori condominiali;
- portici e logge private fino ad una superficie complessiva non superiore al 20% della s.u.l dell'unità o edificio principale;
- palchi morti ed altri locali con altezze inferiori a ml. 1,80;
- cavedi, chiostrine etcc.....

Costituisce SUL, per le nuove costruzioni, anche la superficie destinata ad autorimesse interrate o **seminterrate realizzate oltre la sagoma dell'edificio.**

Le superfici dei locali con altezza inferiore a ml. 2,40 che per vetustà dell'edificio o concessione edilizia in sanatoria sono utilizzate come locali abitabili sono da conteggiare nel computo della s.u.l.;

Non vengono parimenti escluse dal computo della S.U.L. le superfici per parcheggi che siano state realizzate utilizzando la potenzialità edificatoria dello strumento urbanistico all'epoca vigente, senza il ricorso a deroghe.

**d1)** Le superfici dei seguenti **locali accessori** sono computabili nella SUL, come sopra determinata, per la parte eccedente il 40% per gli edifici con uno o due piani fuori terra abitabili e/o agibili, o il 30% per edifici con un numero maggiore di piani:

- piano interrato con altezza interna non superiore a ml. 2,40;
- piano parzialmente interrato con altezza interna non superiore a ml. 2,40 e sempre che non fuoriesca, ad opera ultimata, dalla quota del terreno di oltre ml. 1,20 misurato come media nel caso di terreno inclinato;
- piani sottotetto con altezza media non superiore a ml. 2,40. Sono computabili interamente nella s.u.l. i servizi igienici ricavati nei suddetti locali anche se di altezza media di ml. 2,40;
- costituiscono superficie accessoria, per le nuove costruzioni, le superfici destinate ad autorimesse interrate o seminterrate realizzate, entro la sagoma degli edifici, oltre le dimensioni minime previste dal presente regolamento;

Non costituiscono locali accessori le seguenti superfici:

- ingressi, androni e corridoi condominiali;
- cavedi, chiostrine etcc..;
- i locali tecnici.

**e) Volumetria urbanistica**

Ai fini urbanistici, per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e della verifica richiesta da altre norme, si definisce volume di un fabbricato esistente e/o di nuova costruzione, misurato vuoto per pieno, il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato. Sulle vie o terreni in pendenza o in presenza di edificazioni a gradoni l'altezza del fabbricato si misura con il metodo dell'altezza ponderale (ottenuta dalla somma delle superfici di ciascuna faccia dell'edificio diviso il perimetro delle stesse facce).

Inoltre si intende per **Volume legittimo** quello risultante dagli Atti che legittimano l'edificio stesso.

**f) Sagoma dell'edificio**

Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da :

- le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione;
- logge e porticati;
- gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque S.U.L. (pensiline con aggetto superiore a ml. 4,50, ecc.);
- la copertura piana o inclinata;

Non concorrono alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dal R.U.):

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono S.U.L.;
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00;
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente.

**g) Edificio principale**

E' l'edificio, costituito da almeno una unità immobiliare, di maggior pregio architettonico per caratteristiche dimensionali e tipologiche fra quelli insistenti sul lotto .

**h) Volume secondario, accessori e pertinenze**

sono le volumetrie o comunque opere asservite all'edificio principale non utilizzabili autonomamente e ricadenti all'interno del lotto.

**i) Altezza degli edifici:**

**l'altezza massima: è la distanza tra il punto di riferimento alla sommità e quello alla base dell' edificio.**

- **in alto (sommità):** si assume come riferimento la linea di incontro dell'intradosso della copertura inclinata con il piano di facciata. Nel caso di sottotetto abitabile o utilizzabile con altezza media superiore a ml. 1,80, si misura nella parte mediana dell'intradosso del solaio di copertura (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di terrazze si considera l'estradosso del piano di calpestio.
- **in basso (base):** si assume come riferimento la quota del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici Comunali (nelle aree di nuovo impianto) oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).

**altezza media:** l'altezza media degli edifici si definisce quando la linea di terra e quella di copertura non sono orizzontali. Sulle vie o terreni in pendenza ed in presenza di edificazioni a diversa altezza o configurazione si misura con il metodo dell'altezza ponderale (ottenuta dalla somma della superficie di ciascuna faccia dell'edificio diviso il perimetro delle stesse facce).

Non sono conteggiati nell'altezza i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50, i volumi tecnici, i vani scala, i camini, gli abbaini ed i timpani di coperture a capanna che si formano sulle pareti laterali.

Qualora le N.T.A. del R.U. prescrivano un'altezza massima da determinarsi in funzione dell'edificato circostante, la condizione si intende soddisfatta quando siano verificate entrambe le seguenti condizioni :

- l'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio non sia superiore al più alto fronte dell'edificato preesistente così come individuato dalle presenti Norme;
- il superamento dell'altezza indicata al comma precedente potrà essere ammesso soltanto previo parere della Commissione Edilizia e comunque esclusivamente nel caso di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico;

#### **l) Distanze tra edifici**

Quando due edifici, non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro (previo accordo tra i proprietari), essi devono essere mantenuti ad una distanza non inferiore a quella prevista nei successivi commi.

Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti ai fini delle determinazioni di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68.

#### **m) Pareti finestrate e non finestrate**

Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate:

- le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
- le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con le presenti Norme o con altre norme vigenti in materia;
- le pareti prive di aperture.

#### **n) Minima distanza tra edifici**

In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti salvo quelli conseguenti al mero adeguamento sismico, è prescritta una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nelle zone omogenee "B", "C", "D", "E" ed "F" detta distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica potrà essere ammesso, previo piano attuativo con previsioni planivolumetriche, il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, semprechè l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-

sanitarie dell'area. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori.

Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonchè quelle di cui all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C".

**o) Modalità di misurazione della distanza tra edifici**

La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate (pozzi scala, ascensori, ecc.).

La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

**p) Distanze dai confini**

**Distanze minime dai confini** (modificato con del. C.C. 346/00)

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.

Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.

Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue.

Le eventuali prescrizioni del R.U.. in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano pertanto nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.

**p1 ) Minima distanza dai confini:**

In assenza di specifiche prescrizioni, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente articolo. La distanza dal confine della vegetazione sono regolate dal C.C.

**p2 ) Modalità di misurazione della distanza dai confini:**

La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà.

Nel rispetto della finalità ultima di cui al precedente comma può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per

l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

### **p3 ) Costruzioni in aderenza al confine**

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti.

Ai fini delle presenti Norme., detto accordo si intende sempre sussistente, anche in assenza di atti formali tra le parti, nel caso:

- di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C);
- di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.

In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto.

### **q) Distanze minime dalle strade:**

Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

#### **q1) Minima distanza dalle strade:**

In assenza di specifiche prescrizioni, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

Ogni qualvolta il R.U. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni del R.U. stesso.

### **r) Volumi tecnici:**

Sono le volumetrie destinate esclusivamente a contenere le parti degli impianti tecnici che non trovano posto all'interno dell'edificio secondo quanto previsto dalle norme relative ad ogni singola zona.

Sono definiti volumi tecnici:

- le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiera;



- i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dalle presenti Norme;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

#### s) **Analisi storico-critico-stilistica**

I progetti relativi a tutti gli edifici ricadenti nelle classi d'intervento 1 dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione storico-critico-stilistica dell'edificio i cui i contenuti dovranno essere sostanzialmente i seguenti:

- notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;

#### **Analisi dello stato attuale con individuazione:**

- della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
- degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
- degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
- esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
- esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

#### t) **Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura (Rc) stabilisce, per ogni lotto, la percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria pertinente (Sf).

$$Rc = Sc / Sf.$$

La superficie coperta corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, con esclusione delle sole terrazze a sbalzo e delle pensiline e sporgenze di gronda.

## NOTE:

<sup>1</sup> Si considerano “opere di manutenzione ordinaria” (soggette ad attestazione di conformità ovvero D.i.a.) quelle che incidono sull’aspetto esteriore dell’edificio:

Facciate:

- inserimento di intonaci su murature con materiali di finitura a faccia-vista e viceversa;
- rifacimento degli infissi esterni con modifica dei materiali;
- rivestimenti esterni e tinteggiature con materiali diversi;

Coperture:

- rifacimento del manto di copertura con materiali diversi da quelli preesistenti;

Murature verticali:

- apertura di prese per aerazione di dimensioni superiori a mq. 0.10

<sup>2</sup> Esempi tratti dal documento elaborato da rappresentanti della consulta degli ordini professionali e dei responsabili degli uffici tecnici.

### Opere di manutenzione straordinaria:

**Strutture orizzontali :**

- rifacimento dei solai, anche con sostituzione totale della struttura ed impiego di idonei sistemi per adeguamento sismico;
- cordoli di irrigidimento interni;
- cordoli di irrigidimento della copertura;
- costruzione di vespai o salii aerati per la deumidificazione del piano terra
- realizzazione di soppalchi, contro soffitti, soffitte, palchi morti e simili con altezza interna non superiore a m. 1,80;

**Strutture verticali:**

- rifacimento e ripristini di murature verticali portanti o non portanti fino al totale rinnovo dei materiali costitutivi nel rispetto del sistema strutturale esistente;

**Coperture:**

- rifacimento delle coperture, anche con sostituzione della struttura, nel rispetto dell’altezza dell’edificio e dell’andamento delle falde;
- costruzione di abbaini con caratteristiche di passo d’uomo o di aperture realizzate sulla falda di copertura, senza sporgenza dal profilo;
- costruzione di vasi di espansione per impianti di riscaldamento o batterie di refrigerazione;
- posa in opera di batterie di pannelli solari e fotovoltaici;
- sostituzione, con materiali diversi, del manto di copertura in zona sottoposta a vincolo ambientale o su edifici presenti in elenco;

**Facciate:**

- modifica delle aperture esistenti o formazione di nuove aperture di modesta entità sempre che, per dimensioni o numero, non comportino sensibile variazione dei caratteri edilizi dei prospetti e comunque nel rispetto della qualità architettonica dell’edificio;
- bocche di aerazione per impianti della dimensione di normale passo d’uomo;
- nuove tinteggiature con colori diversi da quelli tradizionali o da quelli preesistenti;
- interventi di rivestimento o variazione delle gronde e delle testate di terrazzi su fabbricati in zona sottoposta a vincolo ambientale o su edifici presenti in elenco;
- costruzione di nuove canalizzazioni fumarie non incassate;
- aggetti diversi dai balconi o terrazzi;
- nuova installazione di impianti di condizionamento, termici, o totale ristrutturazione degli impianti esistenti;
- nuovi impianti di depurazione o smaltimento a servizio di uno o più edifici;
- nuovi impianti di sollevamento idraulico e relativo manufatto edilizio a protezione;
- batterie di refrigerazione;
- impianti tecnologici a servizio di impianti industriali;
- colonne di raffreddamento;
- contenitori per stoccaggio prodotti;
- cabine elettriche a servizio degli immobili ;

**Sistemazione ed arredi delle pertinenze:**

- costruzione di scannafossi a protezione delle murature perimetrali;
- costruzione di nuovi marciapiedi;
- nuove pavimentazioni di piazzali e loro sistemazione;
- sistemazione di aiuole e muretti di contenimento recinzioni;
- muri perimetrali e muri a retta;
- sistemi di illuminazione;
- manutenzione di viabilità esistente che ne preveda il rifacimento totale con modifica delle pendenze, dei sottofondi e del manto;

**Opere cimiteriali:**

- costruzione di sepolcreti;

<sup>3</sup> “Opere di manutenzione ordinaria” che non incidono sull’aspetto esteriore dell’edificio (attività edilizia libera):

**Strutture orizzontali:**

- rifacimento tavolati e/o parziale sostituzione orditura minuta;
- sostituzione di pavimenti interni ed esterni con gli stessi materiali;
- rifacimento di intonaci con gli stessi materiali;

**Strutture verticali:**

- sostituzione di parti di muratura deteriorata senza rilevanza strutturale;
- apertura di fori per l'aerazione di contenute dimensioni minori di mq. 0.10
- rifacimento di intonaci con gli stessi materiali;
- sistemi anti umidità effettuati con interventi di perforazione ed applicazione di specifici prodotti chimici alle pareti interessate dal fenomeno;
- rivestimenti interni;

**Facciate:**

- rifacimento degli intonaci, senza modifica del tipo di finitura;
- rifacimento degli infissi esterni senza modifica dei materiali e delle tipologie;

**Coperture:**

- posa di guaina impermeabilizzante;
- posa di pannelli per coibentazione termica;
- parziale rifacimento della orditura minuta dei tetti;
- rifacimento della gronda e della seggiola senza variazione delle preesistenze;

**Elementi di arredo del giardino:**

- sostituzione delle porzioni deteriorate;
- posa in opera di piccoli manufatti o di strutture a carattere precario per arredo dei giardini e delle aree scoperte in genere;

**Elementi di pavimentazione esterne:**

- sostituzione delle parti deteriorate;

**Pluviali, calate e pozzetti:**

- rifacimento o nuova installazione di discendenti pluviali, pozzetti ed altri elementi a completamento ed integrazione di reti per lo smaltimento delle acque reflue;

**Viabilità a pertinenze di edifici esistenti:**

- manutenzione di percorsi privati con mantenimento dei materiali.

**Impiantistica:**

- sostituzione e rinnovo di impianti esistenti e/o porzioni;

**Sistemi di smaltimento e scarichi:**

- rifacimento dei cumignoli per emissione di fumi da canne fumarie esistenti;

- <sup>4</sup> a) **la classificazione delle aste:**
- hanno l'ambito A:** Fosso Bardoccio, Fosso Baroni, Fosso Calicarza, Torrente del Carlone, Fosso del Fatino, Fosso Fondelli, Rio di Fulignano, Torrente Mugnoncello, Fosso delle Palaie, Fosso Pinati, Fosso Ramaccio, Torrente della Rolla, Fosso Saltalavacca, Fosso delle Scalacce, Fosso Selvatico, Fosso delle Selve;
  - hanno ambito A e B:** Torrente Carza, Torrente Carzola, Torrente Mugnone, Fosso Polcanto, Fosso Riseccioni.
- b) **Le prescrizioni per l'ambito A1**
- In tali aree, non sono ammessi interventi di tipo edilizio, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche di aree o private che ostacolano il corso delle acque anche in caso di esondazione. Sono fatte salve le opere idrauliche o di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che, per quest'ultime, si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico e si consenta, comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
- c) **Le prescrizioni per l'ambito A2**
- In tali aree per le nuove opere pubbliche, gli interventi di edilizia economica e popolare, i piani di insediamento produttivi e gli interventi di iniziativa privata deve essere presentata documentazione di assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione e ristagno e si approvino gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di inondazione.
- Sono ammessi interventi pubblici per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti, oltre ad interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza del ciglio di sponda, sia minore alla misura di 1/5 della distanza dallo stesso piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.
- d) **Le prescrizioni per l'ambito B**
- In tali aree, per gli interventi di tipo edilizio e urbanistico e nel caso di cambiamenti morfologici, vige l'obbligo di effettuare la verifica idraulica secondo i disposti della DCR 230/94, per definire gli ambiti soggetti ad inondazione per piene con tempo di ritorno centennale e per verificare che l'area non sia soggetta a fenomeni di ristagno. In caso di esito negativo della verifica dovranno essere predisposti specifici interventi atti a ridurre il rischio idraulico, nei limiti imposti dai tempi di ritorno previsti. Sono escluse dalle presenti direttive le varianti ed i nuovi piani attuativi che non comportano trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiore a mq. 200.

<sup>5</sup> Vale quanto previsto all'art. 3 comma 4 delle Norme tecniche di attuazione del Ptc di seguito riportate:

La disciplina e gli interventi in tale zone devono essere comunque finalizzati:

1. al mantenimento e al miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;

2. alla valorizzazione ed all'intensificazione delle funzioni idrauliche svolte, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti possono essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
3. sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24.

6 **Prescrizioni**

*Per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto delle aree vulnerabili all'inquinamento vigono i vincoli e le limitazioni previste nel P.T.C.P. per le varie classi E (elevata) A (alta) M (media) B (bassa) e specificatamente:*

- ❑ **nelle aree di vulnerabilità elevata (Classe E)**, corrispondenti alle alluvioni fluviali recenti e al detrito, “dovrà esser evitato, in via generale, l'insediamento d'infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti, discariche di R.S.U., stoccaggio di sostanze inquinanti, depuratori, depositi di carburanti, pozzi neri a dispersione, spandimento di liquami etc. Le fognature dovranno essere alloggiare in manufatti impermeabili.  
L'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti ed anche l'autorizzazione al pascolamento intensivo ed all'allevamento debbono essere regolamentati e controllati avendo cura che, per i primi, i quantitativi usati siano solo quelli strettamente necessari, e che, per i secondi, la pratica e la permanenza, non siano eccessivi.  
Controlli periodici dell'acqua di falda consentiranno di verificare la compatibilità dell'uso attuale dei presidi sanitari con la qualità dell'acqua di sottosuolo.  
Deroghe a queste limitazioni possono essere fatte solo in seguito a specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche che accertino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde; a tal fine dovranno essere misurate le permeabilità di livelli posti al di sopra dell'acquifero, calcolando sperimentalmente il “tempo di arrivo” di un generico inquinante idroveicolato”;
- ❑ **nelle aree a vulnerabilità alta (Classe A)**, corrispondenti alla formazione calcareo marnosa di Monte Morello nelle zone di massima fratturazione e/o la dove sono presenti fenomeni carsici localizzati (doline), “dovrà essere evitato l'insediamento di attività o infrastrutture potenzialmente inquinanti, o nel caso, di predisporre opportune opere di tutela da espandere e autorizzare espressamente anche per quanto riguarda pascolamento e allevamento”;
- ❑ **nelle aree a vulnerabilità media (Classe M)**, corrispondenti alle formazioni calcareo marnose di Monte Morello e dell'arenaria di Monte Senario, potranno essere autorizzate “le infrastrutture ed opere potenzialmente inquinanti in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e rischio di inquinamento”
- ❑ **nelle aree a vulnerabilità bassa (Classe B)**, corrispondenti ai flysch argillitico marnosi ed arenacei, potranno essere autorizzate “le infrastrutture ed opere potenzialmente inquinanti in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e rischio d'inquinamento in relazione ad eventuali acquiferi sottostanti, tenendo presente che la bassa permeabilità superficiale può comportare trasferimento di inquinanti verso aree di maggior permeabilità con il ruscellamento”.

7 **(DOLINE DI POGGIO CONCA (N2), POGGIO TENTINOSI, FULIGNANO, PRESSI PEScina (N 3))**

8 **Prescrizioni:**

- a) Il suolo della dolina, i margini e le pendici concave più prossime non devono essere lavorati per evitare erosioni e impermeabilizzazione degli strati profondi della dolina.
- b) Sono vietati impianti arborei che ne nascondano la forma.
- c) E' vietata ogni forma di edificazione interna.

9 rilasciato dal Dirigente e/o Responsabile del Settore sentito il parere della C.E./C.E.I..

10 rilasciato dal Dirigente e/o Responsabile del Settore sentito il parere della C.E./C.E.I..



**COMUNE DI VAGLIA**  
PROVINCIA DI FIRENZE

**P.R.G.C.**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

---

**SCHEDE PROGETTO**

*(zone C, D, F e aree di recupero)*

*DICEMBRE 2003*

---

**SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Urbanistico  
Responsabile del settore  
*ARCH. AGUSTIN BAZUZI*  
Collaboratrice  
*ARCH. DANIELA MASTROROSA*

R.U. APPROVATO A SEGUITO DELLE  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA L.R. 5/93  
E SS. MM.II.  
CON ATTO D.G. N° 8 DEL 28/01/04

Progettista responsabile  
*ARCH. PIERFILIPPO CHECCHI*  
Collaboratori  
*ARCH. FRANCESCO FABIANO*  
*ARCH. RAFFAELE MOSCHILLO*  
Consulenti legali  
*AVV. GIUSEPPE STANCANELLI*  
*AVV. ALESSANDRO CECCHI*  
Geologo  
*DOTT. SERGIO TRIPPI*  
Agronomo  
*DOTT. VINCENZO MORDINI*

Riepilogo schede progetto:

	Codice intervento:	UTOE- Località
<b>zone omogenee C:</b>	<b>C1</b>	Vaglia
	<b>C2</b>	Vaglia
	<b>C3</b>	Montorsoli
	<b>C4</b>	Fontebuona
	<b>C5</b>	Bivigliano
	<b>C6</b>	Pratolino
	<b>C7</b>	Pratolino
	<b>C8</b>	Pratolino
	<b>C9</b>	Viliani
	<b>C10</b>	Molinaccio
	<b>C11</b>	Caselline
	<b>C12</b>	Fontebuona
	<b>C13</b>	Montorsoli
	<b>Zone omogenee D:</b>	<b>D1a</b>
<b>D1b</b>		Bivigliano
<b>Dc1</b>		Vaglia
<b>Dc2</b>		Bivigliano
<b>Dce</b>		Montorsoli
<b>Attrezzature e servizi:</b>		<b>RSA</b>
<b>Aree di recupero:</b>	<b>R1</b>	Vaglia
	Codice intervento:	UTOE- Località

	<b>R2</b>	Vaglia
	<b>R3</b>	Montorsoli
	<b>R4</b>	Paterno
	<b>R5</b>	Fontebuona
<b>Zone omogenee F:</b>		
	<b>APC</b>	Carlone
	<b>Bpc</b>	Poggio Carega
	<b>Cr1</b>	Le Badesse
	<b>Pcm</b>	Monte Senario
	<b>Pd</b>	Pratolino
	<b>Sp1</b>	Ex stalle Corsini
	<b>Sp2</b>	Pratolino
	<b>Sr1</b>	Bivigliano
	<b>Src</b>	Pratolino
	<b>Tl1</b>	C/o Borro del Paretaio
	<b>Tl2</b>	Macherelle
	<b>Tl3</b>	Riseccioni

<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C1</b>
<b>UTOE</b>	VAGLIA
<b>LOCALITA'</b>	AREA CENTRALE
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	50.762 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	20.281 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	10.000 mq resid.- 2.200 mq pub.- 1.000 mq com/dir.
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO in più LOTTI
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2 - 3 (edificio prospiciente la nuova piazza)
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml (2 piani) - 10,50 ml (3 piani)
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	7.233 mq
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	13.712 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	3.205 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree per l'urbanizzazione primaria e per la realizzazione delle opere pubbliche. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate quelle funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle residenze, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo il versante a monte dell'edificato di Vaglia. L'intervento prevede la realizzazione di residenze, di parcheggi, di una piazza, di edifici pubblici (1500 mq di s.u.l. per auditorium, uffici, etc, più comando carabinieri per 700 mq di s.u.l.) e commerciali. Oltre agli interventi descritti si dovrà provvedere, secondo lo schema previsto in cartografia, alla realizzazione della nuova viabilità, con la modifica dei due innesti sulla S.R.. N. 65. L'esecuzione delle opere pubbliche (poste nei lotti C1a) avverrà contestualmente alla realizzazione delle residenze (distribuite nei lotti C1a e C1b); nel piano attuativo, la loro realizzazione potrà essere programmata secondo distinte fasi temporali legate ai singoli lotti edificabili.

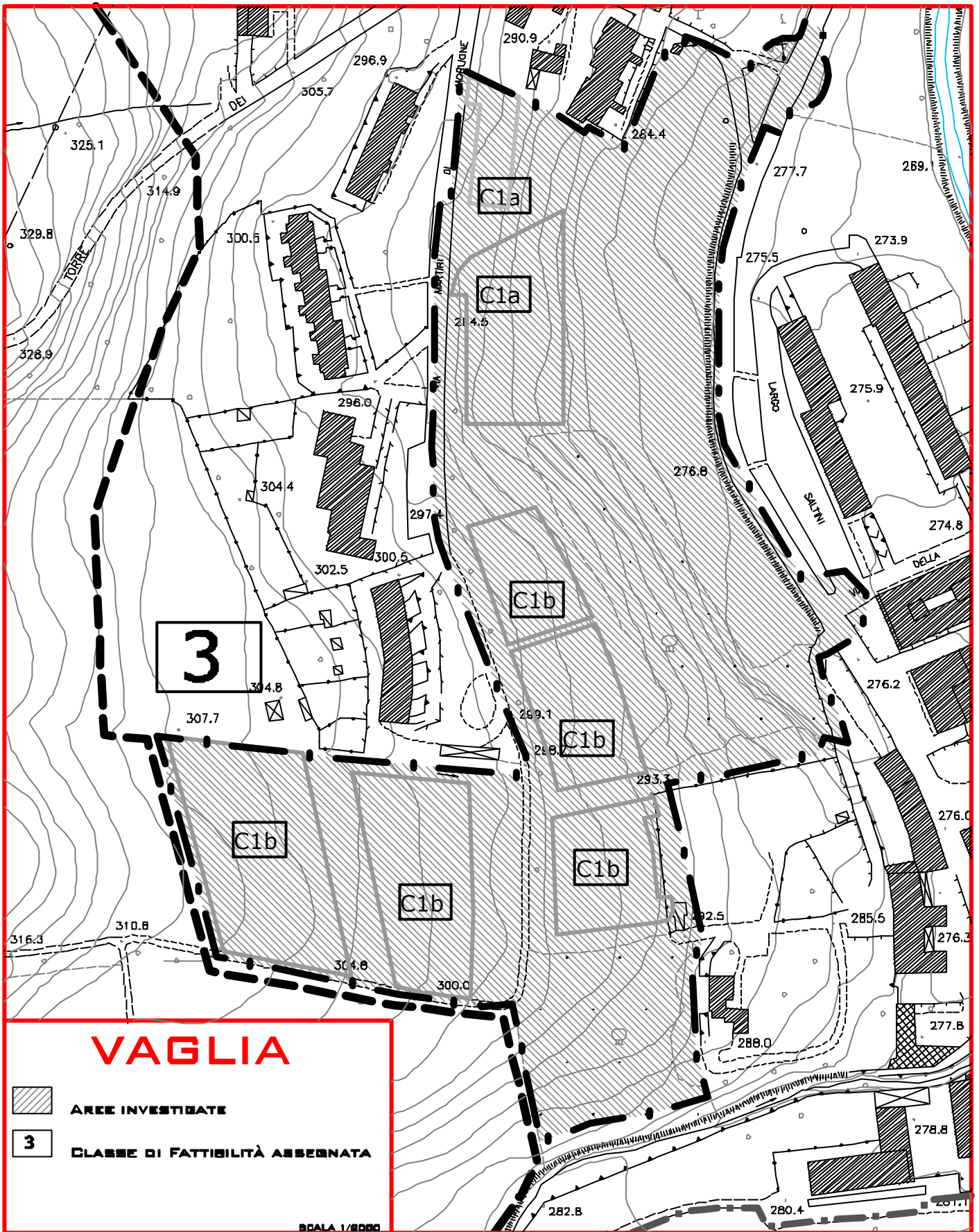




## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C1</b>	<b>UTOE</b> 2.1.1 Vaglia	<b>LOCALITA'</b> Area centrale compresa tra la S.S. 65 e Via Martiri di Morlione	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Nuove residenze, una piazza e un'area multifunzionale	
<b>Geolitologia:</b> <i>Argilloscisti di Pescina</i>			
<b>Geomorfologia:</b> <i>Versante mediamente acclive intervallato da orli di terrazzo. Nella parte dta, a monte dell'intervento, sono presenti limitate nicchie di distacco ed un diffuso ruscellamento superficiale</i>			
<b>Idrogeologia:</b> <i>Non sono disponibili dati sulla falda. Vista la limitata permeabilità della Formazione si ritiene possibile la presenza di filde sospese localizzate su intercalazioni litoidi fratturate.</i>		<b>Tutela delle Risorse:</b> <i>L'area è ubicata su terreni a vulnerabilità Bassa</i>	
<b>Rischio Idraulico e Ambiti:</b> <i>Assente per quota altimetrica rilevante</i>			
<b>Indagini eseguite:</b> <i>Nell'area d'intervento sono state effettuate quattro prove penetrometriche dinamiche (DPSH n° 28, 30, 31, 32) oltre a tre allineamenti di sismica a rifrazione, per un totale di 571 ml. (totale comprensivo della parte dell'indagine sismica che ricade all'interno dell'area d'intervento limitrofa, ubicata a NE della presente). Su tutta l'area investigata sono, concordemente nei due tipi di indagine, individuati spessori consistenti (~ 8/9 metri) di materiali sciolti con caratteristiche geotecniche genericamente accettabili, ma da verificare puntualmente. Il substrato, costituito nell'area dagli Argilloscisti di Pescina, ha determinato il "rifiuto" nelle varie prove penetrometriche, e non manifesta indizi di variazioni laterali, delle velocità delle onde sismiche compressionali, significative. Non sono arealmente presenti, invece, indizi di movimenti di versante in atto o quiescenti. Le indicazioni derivanti dalle indagini, quindi, non modificano sostanzialmente la classe di Pericolosità 3, già assegnata.</i>			
<b>Pericolosità:</b>	<b>Classe 3 – Pericolosità media</b>		
<b>Fattibilità:</b>	<b>Classe 3 – Fattibilità condizionata</b>		
<b>Prescrizioni (art. 41)</b>	<b>commi 2, 3, 7</b>		



# VAGLIA



**AREE INVESTIGATE**



**CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA**

SCALA 1/8000

<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C2</b>
<b>UTOE</b>	VAGLIA
<b>LOCALITA'</b>	VIA MARTIRI DI MORLIONE
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	6.498 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	4.760 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	1.000 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO PUBBLICO D'INTERVENTO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	da definire in sede di P. A.
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	277 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche ed al sistema di smaltimento delle acque reflue.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	L'intervento è subordinato alla stesura di un piano pubblico d'intervento che includa la progettazione delle residenze e di quelle relative all'urbanizzazione primaria;
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo il versante a monte dell'edificato di Vaglia. L'intervento, secondo lo schema previsto in cartografia, prevede la realizzazione di una nuova viabilità, di parcheggi pubblici e di residenze.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C2</b>	<b>UTOE</b> 2.1.1 Vaglia	<b>LOCALITA'</b> Via Martiri di Morlione	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Pubblico d'intervento		<b>TIPOLOGIA</b> Nuove residenze	

**Geolitologia:**

*Argilloscisti di Pescina*

**Geomorfologia:**

*Versante mediamente acclive. A lato dell'intervento, sono presenti limitate nicchie di distacco. Diffuso ruscellamento superficiale*

**Idrogeologia:**

*Non sono disponibili dati sulla falda. Vista la limitata permeabilità della Formazione si ritiene possibile la presenza falde sospese localizzate su intercalazioni litoidi fratturate.*

**Tutela delle Risorse:**

*L'area è ubicata su terreni a vulnerabilità Bassa*

**Rischio Idraulico e Ambiti:**

*Assente per quota altimetrica rilevante*

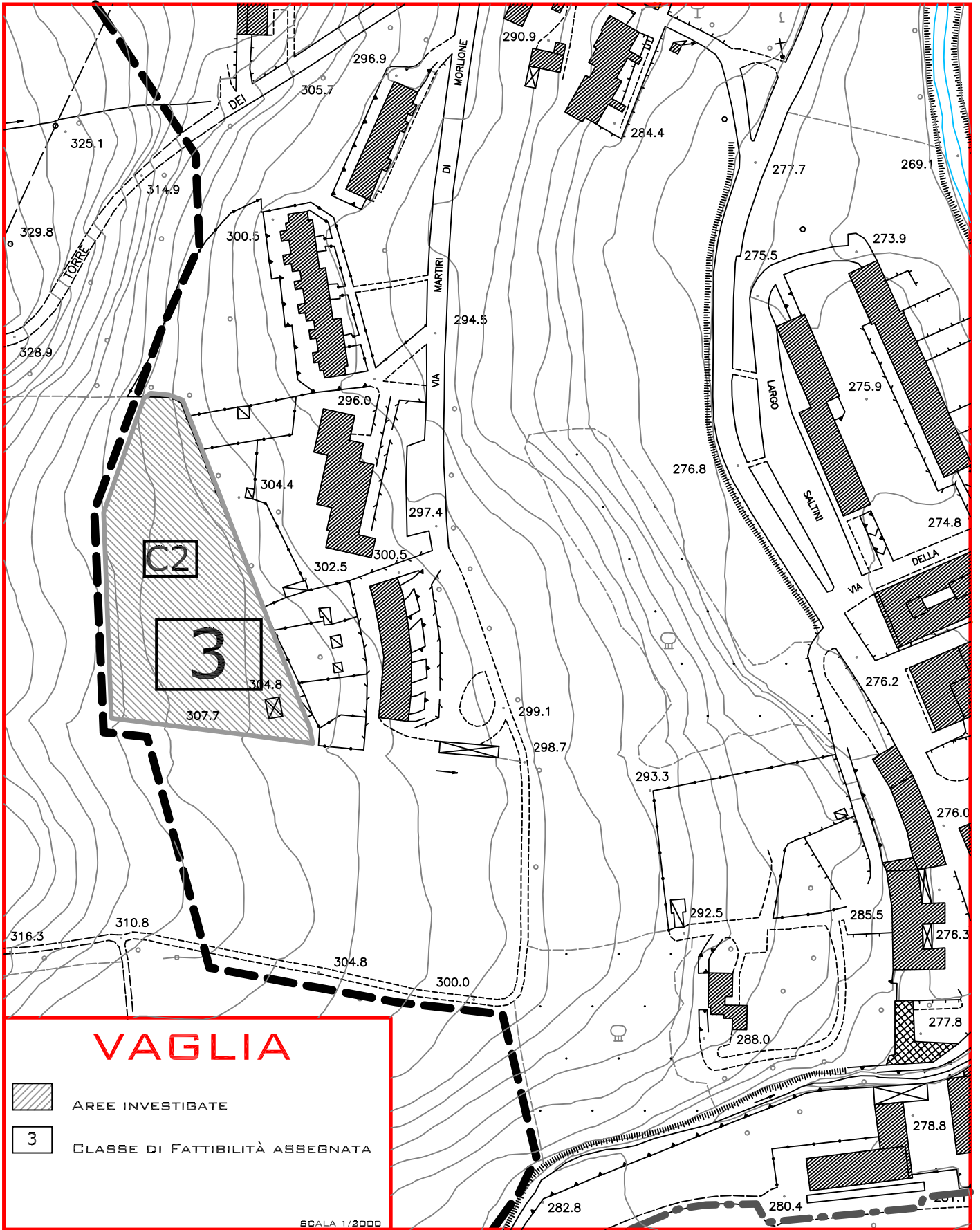
**Indagini eseguite:**

*Nell'area d'intervento è stata effettuata una prova penetrometrica (DPSH n° 29,) oltre ad un allineamento di sismica a rifrazione, per un totale di 571 ml. (totale comprensivo della parte dell'indagine sismica che ricade all'interno dell'area d'intervento limitrofa, ubicata a S della presente, nell'area compresa tra la S.S. n° 65 della Futa e Via Martiri di Morlione). Su tutta l'area investigata sono, concordemente nei due tipi di indagine, individuati spessori consistenti (~ 10 metri) di materiali sciolti con caratteristiche geotecniche genericamente accettabili, ma da verificare puntualmente. Il substrato, costituito nell'area dagli Argilloscisti di Pescina, ha determinato il "rifiuto" nelle varie prove penetrometriche, e non manifesta indizi di variazioni laterali, delle velocità delle onde sismiche compressionali, significative. Risultano invece, dall'analisi delle velocità delle onde sismiche compressionali nei materiali di copertura, le quali mostrano abbassamenti nella parte medio alta dell'area d'indagine fino a 500 m/s, indizi di movimenti gravitativi di versante attualmente non in atto (cfr. sezione sismica n° 12-12' Vaglia). Le indicazioni derivanti dalle indagini, quindi, non modificano sostanzialmente la classe di Pericolosità 3, già assegnata.*

**Pericolosità:** Classe 3 – Pericolosità media

**Fattibilità:** Classe 3 – Fattibilità condizionata

**Prescrizioni (art. 41) commi 2, 7**



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C3</b>
<b>UTOE</b>	MONTORSOLI
<b>LOCALITA'</b>	AREA CENTRALE
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	38.468 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	17.140 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	3.750 mq resid.- 250 mq pub. - 350 mq com
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO in due LOTTI
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	443 mq
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	2349 mq
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	4524 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	929 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree relative ai parcheggi, alla viabilità, all'istruzione nonché quelle relative alle attrezzature d'interesse comune ed al verde pubblico attrezzato. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle residenze, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria compresa la cessione delle aree.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo il versante a valle dell'edificato di Montorsoli. . L'intervento prevede la realizzazione di residenze, di edifici pubblici e commerciali, di parcheggi, di una piazza pavimentata e di una viabilità di servizio, con un nuovo innesto lungo la statale n° 65. L'esecuzione avverrà attraverso due lotti funzionali. Il primo, lotto C3a, prevede la realizzazione di 450 mq di residenza e 350 mq di commerciale e comprende la cessione delle aree all'Amministrazione comunale e la realizzazione del primo tratto della nuova viabilità. Il secondo, lotto C3b, prevede l'esecuzione delle opere pubbliche poste sulle aree cedute all' Amministrazione comunale nonché il completamento della nuova viabilità e dei parcheggi contestualmente alla realizzazione delle residenze.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C3</b> <b>LOTTI B</b> lungo via di Basciano	<b>UTOE</b> <b>3.1.4</b> Montorsoli	<b>LOCALITA'</b> Area centrale	<b>ZONA OMOGENEA</b> C,B
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Residenze	
<b>Geolitologia:</b> <i>Formazione di Sillano</i>			
<b>Geomorfologia:</b> <i>L'area d'intervento principale (zona C) è ubicata su di un versante, già sede di un impluvio stagionale, mediamente, e a luoghi fortemente; acclive, terrazzato.. La UTOE risulta divisa dalla SS n°65 in due parti. Le forme morfologiche più evidenti sono: nella parte monte della Statale sono presenti scarpate di degradazione non attive e nicchie di distacco, e relativi accumuli, di frana non attivi; nella parte a valle della Statale sono presenti, invece, nicchie di distacco, e relativi accumuli, di frana non attivi oltre a corpi di frana stabilizzati.</i>			
<b>Idrogeologia:</b> <i>Non sono disponibili dati sulla falda. Vista la limitata permeabilità delle Formazioni si ritiene possibile la presenza di falde sospese localizzate su intercalazioni litoidi fratturate.</i>		<b>Tutela delle Risorse:</b> <i>Il sito è ubicato su terreni cui è attribuita vulnerabilità Bassa</i>	
<b>Rischio Idraulico e Ambiti:</b> <i>Assente per quota altimetrica rilevante</i>			
<b>Indagini eseguite:</b> <i>Nell'area d'intervento (zona C e B) sono state effettuate cinque prove penetrometriche (DPSH n° 16, 17, 18, 19, 20,) oltre a tre allineamenti di sismica a rifrazione, per un totale di 368 ml. Il substrato, costituito dalla Formazione di Sillano, è caratterizzato da "rifiuto" nelle varie prove penetrometriche e mostra profondità contenute (~ 5 metri la profondità media nell'area investigata). Lo strato di copertura invece, generalmente di spessore costante, manifesta un aumento del medesimo procedendo verso valle e in direzione NE. Dall'analisi dei diagrammi di penetrometria questi ultimi terreni mostrano caratteristiche geotecniche genericamente accettabili, I dati delle indagini geofisiche indicano, in corrispondenza degli aumenti di spessore dello strato di copertura, locali diminuzioni delle velocità delle onde sismiche compressionali, interpretate (cfr. Relazione di Sismica § 5.3) come indizio di limitati movimenti superficiali di versante tuttavia, non attualmente attivi. Le indicazioni derivanti dalle indagini, quindi, non modificano sostanzialmente la classe 3 di Pericolosità, già assegnata.</i>			
<b>Pericolosità:</b>	<b>Classe 3 – Pericolosità media</b>		
<b>Fattibilità:</b>	<b>Classe 3 – Fattibilità condizionata</b>		
<b>Prescrizioni :</b>	<b>(art. 41) commi 2, 3, 5, 7</b>		

# MONTORSOLI

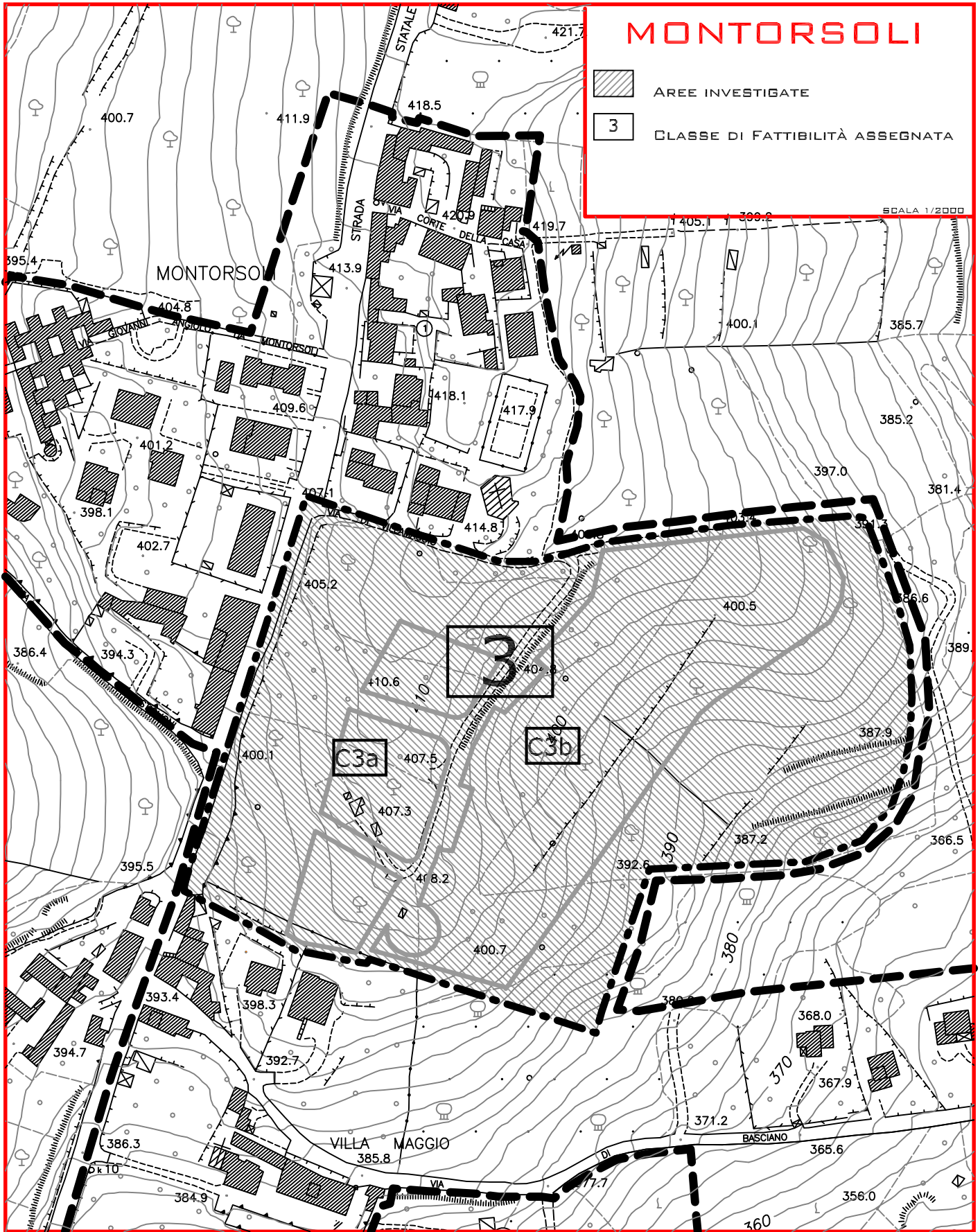


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000





<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C4</b>
<b>UTOE</b>	FRONTEBUONA
<b>LOCALITA'</b>	STRADA STATALE DELLA FUTA
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	27.259 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	11.343 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	2800 mq resid. - 200 mq pub. -700 mq tur.-200 com.
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO in più LOTTI
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	200 mq
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	2.828 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	800 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree per l'urbanizzazione primaria, quelle per la viabilità, per i parcheggi e per la realizzazione delle opere pubbliche. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche ed al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio lungo strada.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle residenze, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo il versante a monte dell'edificato di Fontebuona, lungo la strada statale della Futa n° 65. L'intervento prevede la realizzazione di residenze, di una viabilità di servizio, con l'innesto lungo la statale n.65, di parcheggi e di un'area attrezzata per lo sport. Nei lotti C4a parte degli edifici dovranno avere una destinazione pubblica, commerciale, turistica e direzionale secondo le quantità previste nella presente scheda. L'esecuzione delle opere pubbliche, poste sulle aree cedute all'Amministrazione comunale, saranno contestuali alla realizzazione delle residenze.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C4</b>	<b>UTOE</b> 2.1.4 Fontebuona	<b>LOCALITA'</b> Statale della Futa	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Nuove residenze	

**Geolitologia:**

Contatto stratigrafico tra Alberese (Formazione di Monte Morello) e la Formazione di Sillano (zona C) Alberese (zona B.).

**Geomorfologia:**

L'area di nuova edificazione è ubicata al piede di una rottura di pendenza su di un versante mediamente acclive già oggetto di precedenti interventi antropici non meglio definiti. Mentre, l'intervento in zona B è ubicato sul fondovalle al piede di un versante fortemente acclive.

**Idrogeologia:**

I terreni presenti nella zona omogenea C sono caratterizzati da permeabilità medio-bassa per porosità e localmente da permeabilità media in presenza di inclusi litoidi fratturati. Per la zona omogenea B è presente una permeabilità alta per fratturazione

**Tutela delle Risorse:**

I siti d'intervento risultano ubicati su terreni a cui è stato attribuito, per la zona C, una vulnerabilità Bassa, mentre la zona B, una vulnerabilità Media

**Rischio Idraulico e Ambiti:**

Assente per quota altimetrica rilevante per la zona C.

La zona B sono presenti sia l'ambito A che l'ambito B (arealmente limitato dalle quote altimetriche); non sono, comunque, registrati eventi storici di esondazione.

**Indagini eseguite:**

Nella zona omogenea C sono state effettuate quattro prove penetrometriche (DPSH n° 2, 3, 4, 5) che hanno individuato spessori variabili di materiali di copertura (rispettivamente 5,80, 2,60, 4,80 e 4,80 metri) con caratteristiche geotecniche genericamente, valutate, scarse nella parte bassa dell'area e accettabili negli altri casi.

**Pericolosità:** Classe 3 – Pericolosità media

**Fattibilità:** Classe 3 – Fattibilità condizionata

**Prescrizioni (art. 41) commi**

2, 3, 4 per la zona omogenea B  
2, 3, 7 per la zona omogenea C

# FORTEBUONA

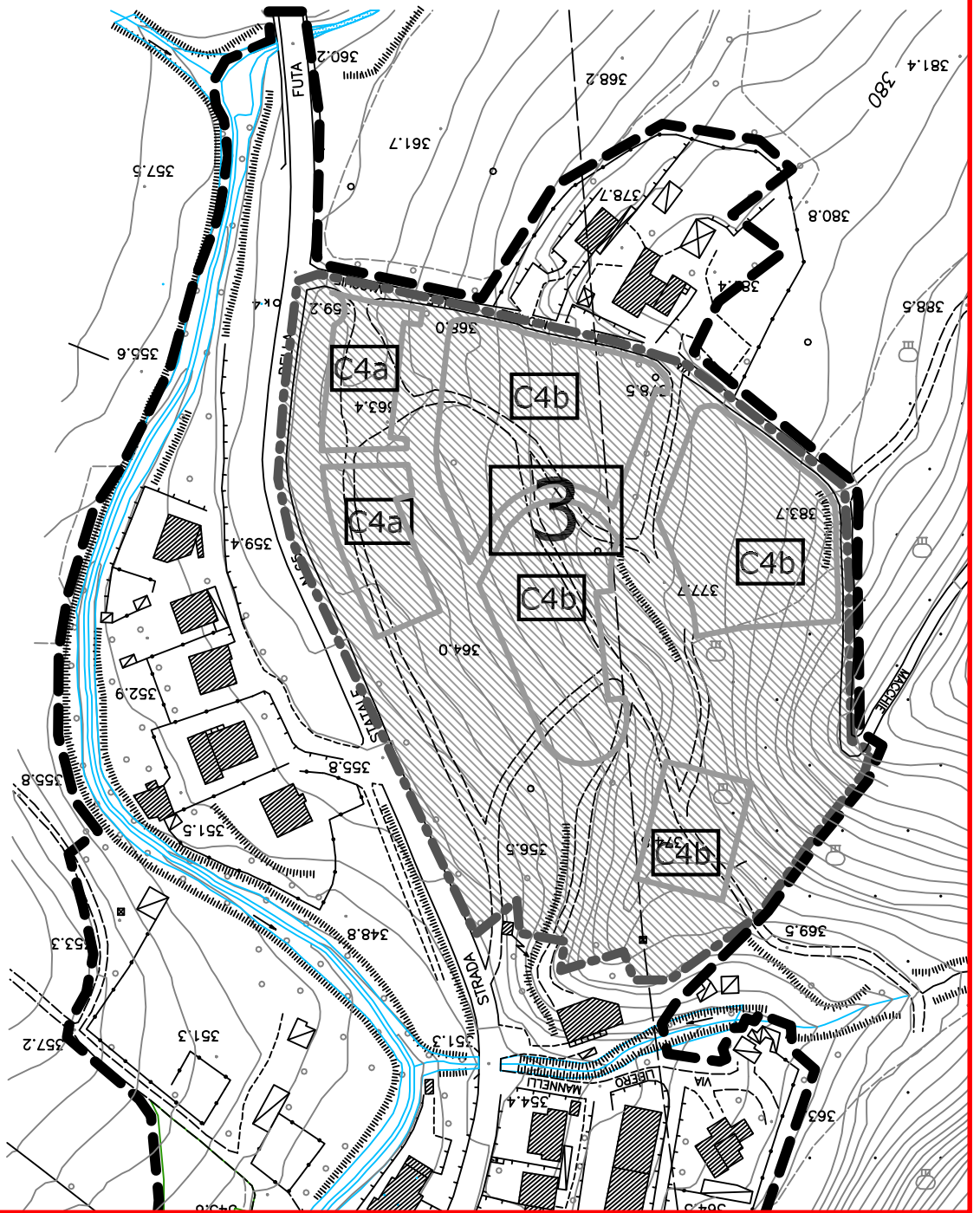


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C5</b>
<b>UTOE</b>	BIVIGLIANO
<b>LOCALITA'</b>	CAMPO SPORTIVO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	17.717 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.351 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	600 mq resid.- 400 mq com. e direz.
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	3
<b>ALTEZZA MAX</b>	10,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	10.516 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	580 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree dei parcheggi, del verde attrezzato e quelle della viabilità. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente all'edificazione, dovranno essere eseguite le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle residenze, di quelle relative all'urbanizzazione primaria e della parte commerciale - direzionale.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo la strada comunale dei Condotti, in prossimità dell'edificato di Bivigliano. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova viabilità di accesso al lotto e di parcheggi pubblici, nonché la sistemazione dell'area a verde attrezzato con la realizzazione di un impianto polivalente all'aperto. All'interno del lotto, secondo lo schema in cartografia, si dovrà prevedere la realizzazione di un'edificio con una destinazione commerciale del piano terreno (400 mq s.u.l.) e residenziale dei restanti piani (600 mq s.u.l.).



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C5</b>	<b>UTOE</b> 1.2.2 Bivigliano	<b>LOCALITA'</b> Campo sportivo	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Nuova edificazione in linea	

#### **Geolitologia:**

*Calcari e breccie di Monte Senario, l'area è interessata da faglia in direzione NW-SE. Il rilievo geologico di dettaglio evidenzia la presenza di affioramenti, riconducibili alla Formazione di M.te Senario, di strati competenti di arenaria, a grana grossolana, fratturata, molto alterata, in assetto caoticizzato, e di una coltre detritica di spessore variabile, costituita da una matrice sabbioso limosa, a tratti più francamente argillosa, di probabile disgregazione delle arenarie e frammenti litoidi di calcari marnasi grigio avana, argilloscisti e siltiti. I clasti, generalmente spigolosi, hanno dimensioni variabili fra 1 e 5 cm.*

#### **Geomorfologia:**

*L'area d'intervento è ubicata su di un versante mediamente acclive. Sono presenti immediatamente a Sud un accumulo di frana non attiva e a S-SE forme morfologiche riferibili a scarpate di degradazione non attiva che non interagiscono direttamente con i siti d'intervento.*

#### **Idrogeologia:**

*I terreni risultano caratterizzati da permeabilità secondaria, per fratturazione, media.*

#### **Tutela delle Risorse:**

*Il sito è ubicato su terreni cui è attribuita vulnerabilità Media, inoltre, risultano in parte compresi nella perimetrazione di una zona di salvaguardia delle risorse idropotabili. Nel sito è presente una sorgente (Nonnina, n° 89) (cfr. Tav. 6.I. di PS)*

#### **Rischio Idraulico e Ambiti:**

*Assente per quota altimetrica rilevante*

**Pericolosità: Classe 3 - Pericolosità media**

**Fattibilità: Classe 3 - Fattibilità condizionata**

**Prescrizioni (art. 41) commi 2, 6, 7**

# BIVIGLIANO

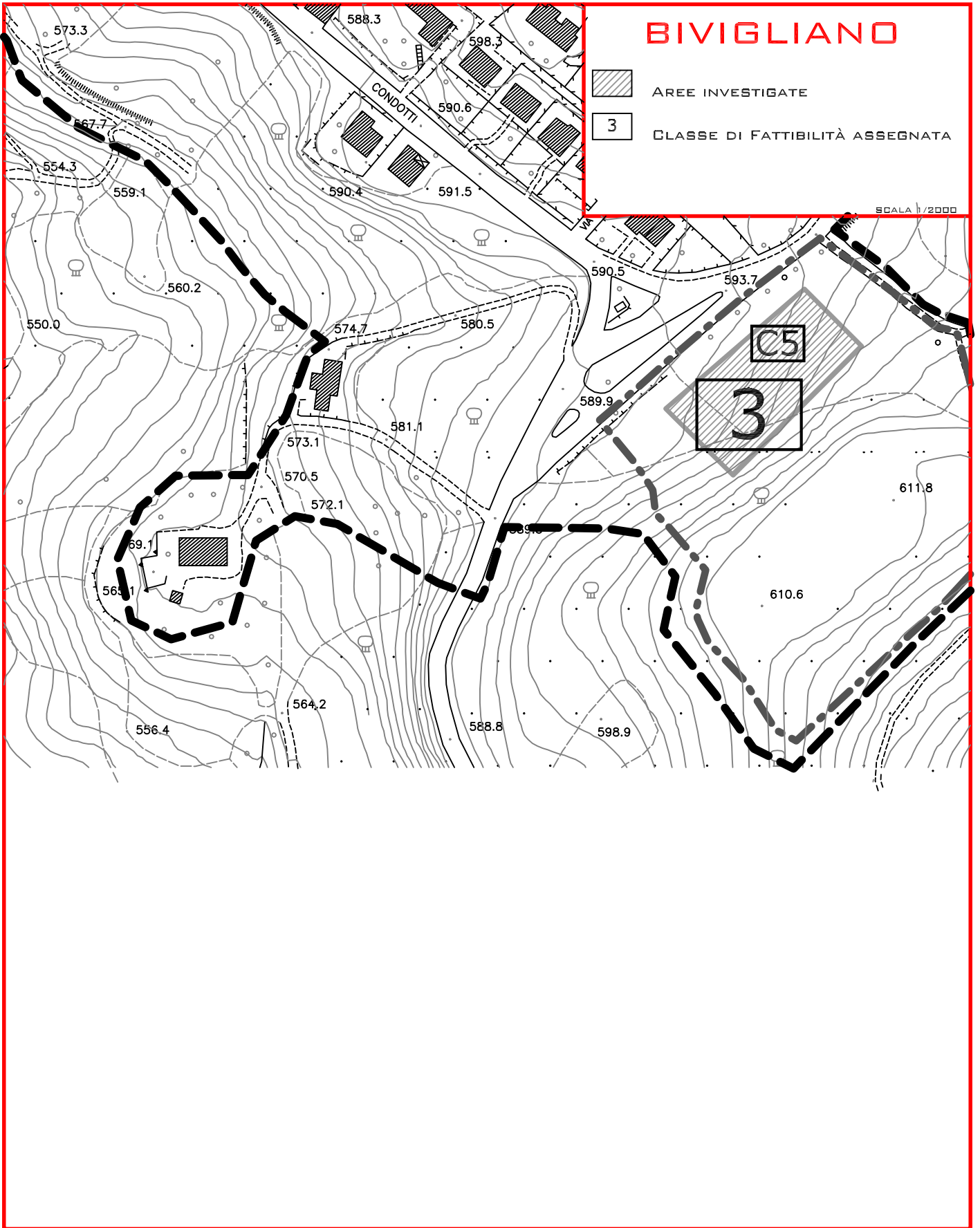


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C6</b>
<b>UTOE</b>	PRATOLINO
<b>LOCALITA'</b>	UCCELLATOIO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	17.461 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	3.562 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	3.000 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO PUBBLICO D'INTERVENTO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	6362 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	2.286 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	-
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano pubblico d'intervento unitario che includa la progettazione delle residenze e di quelle relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta nel centro abitato di Pratolino, lungo la strada comunale dell'Uccellatoio. L'intervento, secondo lo schema previsto in cartografia, prevede la realizzazione di residenze, di parcheggi, di una zona di verde pubblico attrezzato e di una viabilità di servizio, con un innesto lungo via dell' Uccellatoio. L'intervento potrà essere realizzato attraverso più lotti funzionali.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA




<b>SCHEDA C6</b>	<b>UTOE</b> 3.1.2 Pratolino	<b>LOCALITA'</b> Uccellatoio	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Pubblico d'intervento		<b>TIPOLOGIA</b> Linea - Schiera	
<b>Geolitologia:</b> <i>Formazione di Sillano</i>			
<b>Geomorfologia:</b> <i>Versante mediamente acclive. Nell'area d'intervento, sono presenti corpi di frane inattive.</i>			
<b>Idrogeologia:</b> <i>I terreni presenti sono caratterizzati da porosità primaria bassa. Si propende per la presenza di limitate falde sospese individuate nelle intercalazioni di materiale calcareo-marnoso.</i>		<b>Tutela delle Risorse:</b> <i>L'area è ubicata su terreni a vulnerabilità Bassa</i>	
<b>Rischio Idraulico e Ambiti:</b> <i>Assente per quota altimetrica rilevante</i>			
<b>Indagini eseguite:</b> <i>Nell'area d'intervento sono state effettuate quattro prove penetrometriche dinamiche (DPSH n° 21, 22, 23, 24) oltre a tre allineamenti di sismica a rifrazione, per un totale di 252 ml. Su tutta l'area investigata si sono, concordemente nei due tipi di indagine, individuati spessori dello strato superficiale di copertura e/o riporto, variabili tra un massimo di 4,7 metri, nella parte più alta dell'area, ed un minimo di 3,6 metri lungo la parte medio-bassa della sezione sismica 2-2'. Dall'analisi dei grafici di penetrometria si derivano, per i materiali in oggetto, caratteristiche geotecniche genericamente modeste nella parte più superficiale (fino ad 1,20 m dal p.c.) e accettabili per la rimanente profondità d'investigazione (circa 3,50 m.dal p.c.). Il substrato, che ha determinato nelle quattro prove penetrometriche il "rifiuto", è costituito dalla Formazione di Sillano ed ha giacitura, generalmente, pseudo parallela alla superficie topografica. Infine i dati ottenuti dall'indagine sismica (cfr. sezione sismica n° 2-2'), mostrano locali variazioni di velocità delle onde sismiche compressionali nei materiali di copertura, principalmente evidenti nella parte più a valle dell'area. Ciò avvalorava l'ipotesi della presenza di un movimento di versante, per altro già cartografato (cfr. Tav - 5.2 di PS), che, si ritiene però, interessare i materiali più superficiali. Le indicazioni derivanti dalle indagini, quindi, confermano sostanzialmente l'individuazione, su quest'area, delle classi di Pericolosità 3 e 4. <b>Per quanto sopra si conferma generalmente la classe 4 di Pericolosità, ma, limitatamente alle aree d'indagine, si ritiene di poter attribuire una classe 3 di Pericolosità</b></i>			
<b>Pericolosità:</b> <b>Classe 3 – Pericolosità media (Limitatamente all'area d'indagine)</b> <b>Classe 4 – Pericolosità elevata</b>			
<b>Fattibilità:</b> <b>Classe 3 – Fattibilità condizionata (Limitatamente all'area d'indagine)</b>			
<b>Prescrizioni (art. 36) commi</b> <b>2, 3, 8</b>			



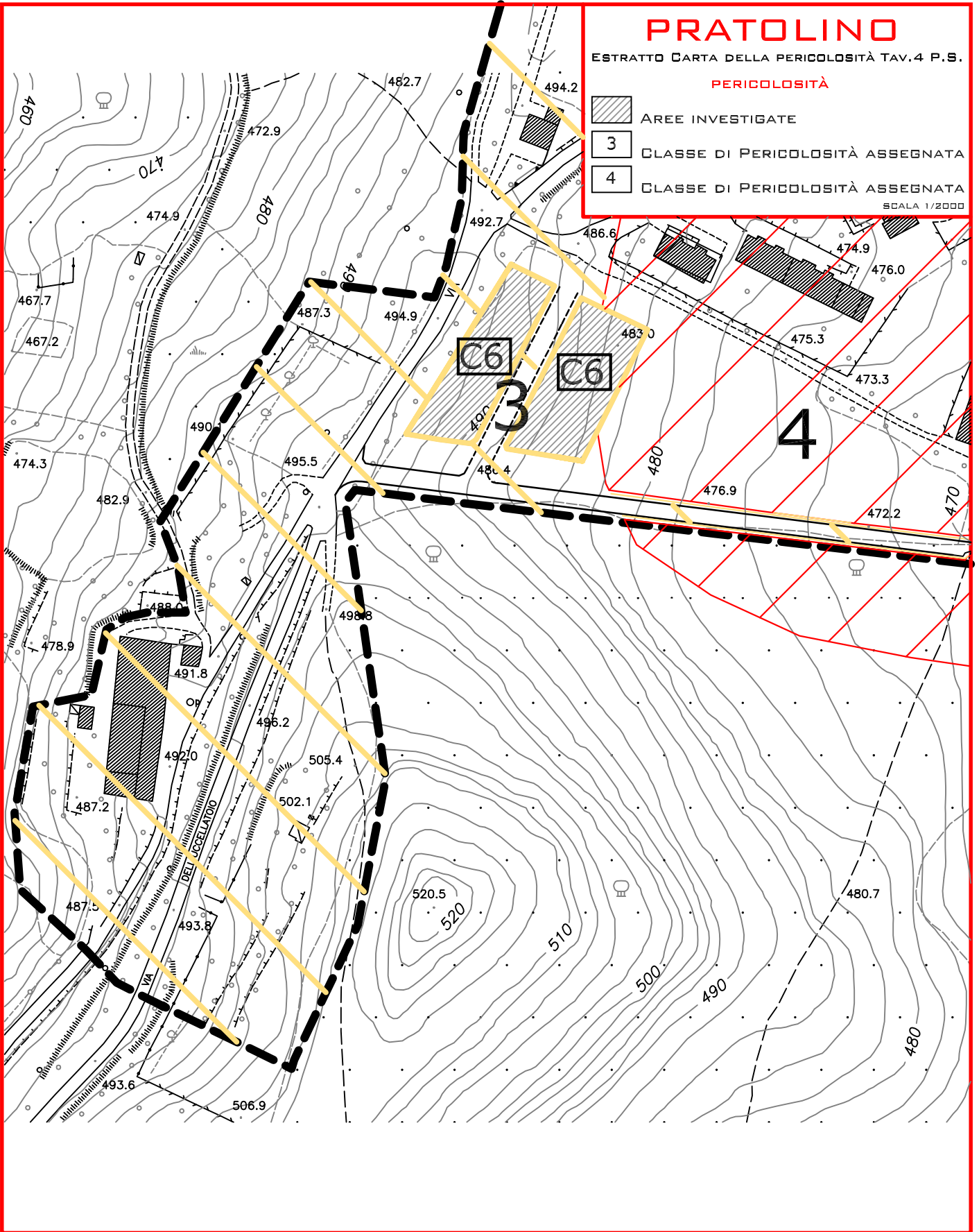
# PRATOLINO

ESTRATTO CARTA DELLA PERICOLOSITÀ TAV. 4 P.S.

## PERICOLOSITÀ

-  AREE INVESTIGATE
-  CLASSE DI PERICOLOSITÀ ASSEGNATA
-  CLASSE DI PERICOLOSITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



# PRATOLINO

FATTIBILITA'

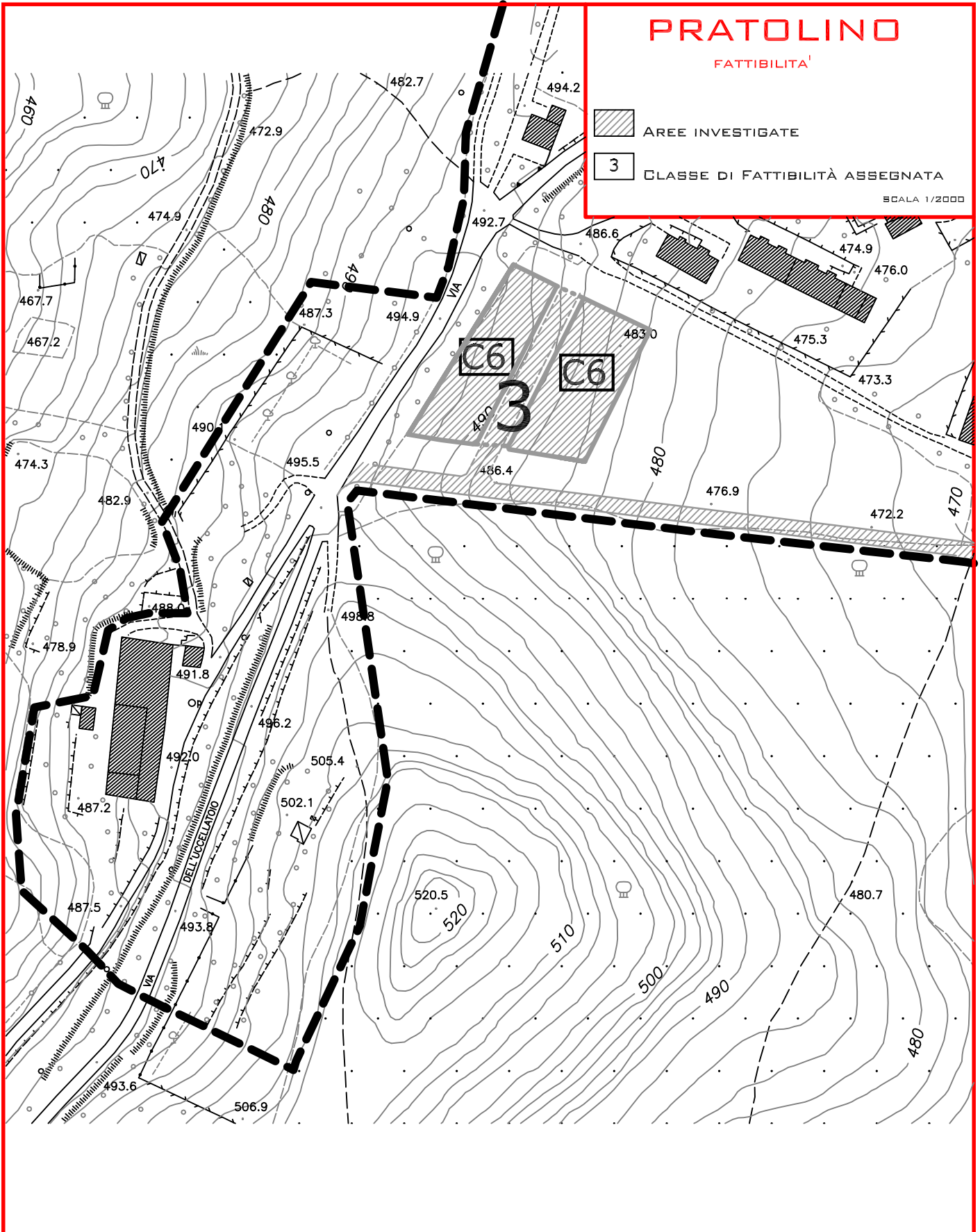


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C7</b>
<b>UTOE</b>	PRATOLINO
<b>LOCALITA'</b>	STRADA VICINALE DEL VICO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	6.373 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.428 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	600 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	791
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	587
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree per l'urbanizzazione primaria. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze, dovranno essere realizzate quelle funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle residenze e di quelle relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta nel centro abitato di Pratolino lungo la strada vicinale del Vico. L'intervento prevede la realizzazione di residenze e di una viabilità di servizio con un nuovo innesto sulla S.R. n. 65. All'interno della superficie territoriale, secondo lo schema in cartografia, sono stati individuati il lotto edificabile e la strada di nuova realizzazione.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C7</b>	<b>UTOE</b> 3.1.2 Pratolino	<b>LOCALITA'</b> Strada vicinale del Vico	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Linea - Schiera	

**Geolitologia:** *Presenza del contatto stratigrafico tra Formazione di Sillano e Formazione di Iavello*

**Geomorfologia:**

*L'area d'intervento è ubicata su di un versante, già sede di un impluvio stagionale, mediamente acclive e fortemente antropizzato attraverso anche la realizzazione di scarpate. Le forme morfologiche più evidenti sono: a monte dei siti di progetto, una nicchia di distacco ed il relativo accumulo di frana non attiva; a valle dei medesimi una nicchia di distacco non attiva ed un corpo di frana stabilizzato*

**Idrogeologia:**

*Non sono disponibili dati sulla falda. Vista la limitata permeabilità delle Formazioni si ritiene possibile la presenza di falde sospese localizzate su intercalazioni litoidi fratturate.*

**Tutela delle Risorse:**

*Il sito è ubicato su terreni cui è attribuita vulnerabilità Bassa*

**Rischio Idraulico e Ambiti:** *Assente per quota altimetrica rilevante*

**Indagini eseguite:**

*Nell'area d'intervento è stata effettuata una prova penetrometrica dinamica (DPSH n° 25) oltre ad allineamenti di sismica a rifrazione, per un totale di 500 ml. (totale comprensivo della parte dell'indagine sismica che ricade all'interno dell'area d'intervento limitrofa, ubicata a monte della Strada vicinale del Vico) L'analisi dei diagrammi di penetrometria evidenzia la presenza di terreni, fino alla profondità di 8,60 metri, con caratteristiche geotecniche modeste nella parte superficiale e accettabili andando in profondità, oltre ad un substrato caratterizzato da "rifiuto". La campagna sismica individua spessori variabili (compresi tra un massimo di 8,50 metri, presente in prossimità della Strada vicinale del Vico, ed un minimo di 3,10 metri) dei materiali di copertura con velocità, generalmente, costanti e, solo localmente, con piccole oscillazioni in diminuzione. **Per quanto sopra si conferma generalmente la classe 4 di Pericolosità, ma, limitatamente alle aree d'indagine, si ritiene di poter attribuire una classe 3 di Pericolosità***

**Pericolosità:** **Classe 3 – Pericolosità media (Limitatamente all'area d'indagine)**  
**Classe 4 – Pericolosità elevata**


**Fattibilità:** **Classe 3 – Fattibilità condizionata (limitatamente alle aree di indagine)**

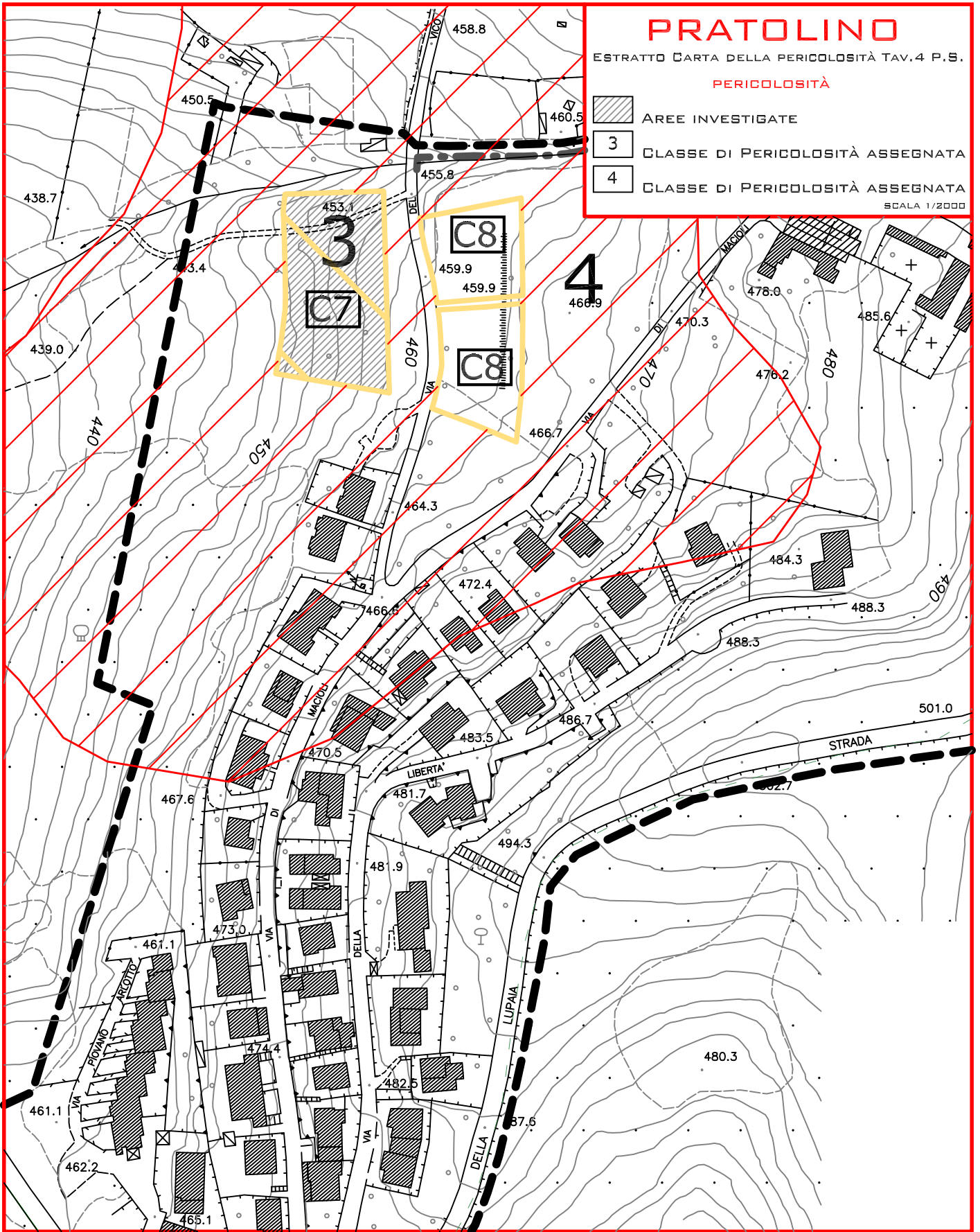
**Prescrizioni (art. 36) commi** **2, 3, 5, 8**

# PRATOLINO

ESTRATTO CARTA DELLA PERICOLOSITÀ TAV. 4 P.S.

## PERICOLOSITÀ

-  AREE INVESTIGATE
  - 3** CLASSE DI PERICOLOSITÀ ASSEGNATA
  - 4** CLASSE DI PERICOLOSITÀ ASSEGNATA
- SCALA 1/2000



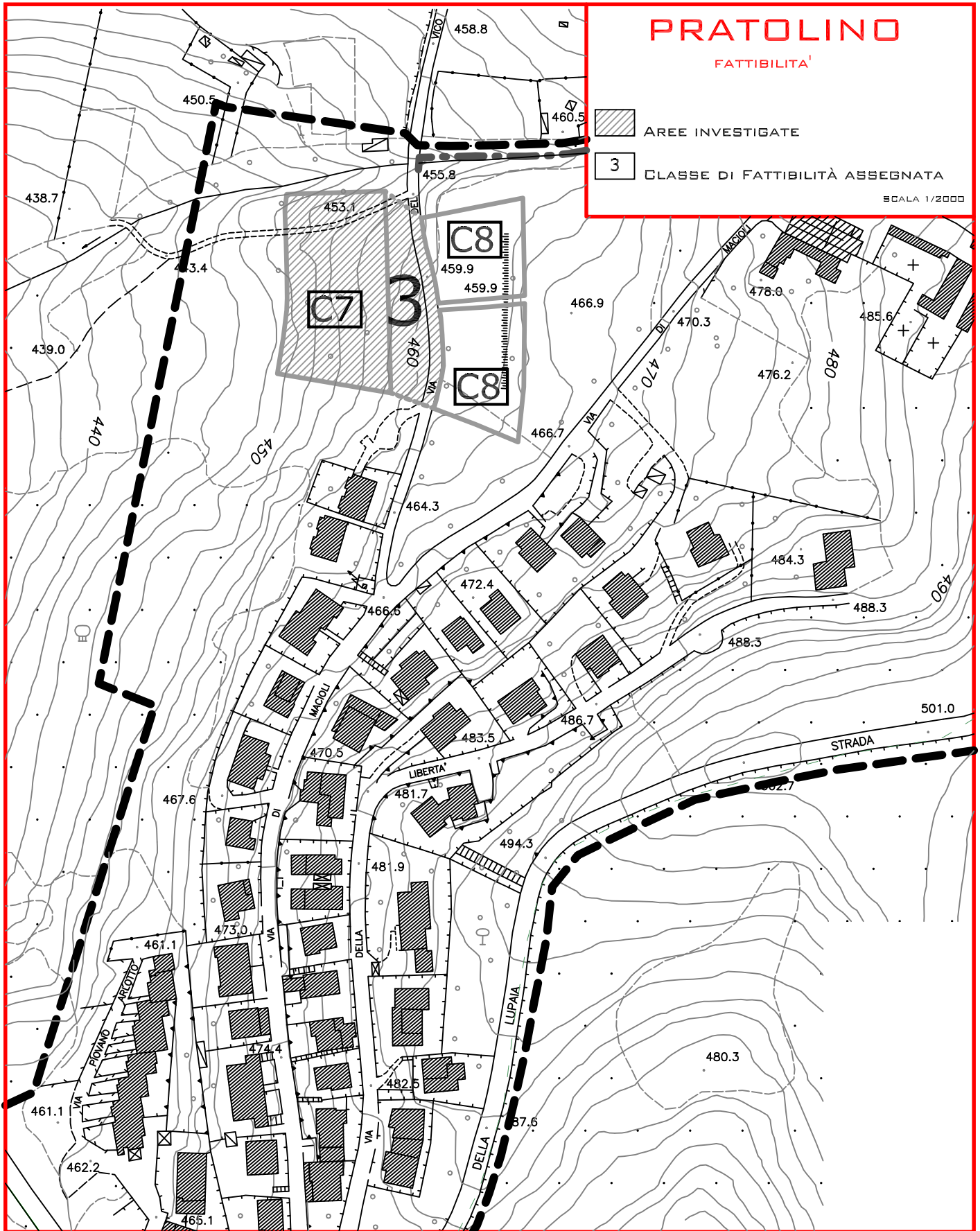
# PRATOLINO

FATTIBILITA'

 AREE INVESTIGATE

 3 CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	C8
<b>UTOE</b>	PRATOLINO
<b>LOCALITA'</b>	STRADA VICINALE DEL VICO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	11.973 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.705 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	1.200 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	5.035 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	2.718 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree dei parcheggi, del verde pubblico e quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione esecutiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio per almeno 30 posti auto.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle residenze, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo il versante a monte della strada vicinale del Vico. L'intervento, secondo lo schema previsto in cartografia, prevede la realizzazione di due edifici a schiera, di un'area da destinarsi a verde pubblico (con giardini ed attrezzature sportive) e di parcheggi.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C8</b>	<b>UTOE</b> 3.1.2 Pratolino	<b>LOCALITA'</b> Strada Vicinale del Vico	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Linea - Schiera	

**Geolitologia:** *Presenza del contatto stratigrafico tra Formazione di Sillano e Formazione di Iavello*

**Geomorfologia:**

*L'area d'intervento è ubicata su di un versante, già sede di un impluvio stagionale, mediamente acclive e fortemente antropizzato attraverso anche la realizzazione di scarpate. Le forme morfologiche più evidenti sono: a monte dei siti di progetto, una nicchia di distacco ed il relativo accumulo di frana non attiva; a valle dei medesimi una nicchia di distacco non attiva ed un corpo di frana stabilizzato.*

**Idrogeologia:**

*Non sono disponibili dati sulla falda. Vista la limitata permeabilità delle Formazioni si ritiene possibile la presenza di falde sospese localizzate su intercalazioni litoidi fratturate*

**Tutela delle Risorse:**

*Il sito è ubicato su terreni cui è attribuita vulnerabilità Bassa*

**Rischio Idraulico e Ambiti:**

*Assente per quota altimetrica rilevante*

**Indagini eseguite:**

*Nell'area d'intervento sono state effettuate due prove penetrometriche dinamiche (DPSH n° 26, 27) oltre ad allineamenti di sismica a rifrazione, per un totale di 500 ml. (totale comprensivo della parte dell'indagine sismica che ricade all'interno dell'area d'intervento limitrofa, ubicata a valle della Strada vicinale del Vico) L'analisi dei diagrammi di penetrometria evidenzia la presenza di terreni, fino alla profondità di 4,80 metri nella parte N e 9,80 metri nella parte S dell'area medesima, con caratteristiche geotecniche modeste nella parte superficiale e accettabili andando in profondità, oltre ad un substrato caratterizzato da "rifjuto". La campagna sismica, concordemente all'altra indagine, individua spessori variabili (compresi tra un massimo di 9,00 metri ed un minimo di 2,50 metri, rispettivamente nella parte Nord ed Est dell'area investigata) di materiali di copertura con velocità, generalmente, costanti e, solo localmente, con piccole oscillazioni in diminuzione. **Per quanto sopra si conferma generalmente la classe 4 di Pericolosità, ma, limitatamente alle aree d'indagine, si ritiene di poter attribuire una classe 3 di Pericolosità.***

**Pericolosità:**

**Classe 3 – Pericolosità media (Limitatamente all'area d'indagine)**  
**Classe 4 – Pericolosità elevata**

**Fattibilità:**

**Classe 3 – Fattibilità condizionata (Limitatamente all'area di indagine)**

**Prescrizioni (art. 36) commi**




**2, 3, 5, 8**



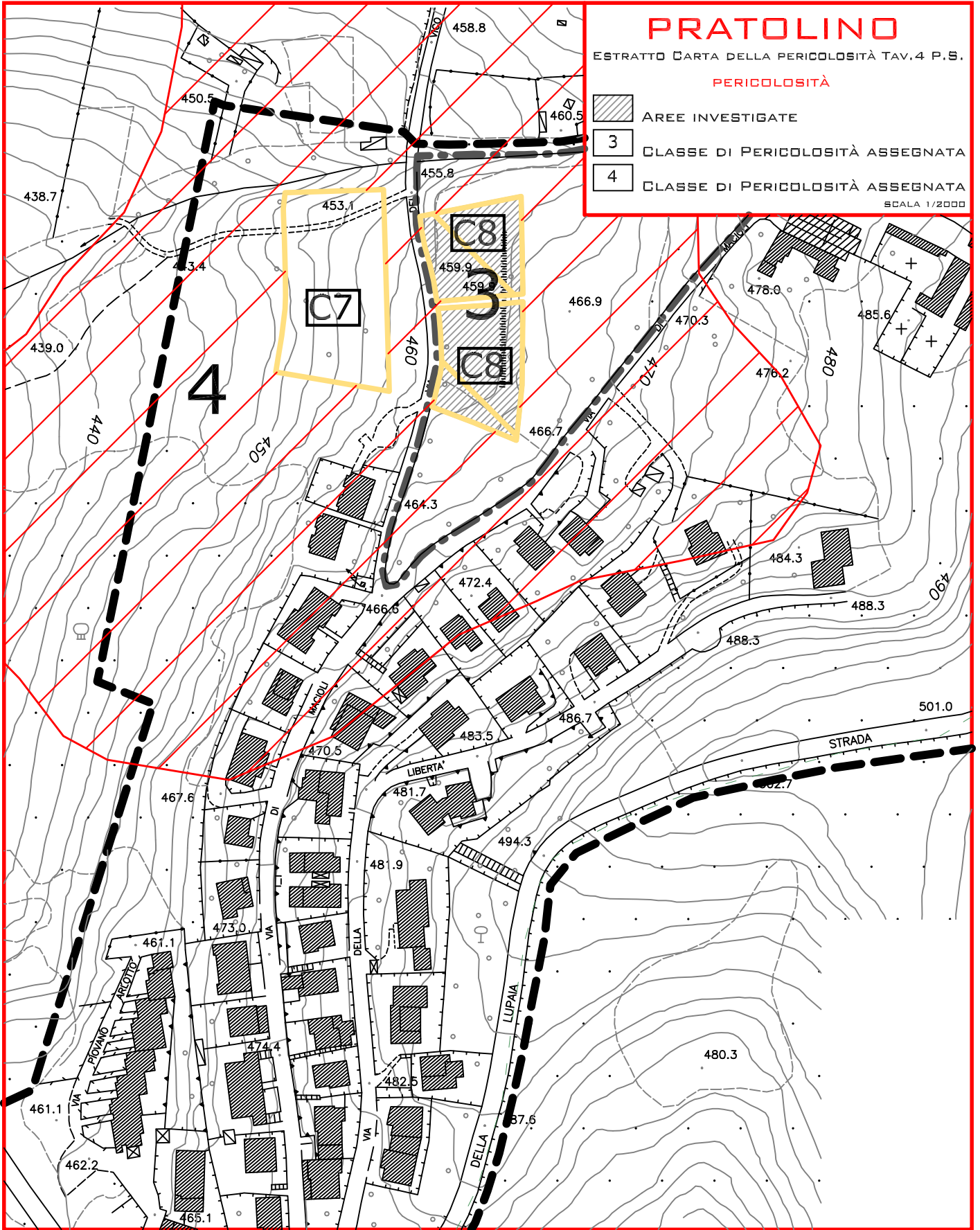
# PRATOLINO

ESTRATTO CARTA DELLA PERICOLOSITÀ TAV. 4 P.S.

## PERICOLOSITÀ

-  AREE INVESTIGATE
-  CLASSE DI PERICOLOSITÀ ASSEGNATA
-  CLASSE DI PERICOLOSITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



# PRATOLINO

FATTIBILITA'

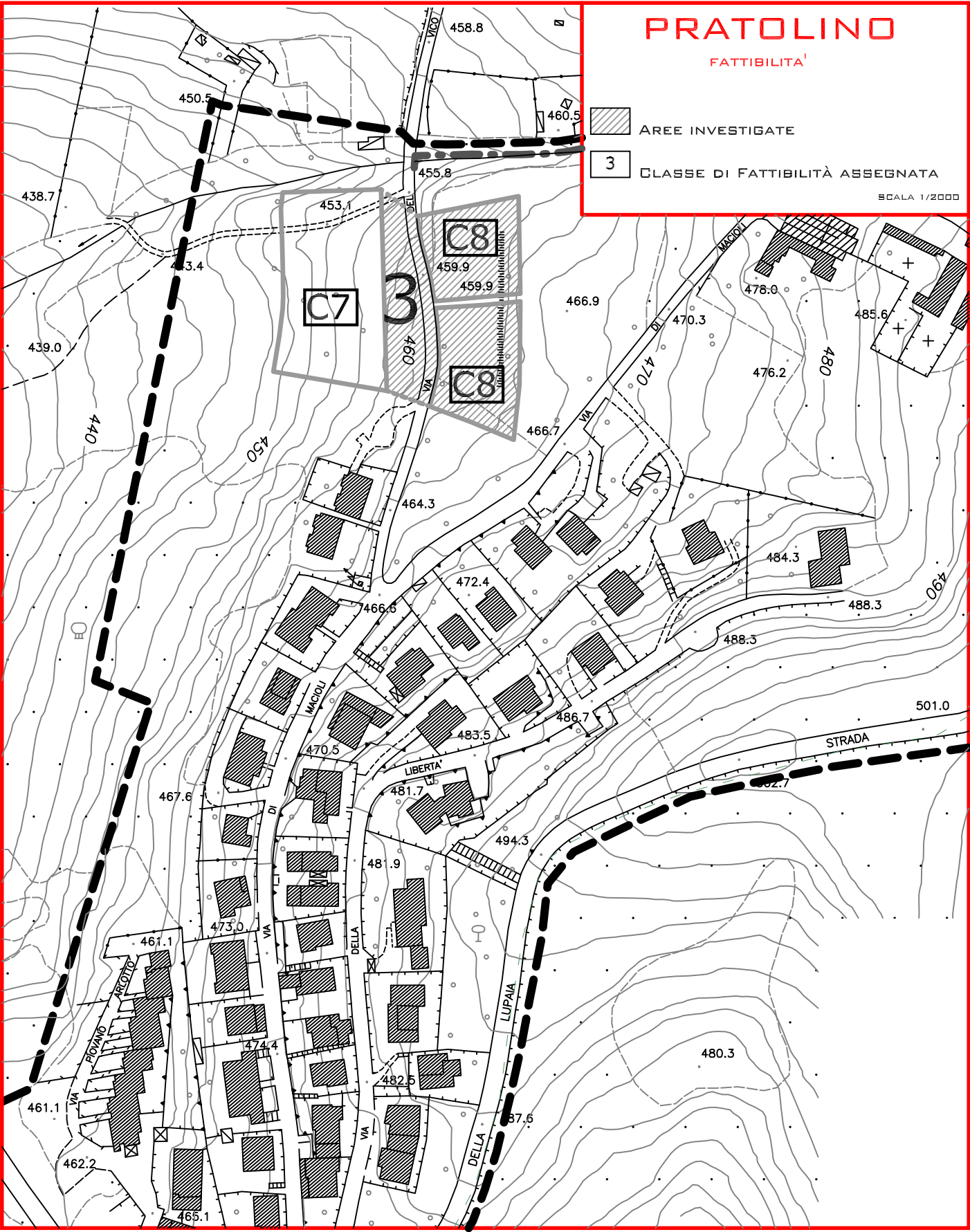


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C9</b>
<b>UTOE</b>	VILIANI
<b>LOCALITA'</b>	
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	12.134 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	4.611 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	2.800 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO in DUE LOTTI
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	2.587 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	1.256 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree dei parcheggi, del verde pubblico e quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione esecutiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo che includa la progettazione delle residenze, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo la strada comunale di Bivigliano-Caselline a monte dell'edificato di Viliani. A partire dalla strada comunale l'intervento, secondo lo schema in cartografia, prevede la realizzazione di una viabilità a servizio delle nuove residenze, di parcheggi pubblici e di un'area da destinarsi a verde pubblico attrezzato. L' intervento potrà essere realizzato in uno o due lotti funzionali.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C9</b>	<b>UTOE</b> 2.1.2 Viliani	<b>LOCALITA'</b> A monte dell'edificato	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
------------------	------------------------------	--	---------------------------

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

Piano Attuativo

**TIPOLOGIA**

Nuove residenze

**Geolitologia:**

*Zona di contatto fra la Formazione di Iavello e quella dei Calcari e brecciole di M.te Senario*

**Geomorfologia:**

*L'area d'intervento è ubicata su di un versante mediamente acclive, in leggero falsopiano. A valle dell'area sono presenti forme riconducibili a frana non attiva e relativi accumuli. E' presente un ruscellamento superficiale diffuso*

**Idrogeologia:**

*I terreni presenti sono caratterizzati da porosità primaria medio bassa*

**Tutela delle Risorse:**

*Il sito è ubicato a cavallo di terreni cui è stata attribuita vulnerabilità Bassa(Iavello) e Media (calcari e brecciole)*

**Rischio Idraulico e Ambiti:**

*Assente per quota altimetrica rilevante*

**Indagini eseguite:**

*Nell'area d'intervento sono state effettuate due prove penetrometriche (DPSH n° 7 e 8) che hanno evidenziato la presenza di spessori modesti di coltre detritica di copertura (rispettivamente 3,0 e 3,80 metri) con caratteristiche geotecniche, valutate, progressivamente migliori andando in profondità. Ma comunque accettabili.*

**Pericolosità: Classe 3 – Pericolosità media**

**Fattibilità: Classe 3 – Fattibilità condizionata**

**Prescrizioni (art. 41) commi 2, 7**

# VILIANI

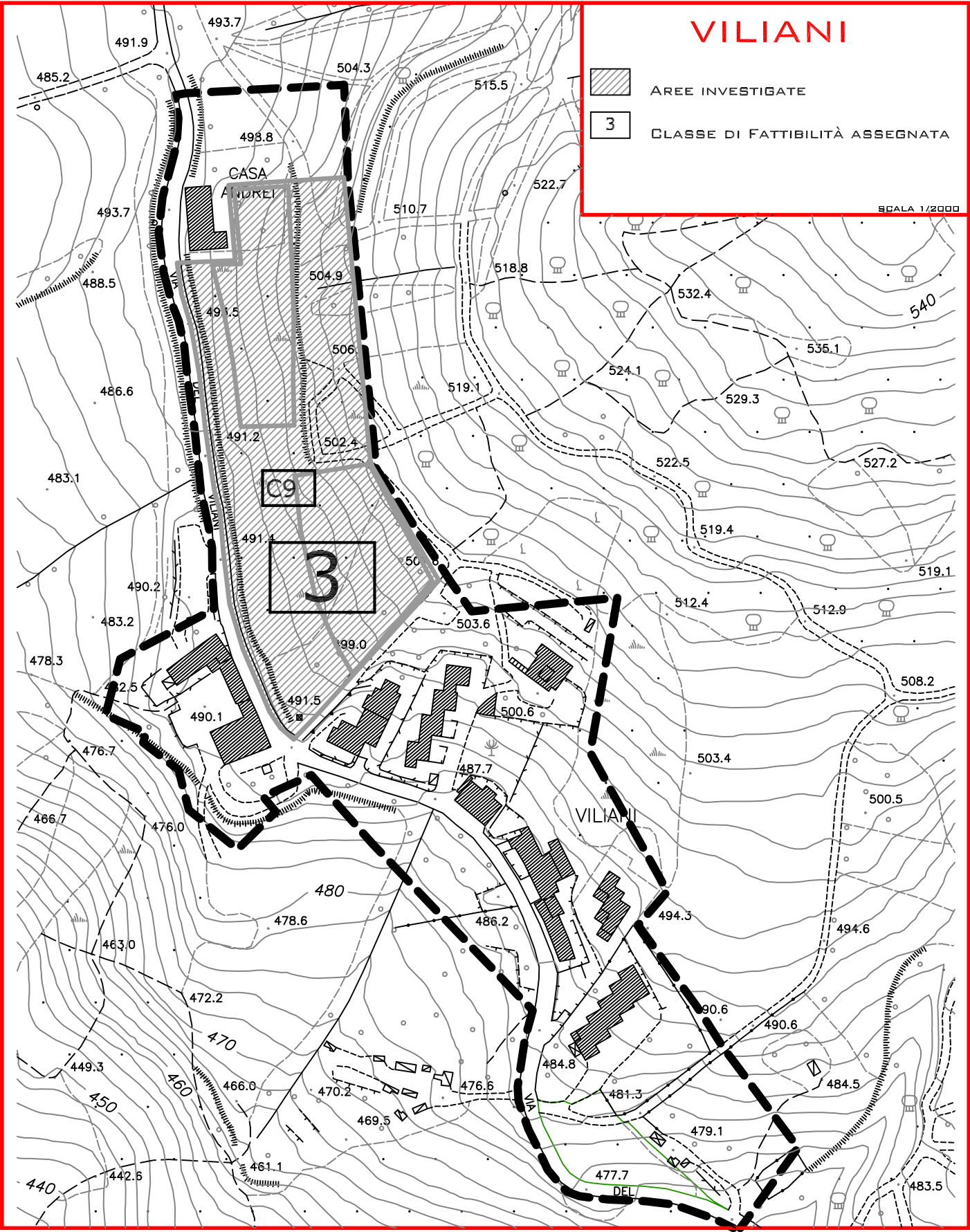


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C10</b>
<b>UTOE</b>	MOLINACCIO
<b>LOCALITA'</b>	AREA CENTRALE
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	16.558 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	3.241 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	1.500 mq resid. - 200 pub.
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	1.102 mq
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	3.789 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	335 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree d'interesse comune, quelle dei parcheggi, della viabilità e del verde pubblico. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione esecutiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle residenze, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta nella zona centrale dell'edificato di Molinaccio. L'intervento, secondo lo schema in cartografia, prevede l'allargamento della sede stradale per il tratto incluso nei limiti della lottizzazione, la realizzazione di una viabilità a servizio delle nuove residenze, di parcheggi pubblici, di una piazza pavimentata, di un edificio a destinazione pubblica (200 mq) e di un'area da destinarsi a verde pubblico attrezzato.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C10</b>	<b>UTOE</b> 1.2.3 Molinaccio	<b>LOCALITA'</b> Area centrale	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Nuove residenze	

**Geolitologia:**

*Detrito, con substrato costituito da Arenarie di Monte Senario*

**Geomorfologia:**

*L'area d'intervento è ubicata su di un versante "terrazzato" posto al piede di una rottura di pendio accentuata. I siti d'intervento sono collocati su di un accumulo di frana non attiva.*

**Idrogeologia:**

*La natura geologica dei terreni fa propendere per una permeabilità dei medesimi medio alta. Si ritiene possibile la presenza di limitate falde sospese*

**Tutela delle Risorse:**

*L'area è ubicata su terreni cui è assegnata vulnerabilità Elevata*

**Rischio Idraulico e Ambiti:**

*Assente per quota altimetrica rilevante.*

*Il Fosso di Polcanto presenta gli ambiti A e B. Nell'area non si sono registrati eventi storici di esondazione.*

**Indagini eseguite:**

*Nell'area d'intervento è stata effettuata una prova penetrometrica (DPSH n° 1) che ha individuato spessori consistenti di materiali detritici di copertura (~ 9,00 metri) con caratteristiche geotecniche, valutate, modeste nei primi 5 metri di spessore, poi gradualmente apprezzabili.*

**Pericolosità: Classe 3 – Pericolosità media**

**Fattibilità: Classe 3 – Fattibilità condizionata**

**Prescrizioni (art. 41) commi 2, 6, 7**

# MULINACCIO

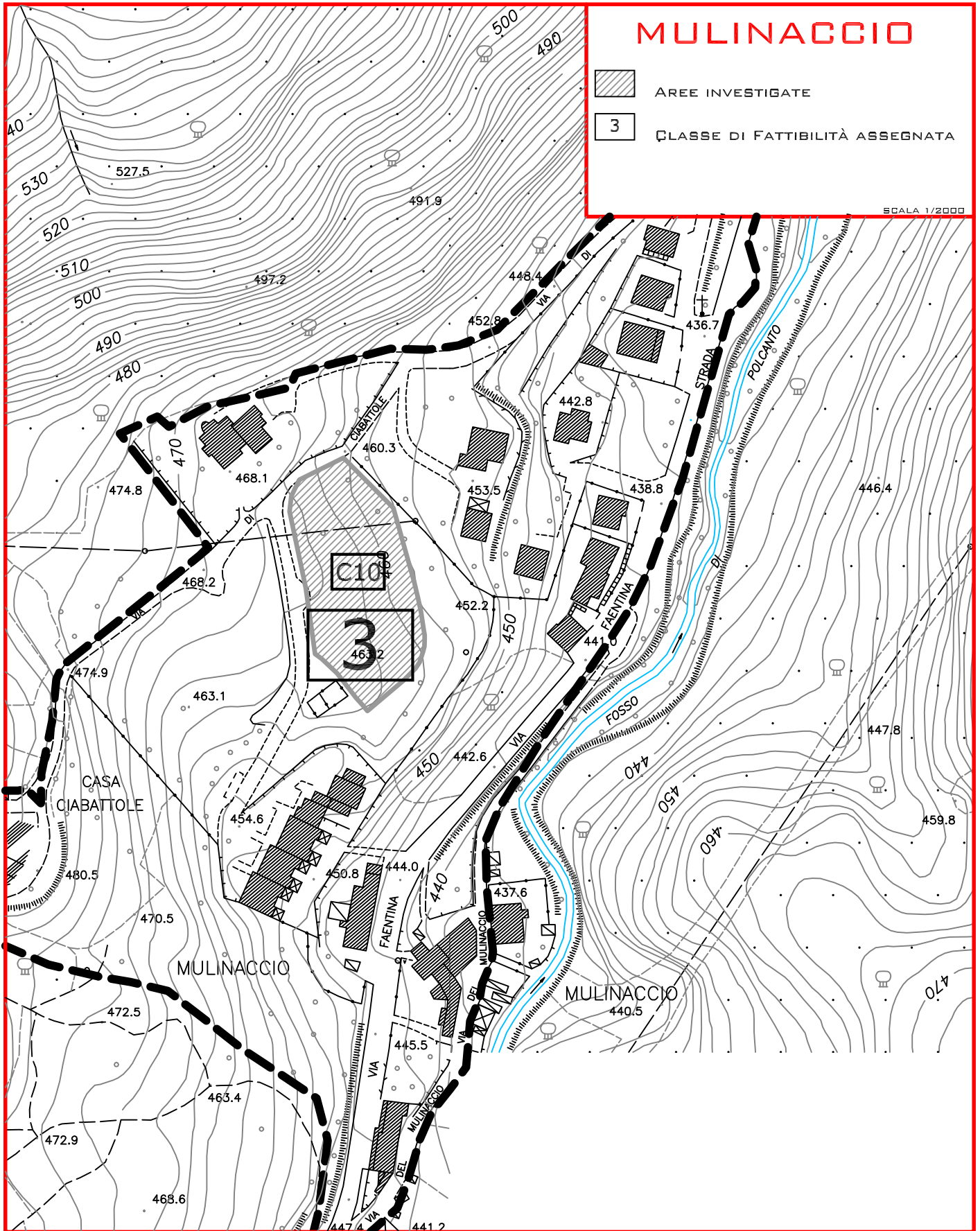


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000





<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C11</b>
<b>UTOE</b>	CASELLINE
<b>LOCALITA'</b>	STRADA DI BIVIGLIANO-CASELLINE
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	18.038 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	3.360 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	1.200 mq resid. - 150 mq attrezz.
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	783 mq
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	3760 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	541 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree d'interesse comune, quelle dei parcheggi, della viabilità e del verde pubblico. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione esecutiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle residenze, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria. Dovrà inoltre essere salvaguardata la burraia esistente, individuata in cartografia 1:2000 mediante apposito simbolo, e dovrà essere creata una idonea fascia di rispetto. Detta area dovrà essere idoneamente attrezzata ai fini di consentire una fruizione pubblica.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta nella zona centrale dell'edificato di Caselline, lungo la strada di Bivigliano - Caselline. L'intervento prevede la realizzazione di residenze (1.200 mq s.u.l.), di un edificio a destinazione pubblica (150 mq s.u.l.), di parcheggi pubblici e di un'area da destinarsi a verde pubblico attrezzato, comprensivo di un'area sportiva. Oltre agli interventi descritti si dovrà provvedere, secondo lo schema previsto in cartografia, alla modifica della viabilità esistente.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C11</b>	<b>UTOE</b> 2.1.5 Caselline	<b>LOCALITA'</b> Strada Bivigliano - Caselline	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Nuove residenze, circolo ricreativo	

**Geolitologia:**

*Formazione di Sillano*

**Geomorfologia:**

*L'area è ubicata a "mezza costa" su di un falso piano inclinato verso W-SW. Il circolo ricreativo è ubicato in testa ad un modesto impluvio su un versante debolmente acclive.*

**Idrogeologia:**

*I terreni presenti sono caratterizzati da porosità primaria bassa, comunque localmente sensibile alla presenza di inclusi litoidi fratturati.*

**Tutela delle Risorse:**

*Il sito è ubicato su terreni a cui è stata attribuita una vulnerabilità Bassa.*

**Rischio Idraulico e Ambiti:**

*Assente per quota altimetrica rilevante*

**Indagini eseguite:**

*Nell'area d'intervento sono state effettuate due prove penetrometriche (DPSH n° 6, residenze a schiera e 9, circolo ricreativo) che hanno evidenziato la presenza di spessori apprezzabili (rispettivamente 8,60 e 10,00 metri) di coltre detritica di copertura con caratteristiche geotecniche, valutate, nel primo caso generalmente buone salvo i primi due metri, nel secondo caso accettabili fino a 5,20 metri e buone per il restante terreno investigato.*

**Pericolosità: Classe 3 – Pericolosità media**

**Fattibilità: Classe 3 – Fattibilità condizionata**

**Prescrizioni (art. 41) commi 2, 7**

# CASELLINE

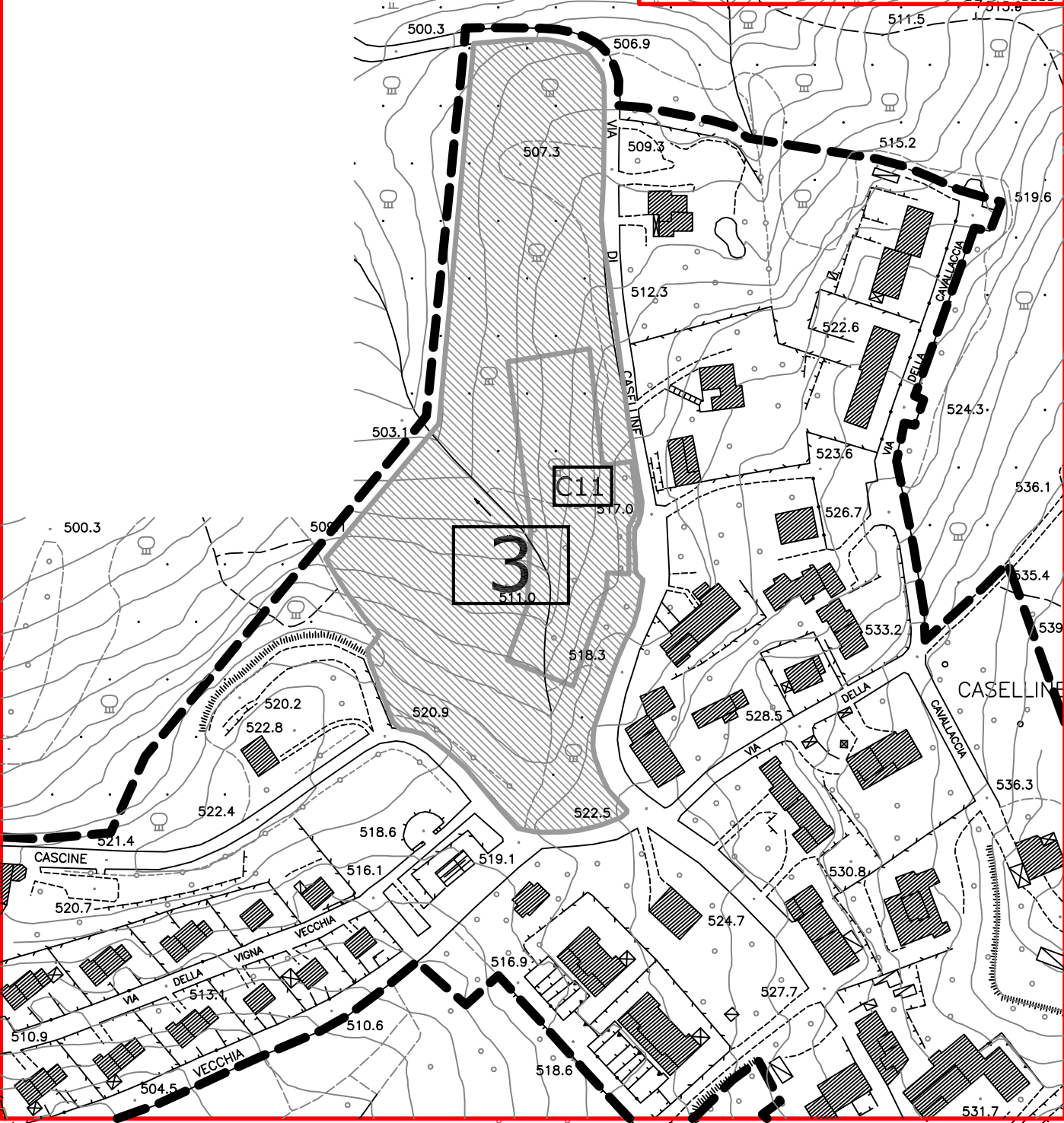


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C12</b>
<b>UTOE</b>	FRONTEBUONA
<b>LOCALITA'</b>	-
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.165 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.920 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	360 mq residenz. - 120 mq com./dir.
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	280 mq.
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	456 mq.
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree per l'urbanizzazione primaria e per la realizzazione delle opere pubbliche. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione esecutiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate quelle funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle residenze, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo il versante a monte dell'edificato di Fontebuona. L'intervento, secondo lo schema previsto in cartografia, prevede la realizzazione di parcheggi pubblici, di residenze - direz.- comm. secondo le superfici previste.(lato monte)



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C12</b>	<b>UTOE</b> 2.1.4 Fontebuona	<b>LOCALITA'</b> Margine SS n°65	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Bifamiliare	

**Geolitologia:**

*Formazione di Monte Morello (alberese) e contatto con i depositi alluvionali recenti*

**Geomorfologia:**

*L'area di nuova edificazione è ubicata sul fondovalle, al piede di un versante acclive già sede di movimenti franosi quiescenti con relativa zona di accumulo.*

**Idrogeologia:**

*I terreni presenti nella zona omogenea C sono caratterizzati da permeabilità secondaria medio-alta per fratturazione e, localmente, da permeabilità medio bassa, per porosità, in presenza di terreni più francamente limoso/argillosi. e*

**Tutela delle Risorse:**

*Il sito d'intervento risulta ubicato su terreni a cui è stato attribuita una vulnerabilità Media, alberese, ed Elevata per i depositi alluvionali.*

**Rischio Idraulico e Ambiti:**

*L'area è esterna agli ambiti A e B (pur presenti) ed è posta e quota altimetrica leggermente superiore a quella definita per i medesimi; non sono, comunque, registrati eventi storici di esondazione*

**Pericolosità:** Classe 3 – Pericolosità media

**Fattibilità:** Classe 3 – Fattibilità condizionata

**Prescrizioni (art. 41) commi 2, 3, 6**

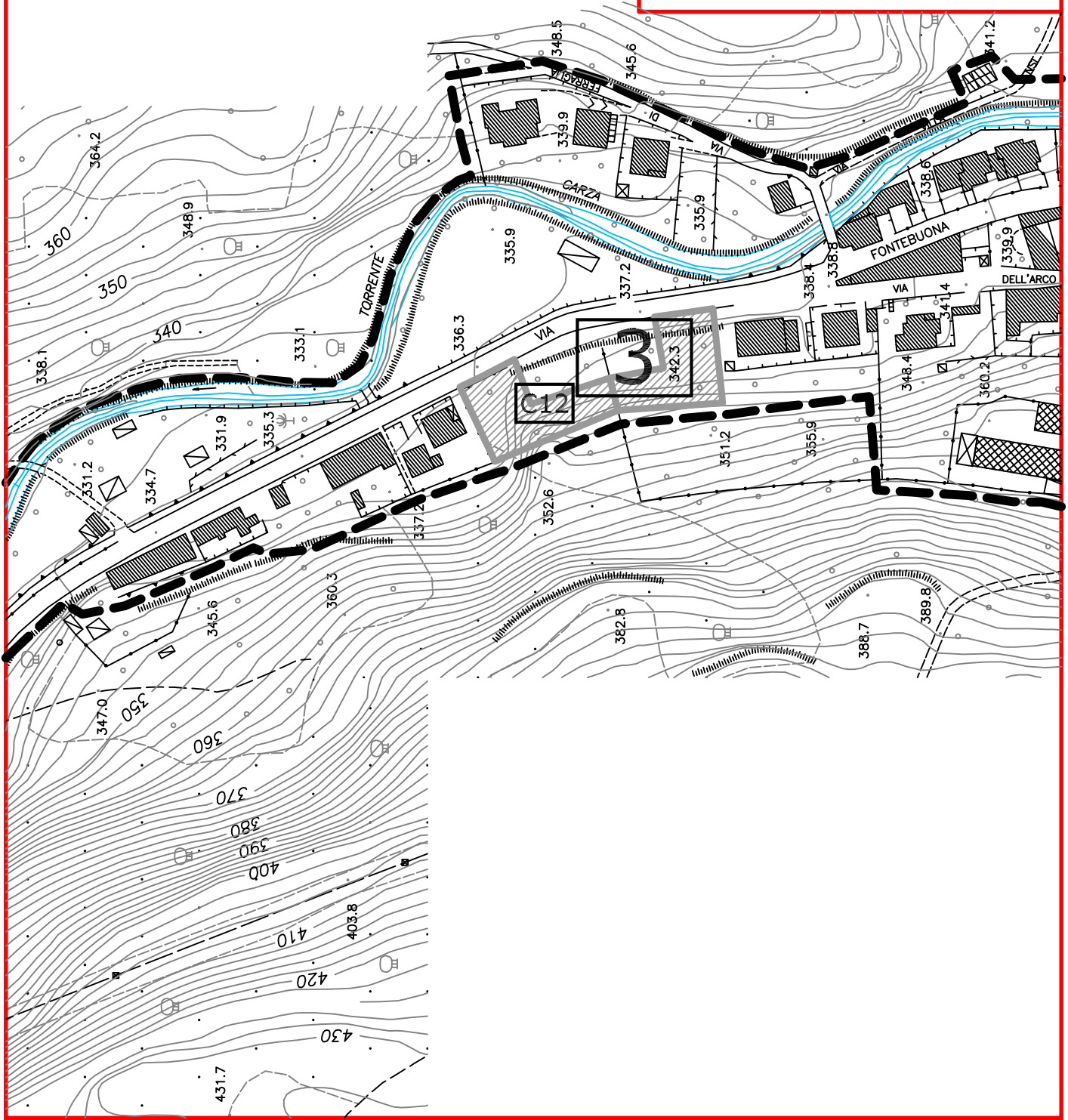
# FORTEBUONA



AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>C13</b>
<b>UTOE</b>	BIVIGLIANO
<b>LOCALITA'</b>	VIA DEI CONDOTTI
<b>ZONA OMOGENEA</b>	C
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	9.269 mq.
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	4.384 mq.
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	600 mq.
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7.50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	da definire in sede di P. A.
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	2.934 mq. (AAM)
<b>AREE DA CEDERE</b>	Dovranno essere concordate in sede di piano attuativo e prima della realizzazione delle opere trasferite all' Amministrazione comunale.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze e alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate quelle funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle residenze, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo via dei Condotti in località Bivigliano. L'intervento prevede la realizzazione di residenze e la sistemazione dell'area attrezzata multifunzionale inclusa nei limiti del comparto. Contestualmente alla sistemazione delle aree pubbliche il piano attuativo dovrà prevedere il rifacimento dei marciapiedi lungo via dei Condotti.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA C13</b>	<b>UTOE</b> 1.2.2 Bivigliano	<b>LOCALITA'</b> Via dei Condotti	<b>ZONA OMOGENEA</b> C
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Schiera bifamiliare	

#### Geolitologia:

*Calcari e breccie di Monte Senario, l'area è interessata da faglia in direzione NW-SE. Il rilievo geologico di dettaglio evidenzia la presenza di affioramenti, riconducibili alla Formazione di M.te Senario, di strati competenti di arenaria, a grana grossolana, fratturata, molto alterata, in assetto caoticizzato, e di una coltre detritica di spessore variabile, costituita da una matrice sabbioso limosa, a tratti più francamente argillosa, di probabile disgregazione delle arenarie e frammenti litoidi di calcari marnasi grigio avana, argilloscisti e siltiti. I clasti, generalmente spigolosi, hanno dimensioni variabili fra 1 e 5 cm.*

#### Geomorfologia:

*L'area d'intervento è ubicata su di un versante mediamente acclive. Sono presenti immediatamente a valle accumuli di frana non attiva e a W-SW forme morfologiche riferibili a scarpate di degradazione non attiva che interagiscono con li sito d'intervento.*

#### Idrogeologia:

*I terreni risultano caratterizzati da permeabilità secondaria, per fratturazione, media.*

#### Tutela delle Risorse:

*Il sito è ubicato su terreni cui è attribuita vulnerabilità Media,*

#### Rischio Idraulico e Ambiti:

*Assente per quota altimetrica rilevante*

**Pericolosità:** Classe 3 – Pericolosità media

**Fattibilità:** Classe 3 – Fattibilità condizionata

**Prescrizioni (art. 41) commi** 2, 3, 7



# BIVIGLIANO

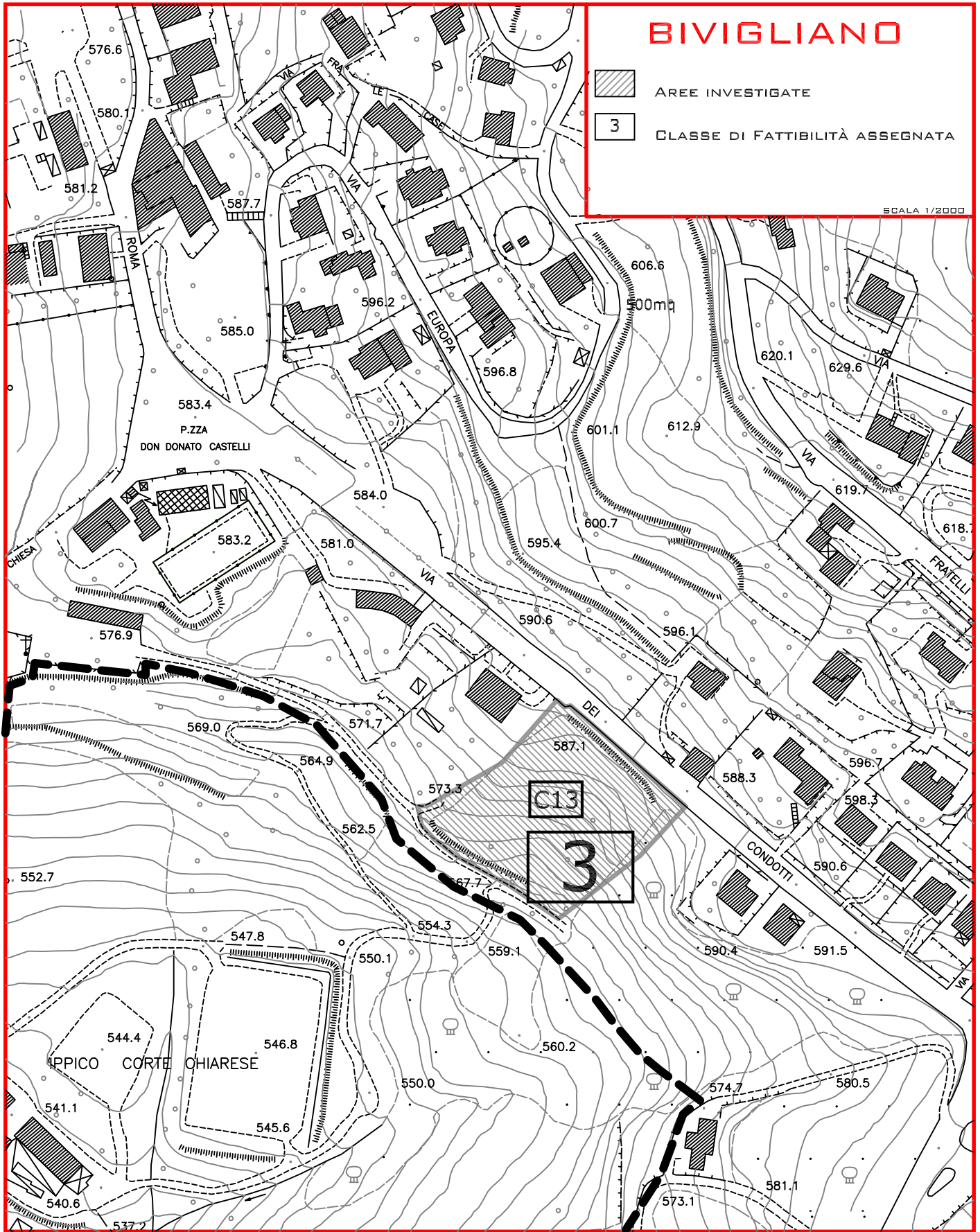


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>D1a</b>
<b>UTOE</b>	VAGLIA
<b>LOCALITA'</b>	-
<b>ZONA OMOGENEA</b>	D1
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	11.185 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.530 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	1.500 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	-
<b>N° PIANI</b>	-
<b>ALTEZZA MAX</b>	10 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	487 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	1.647 mq. (AAM)
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree dei parcheggi (AAM), della viabilità e del verde pubblico. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente agli edifici, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione degli edifici produttivi, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta nella zona centrale dell'edificato di Vaglia. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo complesso produttivo suddiviso in unità non superiori a 200 mq. s.u.l. contigue o articolate in più corpi separati. La realizzazione dovrà avere una tipologia compatibile con l'edificato esistente, escludendo tetti piani o parabolici e tamponamenti in prefabbricato grezzo. Oltre agli interventi descritti si dovrà provvedere, secondo lo schema previsto in cartografia, alla realizzazione della nuova viabilità, con un nuovo innesto sulla s.r. n°65 e dei parcheggi (Area Attrezzata Multifunzionale).



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA D1a</b>	<b>UTOE</b> 2.1.1 Vaglia	<b>LOCALITA'</b> Margine f.so Pinati	<b>ZONA OMOGENEA</b> D1
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Nuovo complesso produttivo	

**Geolitologia:**

*Alluvioni recenti su substrato di alberese(formazione di Monte Morello)*

**Geomorfologia:**

*Terreni in leggero declivio alla base di un versante acclive. Sono presenti , a monte, orli di terrazzo.*

**Idrogeologia:**

*Non sono disponibili dati sulla falda che, comunque, si ritiene superficiale, temporanea e non alimentata dal torrente.*

**Tutela delle Risorse:**

*L'area è ubicata "a cavallo" fra terreni a vulnerabilità Elevata (alluvioni), e terreni a vulnerabilità Media (alberese).*

**Rischio Idraulico e Ambiti:**

*Presente Ambito A. Nelle aree limitrofe al corso del fosso dei Pinati non si sono registrati eventi storici di esondazione.*

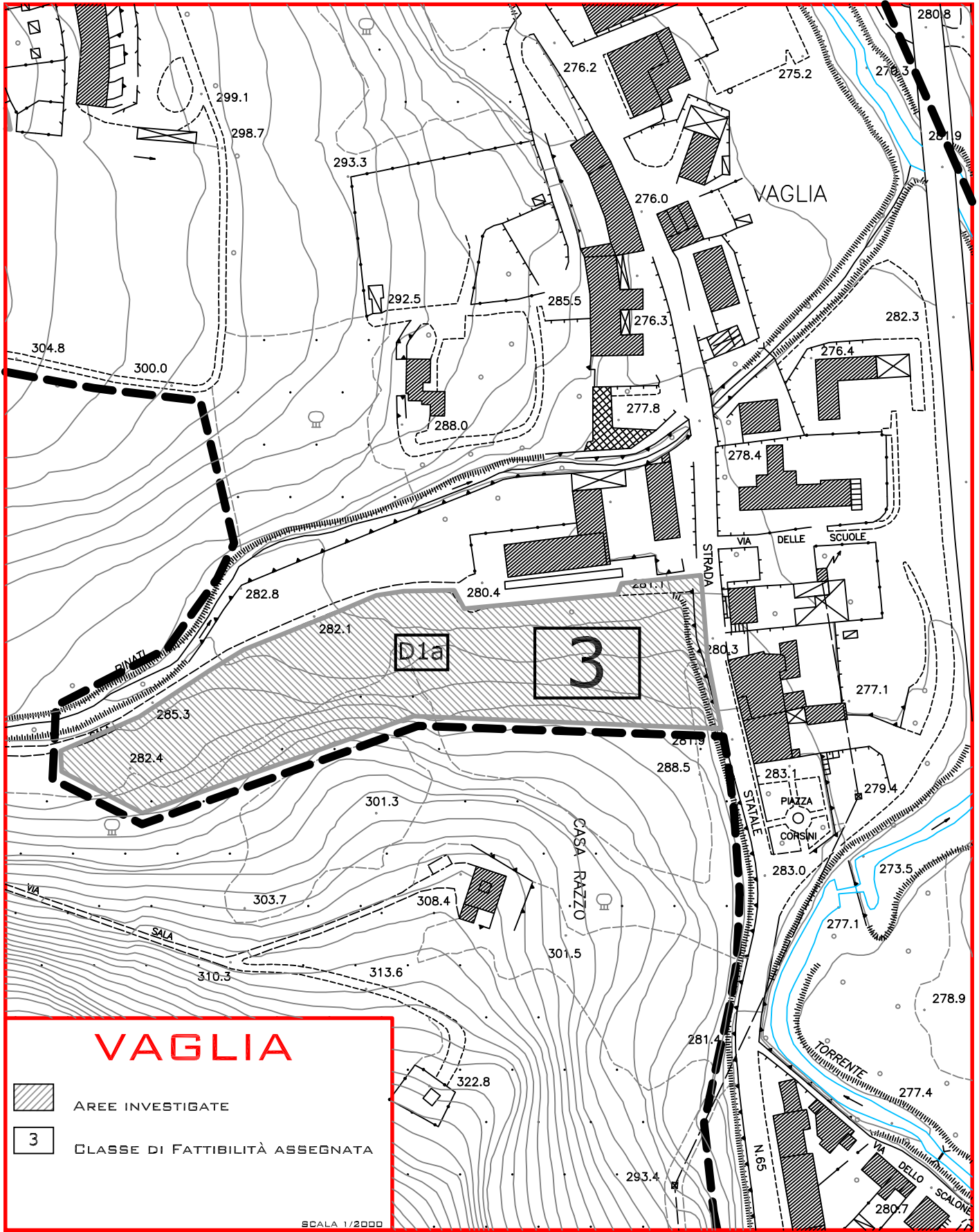
**Indagini eseguite:**

*Nell'area d'intervento sono state effettuate quattro prove penetrometriche (DPSH n° 33, 34) che hanno individuato spessori variabili di materiale di copertura (rispettivamente 5,80 e 9,00 metri) con caratteristiche geotecniche valutate apprezzabili. Il substrato che ha determinato il rifiuto è riconducibile ad un litotipo pseudo litoide.*

**Pericolosità: Classe 3 – Pericolosità media**

**Fattibilità: Classe 3 – Fattibilità condizionata**

**Prescrizioni (art. 41) commi 4, 6, 7**



# VAGLIA



AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000

<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>D1b</b>
<b>UTOE</b>	BIVIGLIANO
<b>LOCALITA'</b>	STRADA PROV. POGGIO AGLI UCCELLINI
<b>ZONA OMOGENEA</b>	D1
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	7.954 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	5.632 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	2.000 mq compreso max 20% residenze
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	-
<b>N° PIANI</b>	-
<b>ALTEZZA MAX</b>	10 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	1.000 (integrato al parcheggio)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	600 mq (min.)
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree dei parcheggi con la relativa viabilità più il verde attrezzato. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alla realizzazione degli edifici dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue e le aree a parcheggio pubblico e il verde attrezzato.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione degli edifici produttivi e delle opere relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta nella zona alta dell'edificato di Bivigliano, lungo la strada provinciale di Poggio agli Uccellini. L'intervento prevede il completamento del complesso produttivo con la realizzazione di un massimo di 4 edifici e di 8 unità produttive. Oltre agli interventi descritti si dovrà provvedere, secondo lo schema previsto in cartografia, alla realizzazione della viabilità, dei parcheggi e del verde attrezzato.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA D1b</b>	<b>UTOE</b> 1.2.2 Bivigliano	<b>LOCALITA'</b> S.P. Poggio agli Uccellini	<b>ZONA OMOGENEA</b> D1
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Piano Attuativo		<b>TIPOLOGIA</b> Nuovo complesso produttivo	
<b>Geolitologia:</b> <i>Formazione di Sillano</i>			
<b>Geomorfologia:</b> <i>L'area d'intervento è ubicata su di un versante modellato e, nel sito, in leggero pendio. Sono presenti a valle e ad est-sud-est, nicchie di distacco non attive con accumuli di frana stabilizzati, ad ovest aree a franosità diffusa. Queste ultime forme morfologiche pur non interagendo direttamente con i siti di intervento, li lambiscono.</i>			
<b>Idrogeologia:</b> <i>I terreni presenti sono caratterizzati da permeabilità, per porosità primaria, bassa. Si propende per la presenza di limitate falde sospese</i>		<b>Tutela delle Risorse:</b> <i>Il sito è ubicato su terreni cui è attribuita vulnerabilità Bassa.</i>	
<b>Rischio Idraulico e Ambiti:</b> <i>Assente per quota altimetrica rilevante</i>			
<b>Indagini eseguite:</b> <i>Nell'area d'intervento sono state effettuate quattro prove penetrometriche (DPSH n°11,12,14,15). Nella parte alta dell'area le prove (n°11 e n°12) hanno evidenziato la presenza di spessori apprezzabili di coltre detritica di copertura (rispettivamente 6,60 e 7,60 metri) con caratteristiche geotecniche, valutate, progressivamente migliori andando in profondità. Nella parte bassa dell'area, le prove (n° 14 e 15) hanno evidenziato la presenza di spessori modesti di coltre detritica di copertura (rispettivamente 2,20 e 3,60 metri) con caratteristiche geotecniche, valutate, accettabili.</i>			
<b>Pericolosità:</b>	<b>Classe 3 - Pericolosità media</b>		
<b>Fattibilità:</b>	<b>Classe 3 - Fattibilità condizionata</b>		
<b>Prescrizioni (art. 41) commi</b>	<b>2, 3</b>		

# BIVIGLIANO

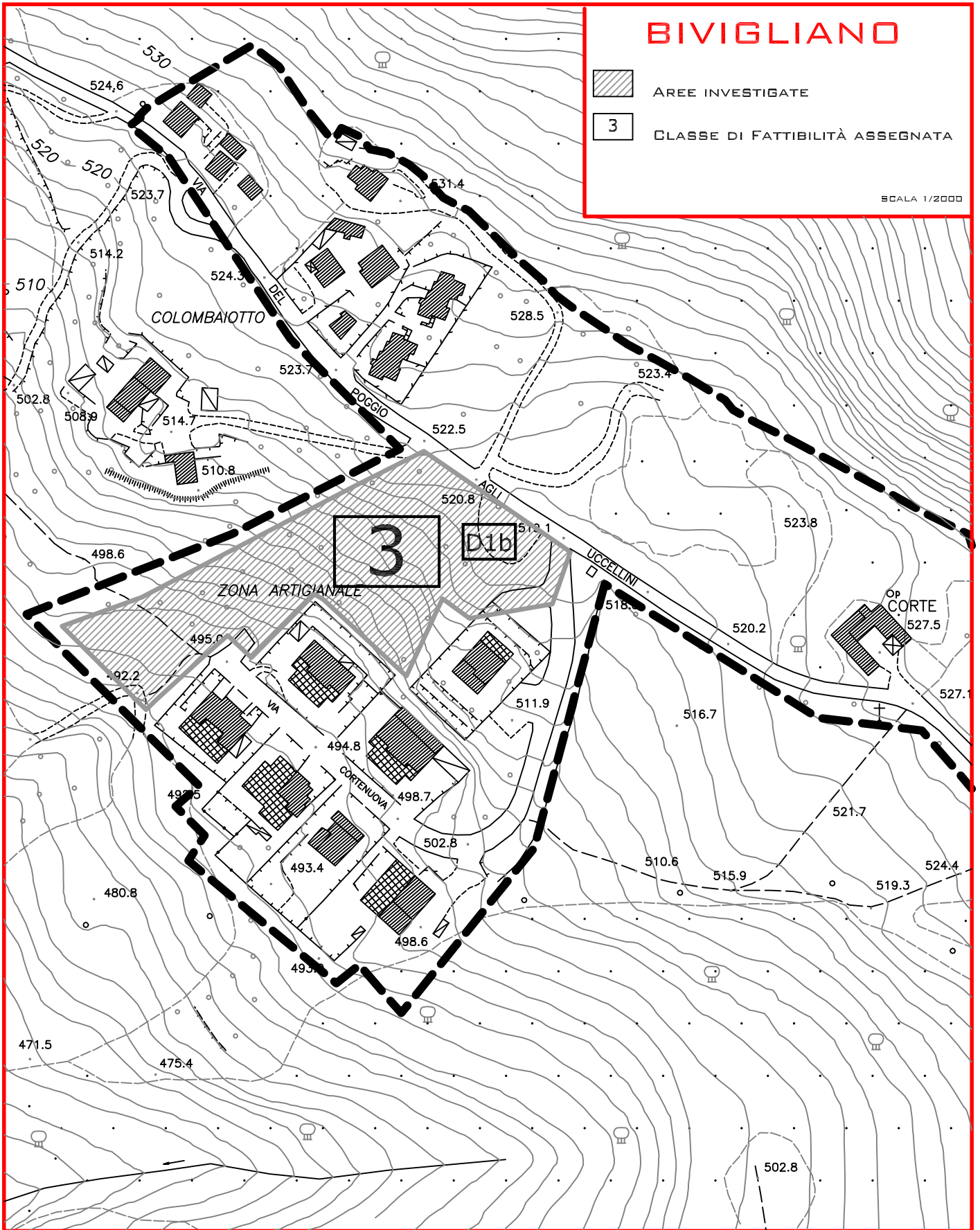


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Dc1</b>
<b>UTOE</b>	VAGLIA
<b>LOCALITA'</b>	S.S. 65
<b>ZONA OMOGENEA</b>	D
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	800 mq.
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	-
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	-
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO NON CONVENZIONATO
<b>TIPOLOGIA</b>	-
<b>N° PIANI</b>	-
<b>ALTEZZA MAX</b>	-
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	-
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	-
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla nuova struttura, viabilità e allacciamento alle reti tecnologiche a servizio dell'area
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un progetto unitario che definisca le modalità d'inserimento ambientale delle strutture necessarie alla conduzione dell'attività anche con soluzioni d'arredo a verde.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo la variante alla S.S. 65, in prossimità dell'edificato di Vaglia. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova area per la distribuzione carburanti e di una viabilità che permetta l'innesto lungo la variante. I manufatti a servizio dell'area (officine e locali vendita) dovranno essere realizzati con materiali e forme tradizionali e dimensionati in base alle necessità di conduzione dell'attività.





## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA DC1</b>	<b>UTOE</b> 2.1.1 Vaglia	<b>LOCALITA'</b> In margine nuova variante S.S. 65	<b>ZONA OMOGENEA</b> D
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Intervento diretto non convenzionato		<b>TIPOLOGIA</b>	
<b>Geolitologia:</b> <i>formazione di Monte Morello (alberese)</i>			
<b>Geomorfologia:</b> <i>Versante mediamente acclive intervallato da orli di terrazzo. Nella parte alta, a monte dell'intervento, sono presenti limitate nicchie di distacco e modesti orli di terrazzo</i>			
<b>Idrogeologia:</b> <i>Non sono disponibili dati sulla falda. Vista l'alta permeabilità, per fratturazione, della Formazione si ritiene possibile la presenza di falde sospese localizzate su intercalazioni e/o lenti di materiali fini (argille e limi)</i>		<b>Tutela delle Risorse:</b> <i>L'area è ubicata su terreni a vulnerabilità Media</i>	
<b>Rischio Idraulico e Ambiti:</b> <i>Assente per quota altimetrica rilevante</i>			
<b>Pericolosità:</b> Classe 3 – Pericolosità media			
<b>Fattibilità:</b> Classe 3 – Fattibilità condizionata			
<b>Prescrizioni (art. 41)</b> commi 2, 3, 5, 6, 7			

# VAGLIA

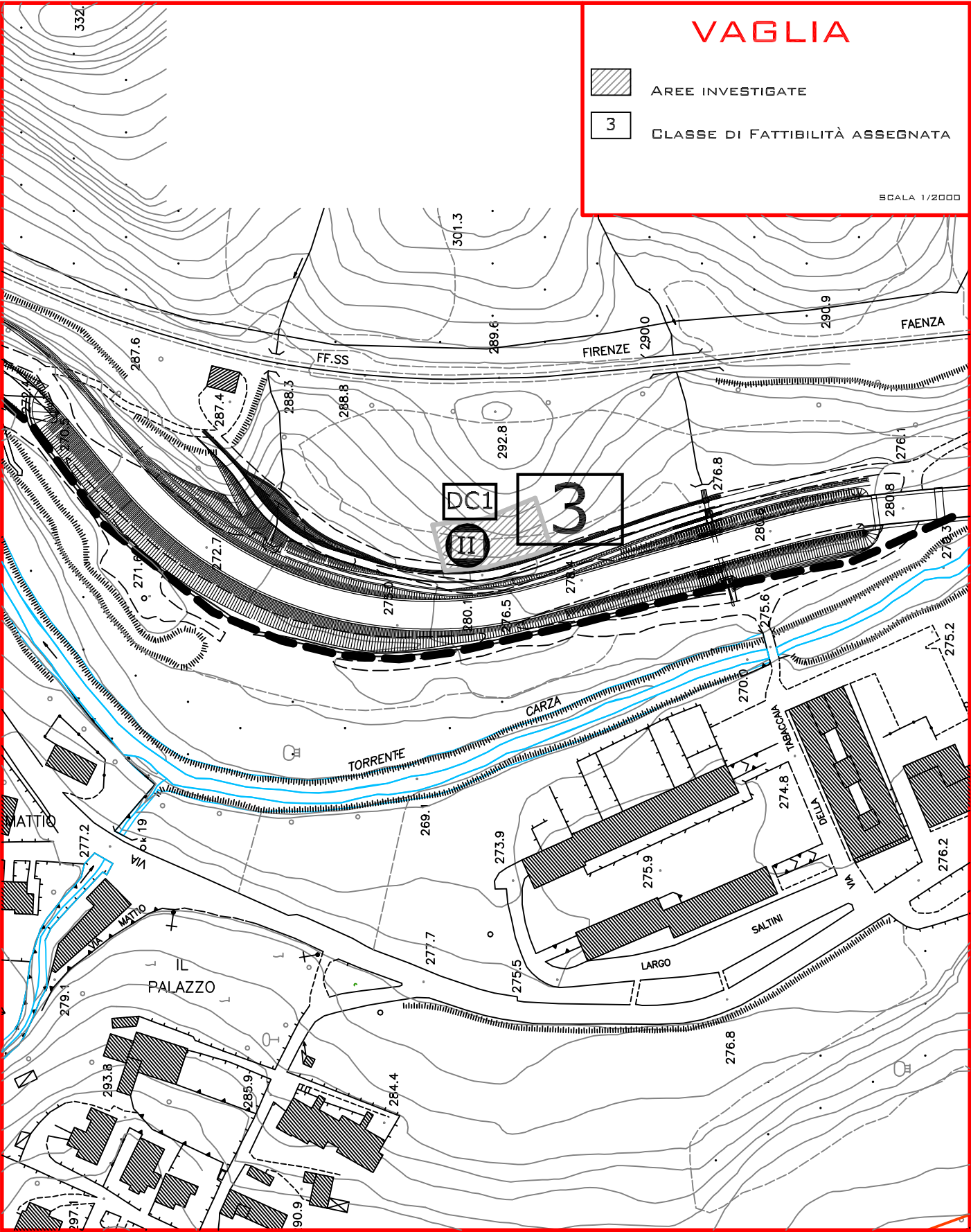


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Dc2</b>
<b>UTOE</b>	BIVIGLIANO
<b>LOCALITA'</b>	CAMPO SPORTIVO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	D
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	800 mq.
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	-
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	-
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO
<b>TIPOLOGIA</b>	-
<b>N° PIANI</b>	-
<b>ALTEZZA MAX</b>	-
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	-
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	-
<b>AREE DA CEDERE</b>	-
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla nuova struttura compreso l'allacciamento alle reti tecnologiche a servizio dell'area.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un progetto unitario che definisca le modalità d'inserimento ambientale delle strutture necessarie alla conduzione dell'attività
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo la strada comunale dei Condotti, in prossimità dell'edificato di Bivigliano. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova area per la distribuzione carburanti. I manufatti a servizio dell' area (officine e locali vendita) dovranno essere realizzati con materiali e forme tradizionali e dimensionati in base alle necessità di conduzione dell'attività.



## REGOLAMENTO URBANISTICO

### COMUNE DI VAGLIA

<b>SCHEDA DC2</b>	<b>UTOE</b> 1.2.2 Bivigliano	<b>LOCALITA'</b> Campo sportivo	<b>ZONA OMOGENEA</b> D
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b> Intervento diretto convenzionato		<b>TIPOLOGIA</b>	

#### **Geolitologia:**

*Calcari e brecciole di Monte Senario, l'area è interessata da faglia in direzione NW-SE. Il rilievo geologico di dettaglio evidenzia la presenza di affioramenti, riconducibili alla Formazione di M.te Senario, di strati competenti di arenaria, a grana grossolana, fratturata, molto alterata, in assetto caoticizzato, e di una coltre detritica di spessore variabile, costituita da una matrice sabbioso limosa, a tratti più francamente argillosa, di probabile disgregazione delle arenarie e frammenti litoidi di calcari marnasi grigio avana, argilloscisti e siltiti. I clasti, generalmente spigolosi, hanno dimensioni variabili fra 1 e 5 cm.*

#### **Geomorfologia:**

*L'area d'intervento è ubicata in margine a via dei Condotti, in leggero falsopiano. Sono presenti, immediatamente a valle della strada, un accumulo di frana non attiva e a SSE forme morfologiche riferibili a scarpate di degradazione non attiva che interagiscono, parzialmente con il sito d'intervento.*

#### **Idrogeologia:**

*I terreni risultano caratterizzati da permeabilità secondaria, per fratturazione, media.*

#### **Tutela delle Risorse:**

*Il sito è ubicato su terreni cui è attribuita vulnerabilità Media, inoltre, risultano in parte compresi nella perimetrazione di una zona di salvaguardia delle risorse idropotabili.*

#### **Rischio Idraulico e Ambiti:**

*Assente per quota altimetrica rilevante*

**Pericolosità:** Classe 3 - Pericolosità media

**Fattibilità:** Classe 3 - Fattibilità condizionata

**Prescrizioni** (art. 41) commi 2, 3, 6, 7

# BIVIGLIANO

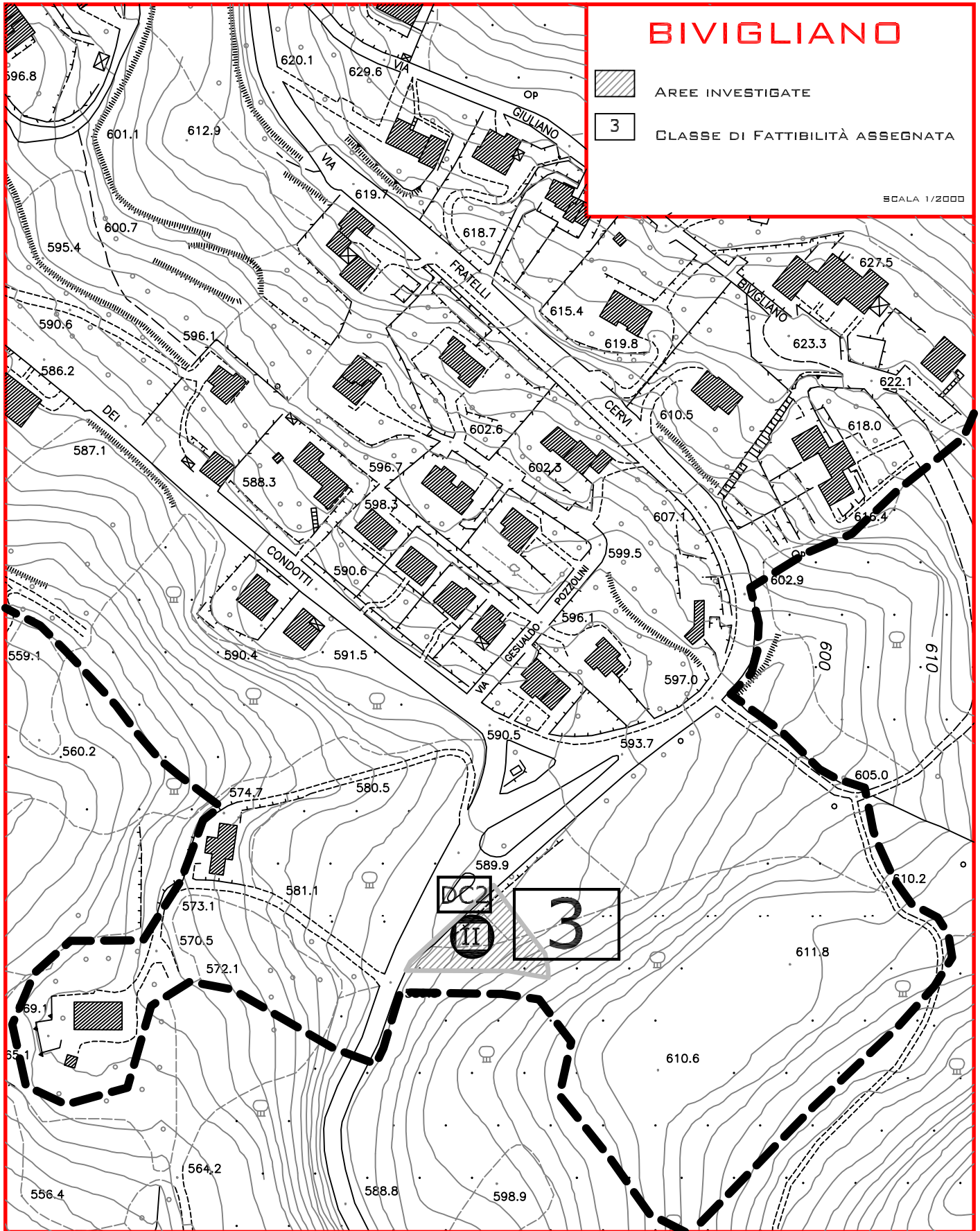


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Dce</b>
<b>UTOE</b>	MONTORSOLI
<b>LOCALITA'</b>	S.S. 65
<b>ZONA OMOGENEA</b>	D
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	457 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	-
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	-
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO
<b>TIPOLOGIA</b>	-
<b>N° PIANI</b>	-
<b>ALTEZZA MAX</b>	-
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	-
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	-
<b>AREE DA CEDERE</b>	-
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Contestualmente all'ampliamento, dovranno essere realizzate le opere funzionali alle nuove strutture e verificate quelle già esistenti, compreso l'allacciamento alle reti tecnologiche a servizio dell'area.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere di ampliamento è subordinata alla stesura di un progetto unitario che definisca la modalità d'inserimento ambientale delle strutture necessarie alla conduzione dell'attività svolta secondo la Normativa statale e il regolamento di settore vigente al momento della presentazione del Piano.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo la strada statale n.65, all'interno dell'edificio di Montorsoli. L'intervento di ampliamento potrà prevedere la realizzazione di nuovi manufatti a servizio dell'area (officine e locali vendita). Al fine di migliorare l'inserimento ambientale, le strutture dovranno essere realizzate con materiali e forme tradizionali e dimensionate in base alle necessità di conduzione dell'attività.

# MONTORSOLI

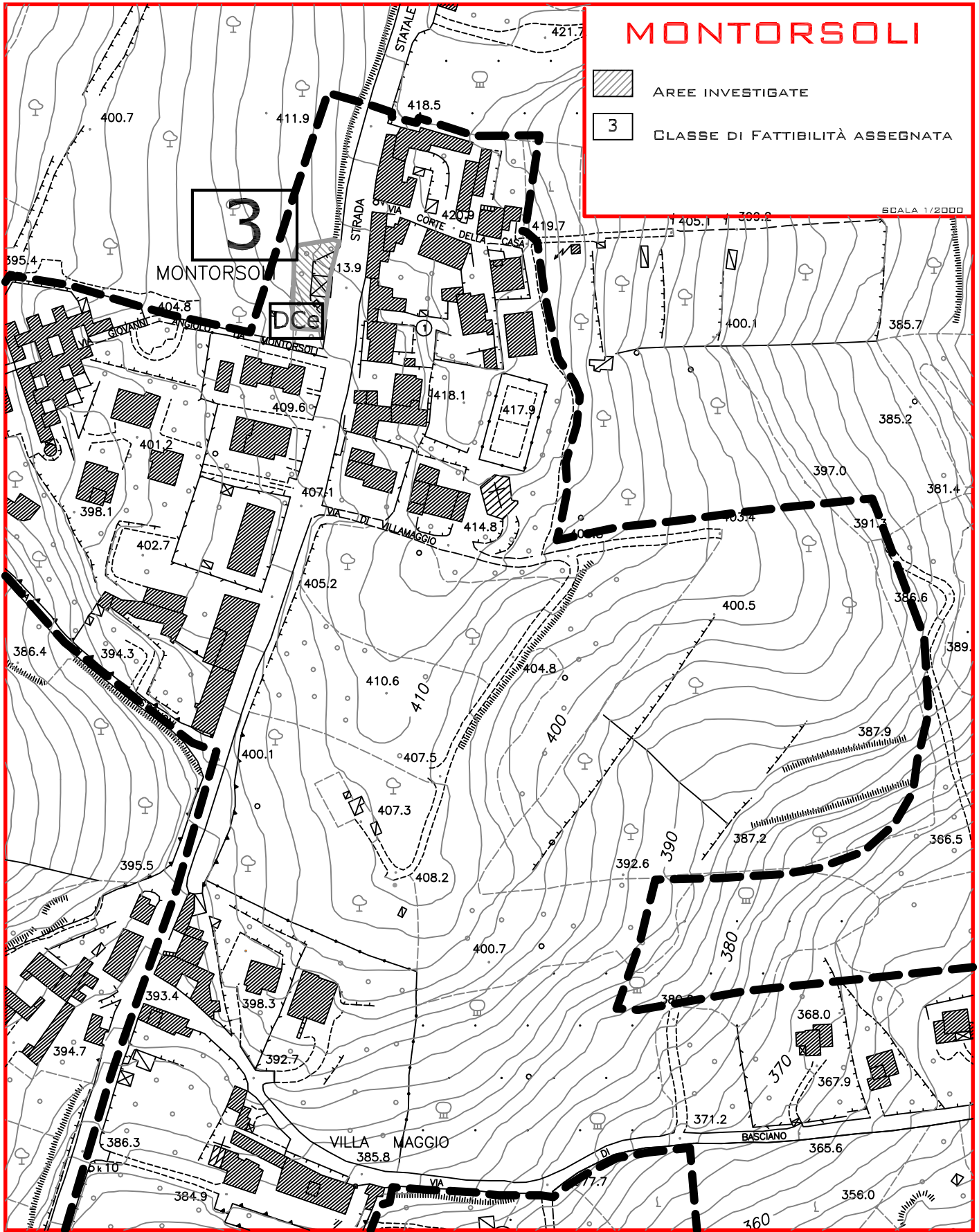


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>RSA</b>
<b>UTOE</b>	BIVIGLIANO
<b>LOCALITA'</b>	-
<b>ZONA OMOGENEA</b>	Attrezzature e servizi
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.370 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.755 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	750 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO
<b>TIPOLOGIA</b>	-
<b>N° PIANI</b>	3
<b>ALTEZZA MAX</b>	10 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	2.140 mq
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	-
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	820 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree per la realizzazione della viabilità e del parcheggio. La loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Contestualmente all'ampliamento, dovranno essere realizzate le opere funzionali all'adeguamento della nuova struttura: viabilità interna ed accesso all'area di progetto, allacciamento alle reti tecnologiche ed al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio privato di servizio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta all'interno dell'edificio di Bivigliano. L'intervento prevede l'ampliamento della residenza per anziani attraverso la realizzazione di una nuova struttura (max 750 mq s.u.l.). La progettazione dovrà essere finalizzata ad un corretto inserimento ambientale della nuova struttura ed alla riorganizzazione degli spazi esterni con la previsione di un'area a verde attrezzato a servizio della RSA, e di una nuova viabilità di accesso carrabile e di spazi per il parcheggio da cedere all' Amministrazione comunale.



# BIVIGLIANO

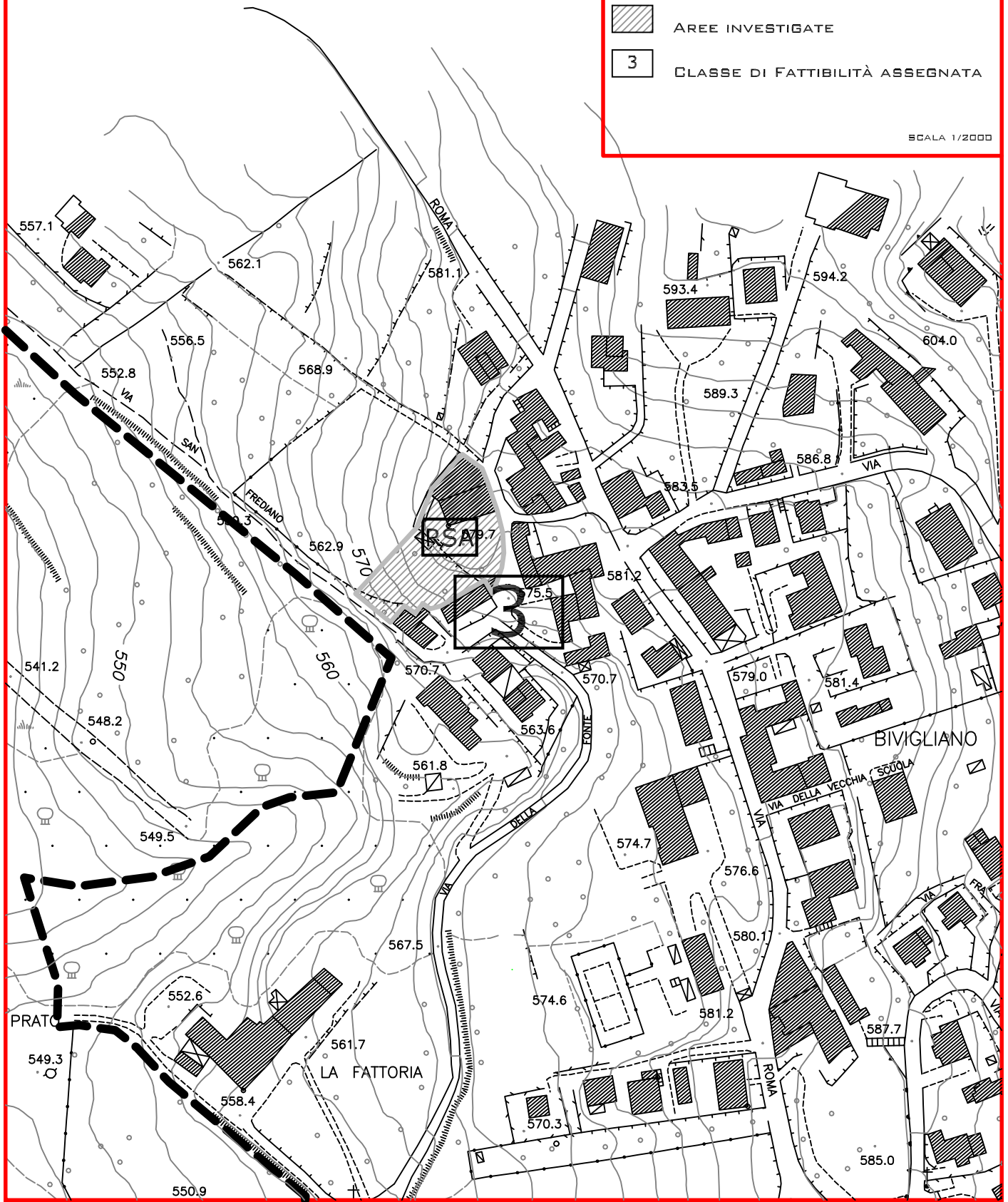


AREE INVESTIGATE



CLASSE DI FATTIBILITÀ ASSEGNATA

SCALA 1/2000



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>R1</b>
<b>UTOE</b>	VAGLIA
<b>LOCALITA'</b>	S. PIERO a VAGLIA
<b>ZONA OMOGENEA</b>	B
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.882 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.717 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	800 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	-
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	165 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale, e/o cedute, le aree dei parcheggi. Le suddette aree sono rappresentate nella cartografia di piano; la loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, reti tecnologiche, sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano di recupero unitario che includa la progettazione degli edifici e delle opere relative all'urbanizzazione primaria.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta all'interno dell'Utoe di Vaglia in località S. Piero a Vaglia. L'intervento prevede la demolizione del dismesso edificio artigianale e la realizzazione di un edificio residenziale a due piani.

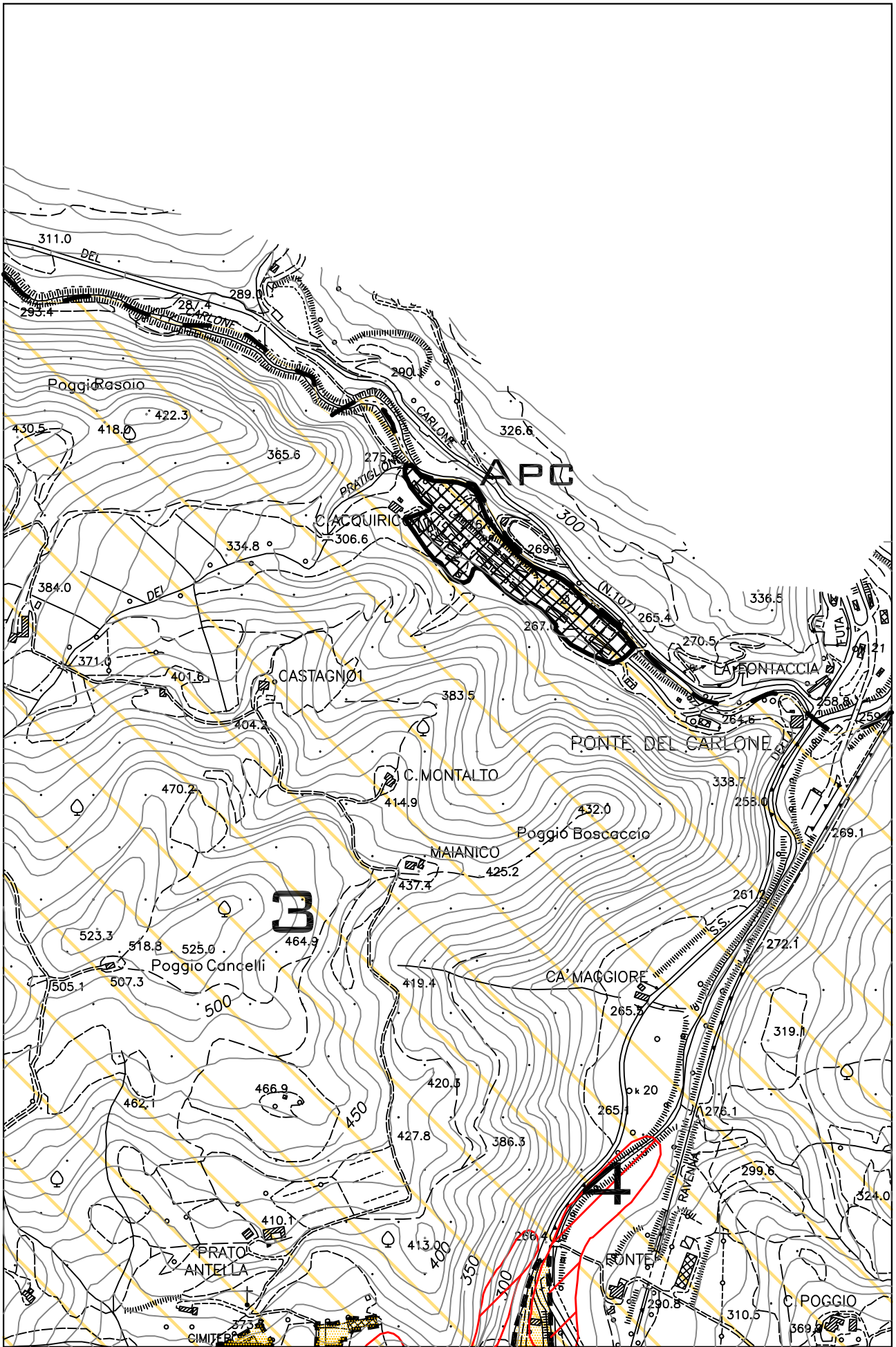
<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>R2</b>
<b>UTOE</b>	VAGLIA
<b>LOCALITA'</b>	EX FORNACE
<b>ZONA OMOGENEA</b>	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1806 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	760 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	esistente
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	-
<b>N° PIANI</b>	-
<b>ALTEZZA MAX</b>	-
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	-
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	-
<b>AREE DA CEDERE</b>	Da definire in sede di piano attuativo
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente al recupero dell'edificio, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	L'intervento sull' ex Fornace è subordinato alla stesura di un piano attuativo unitario ed al contestuale recupero ambientale delle aree interne all'area di degrado. Le opere dovranno inoltre prevedere il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta nella zona a monte dell'Utoe di Vaglia, nell'ex Fornace. L'intervento prevede il recupero degli edifici dell'ex Fornace ad uso abitativo, produttivo, commerciale, direzionale, ecc.

<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>R3</b>
<b>UTOE</b>	MONTORSOLI
<b>LOCALITA'</b>	STRADA STATALE DELLA FUTA
<b>ZONA OMOGENEA</b>	A
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.392 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	300 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	180 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	-
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	-
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	-
<b>AREE DA CEDERE</b>	-
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	L'intervento è subordinato alla demolizione dell'edificio esistente ed alla stesura di un piano di recupero unitario.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta all'interno dell'Utoe di Montorsoli, lungo la strada statale della Futa . L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso residenziale a due piani sulla stessa area.

<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>R4</b>
<b>UTOE</b>	PATERNO
<b>LOCALITA'</b>	CAVA
<b>ZONA OMOGENEA</b>	D2
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	8.152 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	4.352 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	2.000 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7,50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	500 mq
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	3.000 mq
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	300 mq
<b>AREE DA CEDERE</b>	Prima della realizzazione delle opere, dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree per l'urbanizzazione primaria e per la realizzazione delle opere pubbliche. La loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Precedentemente alle residenze ed alle opere pubbliche, dovranno essere realizzate quelle funzionali al nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, aree a parcheggio.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	Qualsiasi intervento è soggetto alla realizzazione del piano di recupero ambientale ai sensi della L.R. 78/98 e del Piano di Bonifica ai sensi del D.Lgsvo. 22/97. La realizzazione delle opere è comunque subordinata alla stesura di un piano di recupero unitario che includa la progettazione delle residenze, delle opere pubbliche e di quelle relative all'urbanizzazione primaria .
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	Al momento della dismissione della coltivazione della cava potrà essere preso in considerazione il recupero degli immobili: con una conversione ad altre attività lavorative. Nel caso invece di recupero a destinazione residenziale i volumi esistenti dovranno essere demoliti. In fase di progettazione definitiva oltre al progetto delle residenze si dovrà prevedere anche l'individuazione di spazi a destinazione pubblica (parcheggi, verde pubblico attrezzato e spazi pavimentati) secondo i parametri dimensionali previsti. Sono escluse attività insalubri e pericolose.

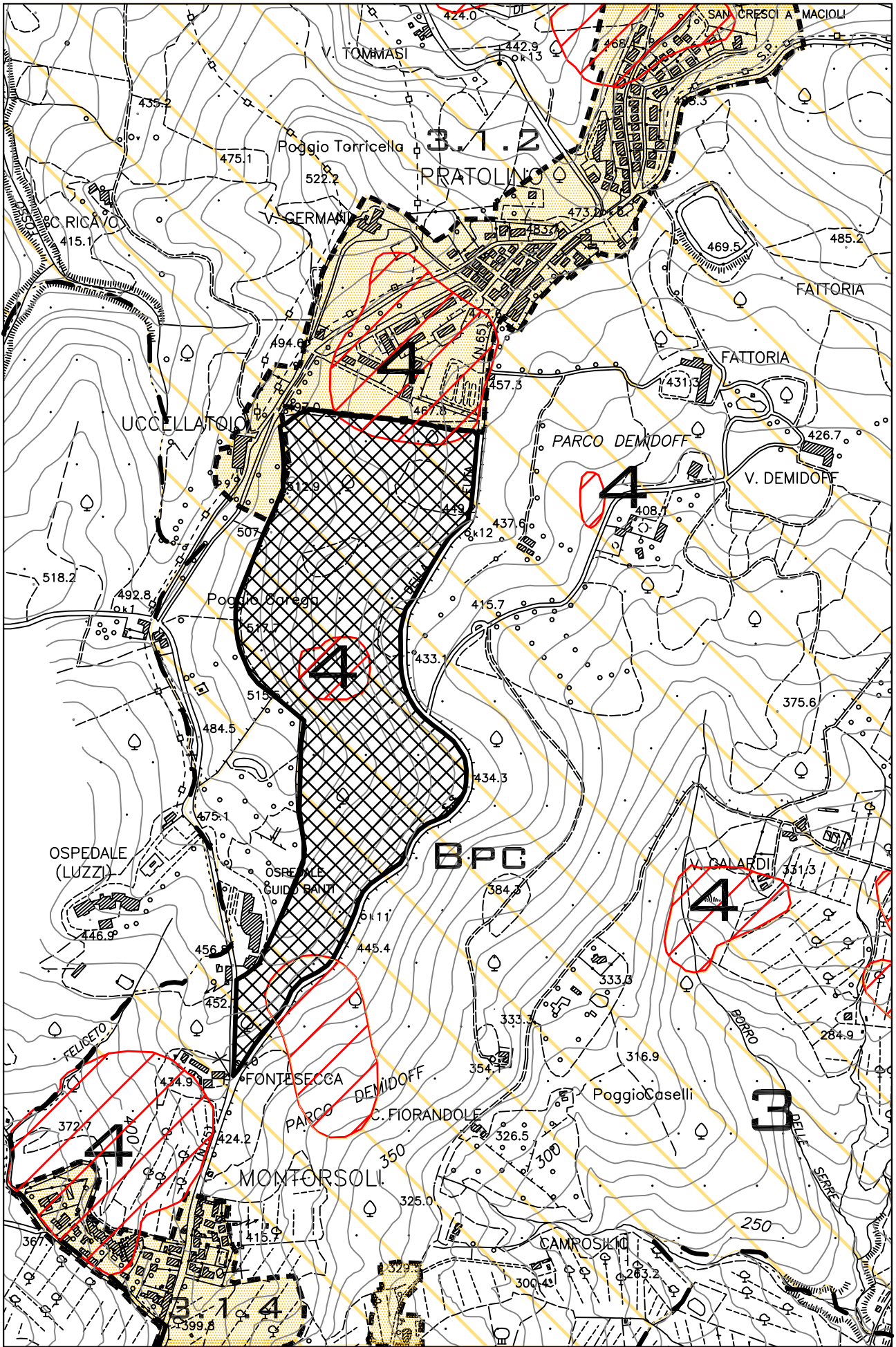
<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>R5</b>
<b>UTOE</b>	FRONTEBUONA
<b>LOCALITA'</b>	-
<b>ZONA OMOGENEA</b>	B
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	700 mq
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	700 mq
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA</b>	180 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>TIPOLOGIA</b>	LINEA - SCHIERA
<b>N° PIANI</b>	2
<b>ALTEZZA MAX</b>	7.50 ml
<b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	-
<b>ATTREZZ. D'INTERESSE COMUNE</b>	-
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	-
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	-
<b>AREE DA CEDERE</b>	-
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla nuova edificazione: accesso carrabile, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano di recupero unitario.
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo la S.R. n.65 in località Fontebuona. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale in luogo della struttura distrutta dai bombardamenti del 1944. In sede di progettazione definitiva si dovrà prevedere il mantenimento o il miglioramento dell'Accesso all'edificio esistente, la realizzazione di un accesso carrabile al lotto oggetto del P.R. e di uno al percorso pedonale del lotto adiacente C4.

<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>APC</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	AREA PER LA PROTEZIONE CIVILE
<b>LOCALITA'</b>	CARLONE
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Nel passaggio da campo base del CAVET ad area per la protezione civile, dovranno essere verificati i parcheggi, la viabilità e gli allacciamenti agli impianti tecnologici esistenti.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	Nell'attuale campo base del CAVET in località Carlone è prevista una zona da destinare ad area di emergenza per la protezione civile. Tale area è già fornita dei requisiti e delle strutture necessarie al fine di una trasformazione in campo per attività di esercitazioni per la protezione civile e/o per associazioni connesse, tramite intervento diretto convenzionato.

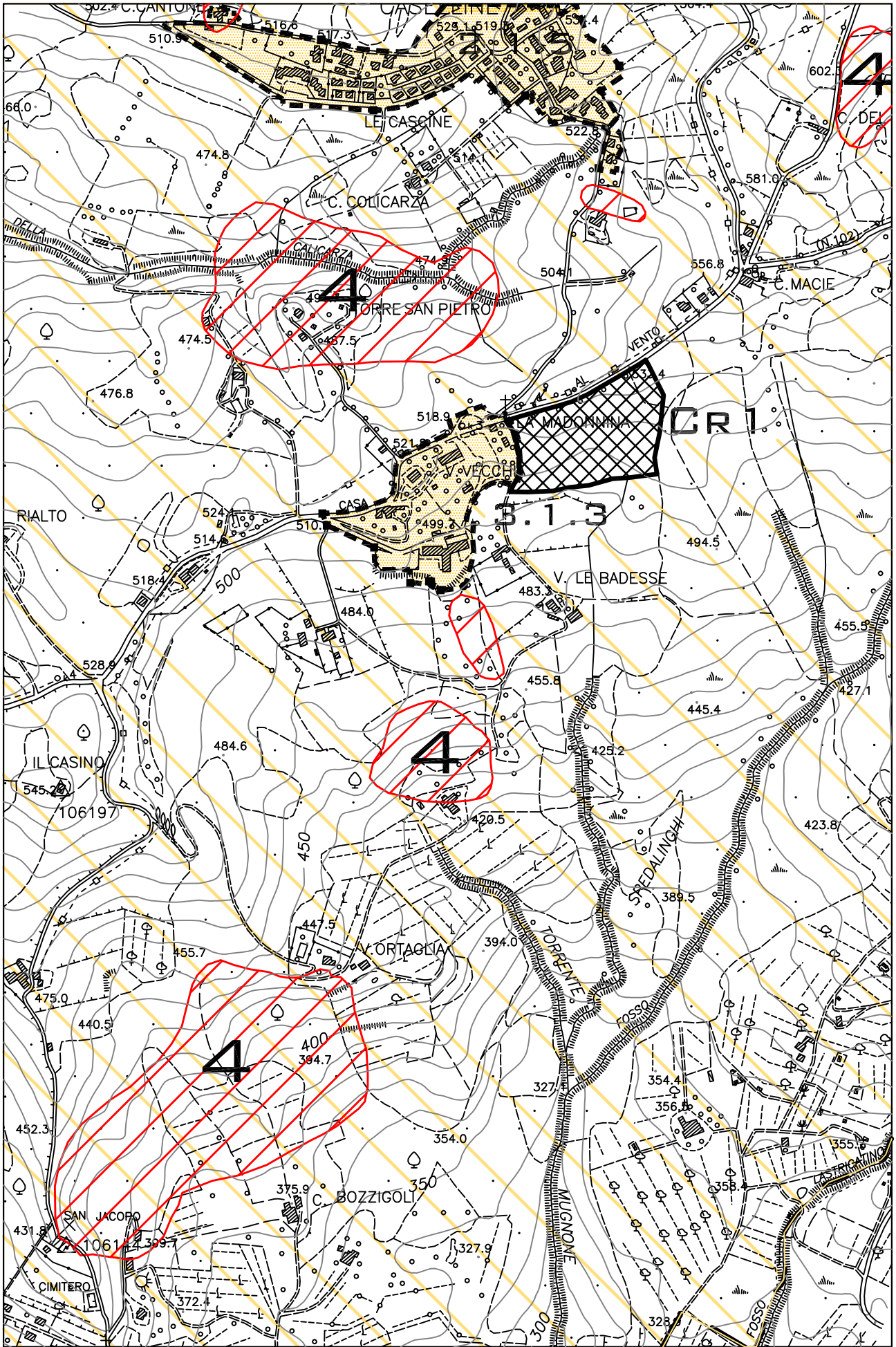




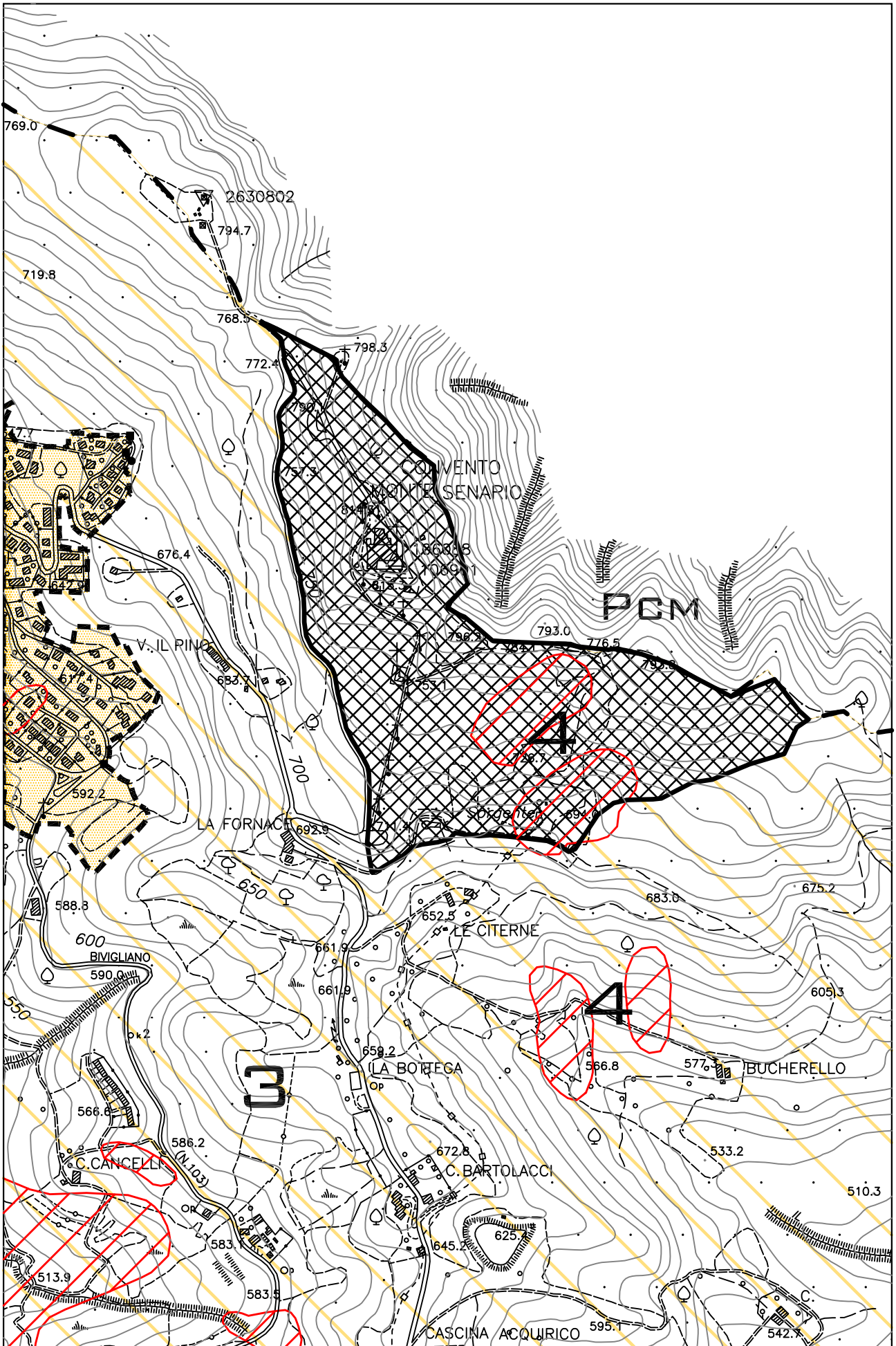
<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Bpc</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	BOSCO DI POGGIO CAREGA
<b>LOCALITA'</b>	POGGIO CAREGA
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	308.550 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (esistente)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	Sono da privilegiare l'uso di strutture in legno.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali per le strutture di servizio prevedendo l'allacciamento alle reti tecnologiche e la costituzione di specifici impianti di smaltimento delle acque reflue.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area è posta lungo la SS. 65 e collega L'ex Sanatorio Banti con l'abitato di Pratolino. All'interno dell'area non sono presenti costruzioni. Sono possibili interventi che valorizzano gli aspetti naturalistici e con essi incompatibili. Potranno essere realizzati percorsi attrezzati ed eventuali chioschi di ristoro all'interno di un progetto organico di valorizzazione dell'intera area.



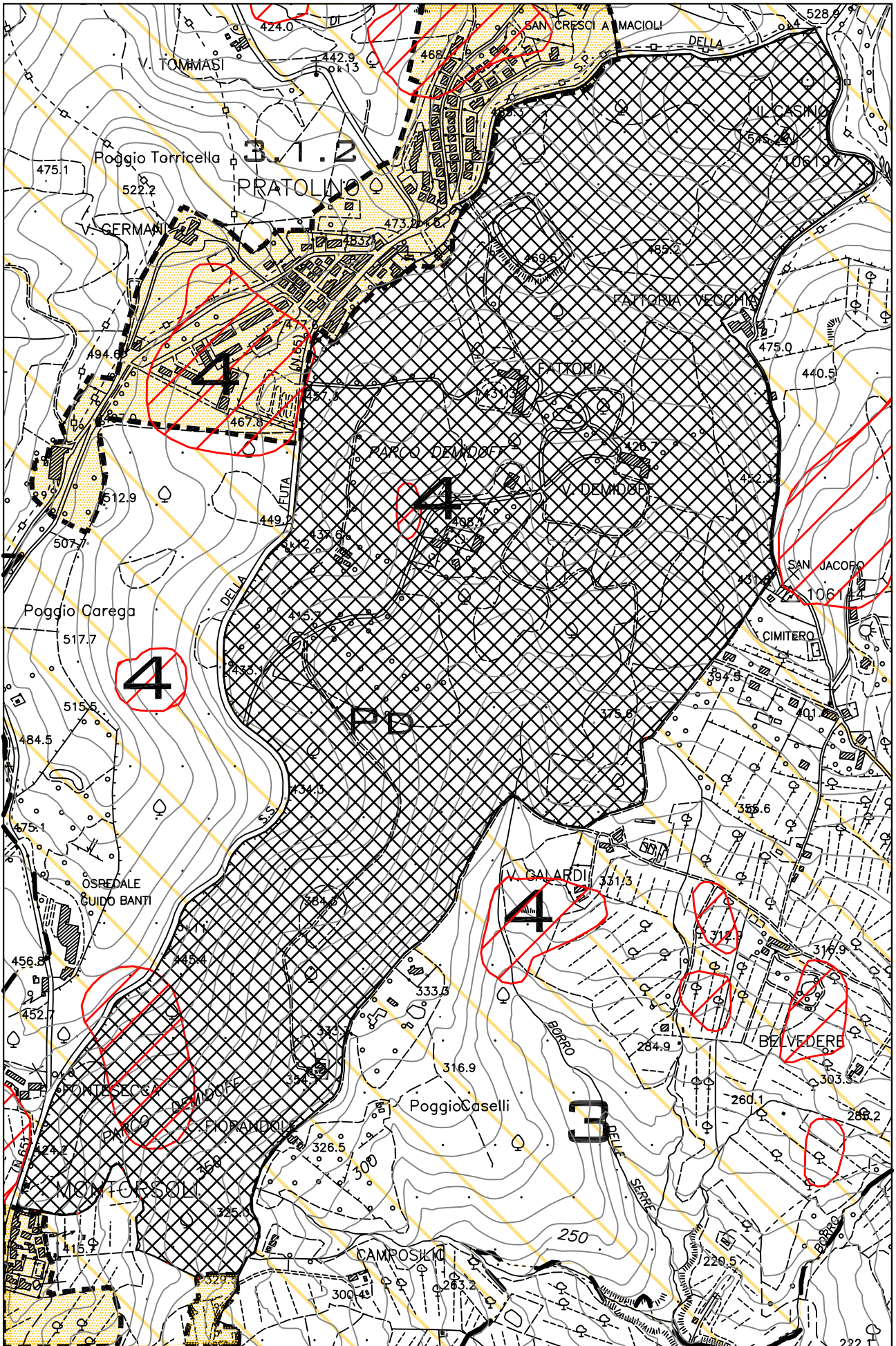
<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Cr1</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	CENTRO CULT. INTER RELIGIOSO
<b>LOCALITA'</b>	LE BADESSE
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	46.000 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO di iniziativa privata
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (progetto)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	In sede di progettazione esecutiva dovrà essere posta particolare attenzione sia all'inserimento ambientale che al rapporto con gli edifici esistenti. Per gli edifici di nuova realizzazione non potrà essere effettuato inoltre alcun cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, parcheggi, allacciamento alle reti tecnologiche. Costituzione di specifici impianti di smaltimento delle acque reflue.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	Nell'area d'intervento si prevede la realizzazione di un centro culturale inter religioso (Tempio per la Pace), con la finalità di incontro e scambio culturale fra le varie religioni. L'edificazione consentita è di 1.000 di s.u.l. da organizzare tramite Piano Attuativo. In sede di progettazione esecutiva si dovrà provvedere alla sistemazione della viabilità di servizio e delle aree a parcheggio, accessibili dalla viabilità pubblica. Le zone di sosta dovranno essere progettate in funzione della massima fruibilità delle strutture, della loro gestione e della presenza di adeguati mezzi di trasporto pubblico.



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Pcm</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	PARCO E CONVENTO DI MONTE SENARIO
<b>LOCALITA'</b>	MONTE SENARIO
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	402.891 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (esistente)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	Gli interventi sulle strutture esistenti dovranno prevedere il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti i singoli edifici che non potranno essere oggetto di alcun cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali. Per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le classi d'intervento previste nella specifica scheda.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Contestualmente alle modifiche delle attrezzature connesse al complesso dovranno essere realizzate le opere funzionali all'ampliamento: viabilità, aree a parcheggio, allacciamento alle reti tecnologiche.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	Per le caratteristiche storico-artistiche, culturali ed ambientali, il Bosco e convento di Monte Senario potranno avere destinazioni pubbliche di tipo culturale ed educativo/ricreativo. L'area potrà avere, all'interno degli edifici esistenti, una porzione di ricettivo (foresteria) a servizio delle attività svolte. Si dovrà provvedere alla sistemazione di opportune aree a parcheggio, accessibili dalla viabilità pubblica. Le zone di sosta dovranno essere progettate in funzione della massima fruibilità delle strutture, della loro gestione e della presenza di adeguati mezzi di trasporto pubblico.

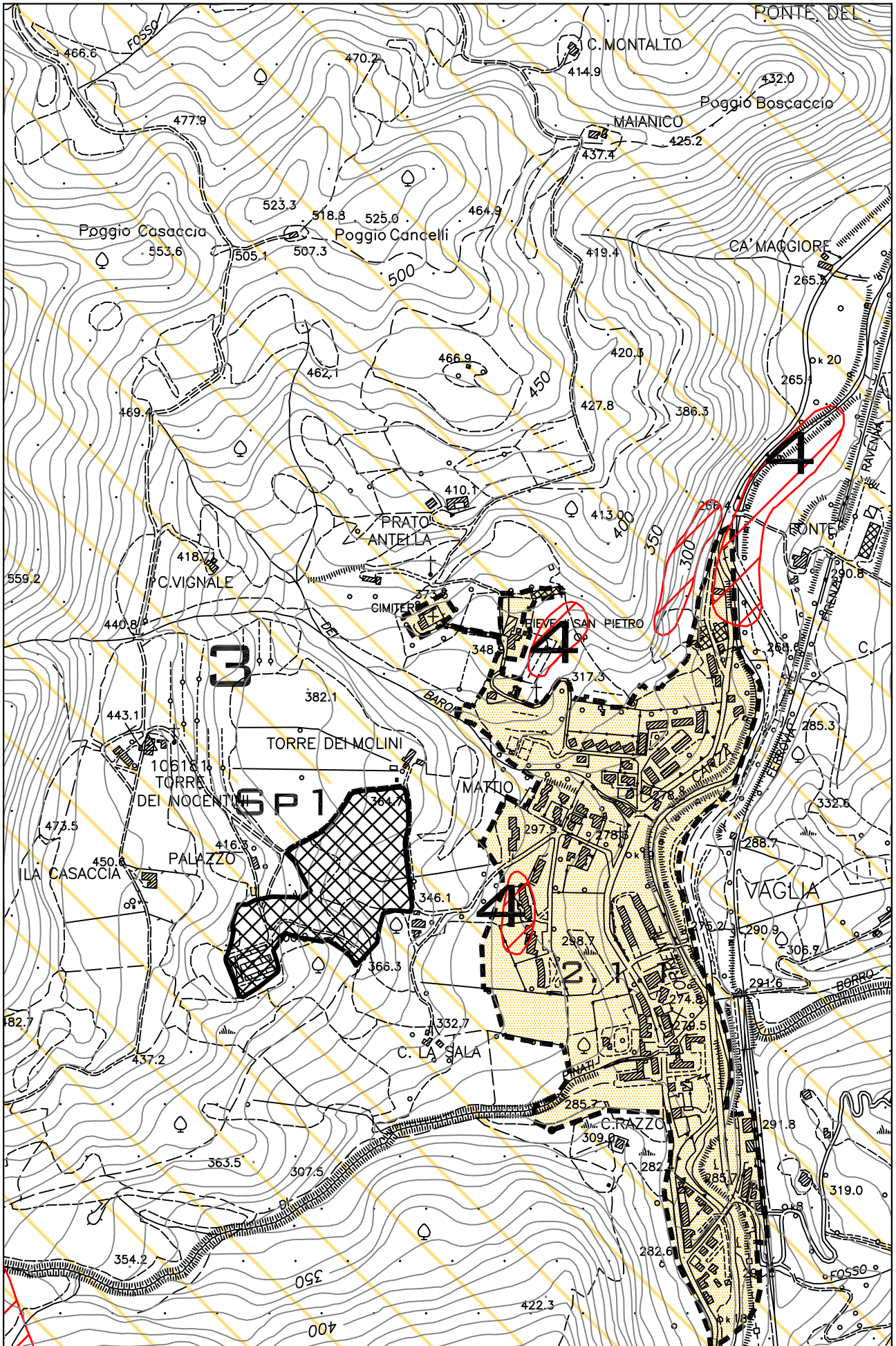


<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Pd</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	PARCO DEMIDOFF
<b>LOCALITA'</b>	PRATOLINO
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.539.878 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (esistente)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	Gli interventi sulle strutture esistenti dovranno prevedere il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti i singoli edifici ed il parco che non potranno essere oggetto di alcun cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali. Per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le classi d'intervento previste nella specifica scheda.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Contestualmente alle modifiche delle attrezzature connesse al parco dovranno essere realizzate le opere funzionali all'ampliamento: viabilità, aree a parcheggio, allacciamento alle reti tecnologiche.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	Per le caratteristiche storico-artistiche, culturali ed ambientali, il Parco Demidoff e le attrezzature connesse potranno avere destinazioni pubbliche di tipo culturale ed educativo/ricreativo. L'area potrà avere una porzione di ricettivo (foresteria) a servizio delle attività svolte. Si dovrà provvedere alla sistemazione di opportune aree a parcheggio esterne al Parco, accessibili dalla viabilità pubblica. Le zone di sosta dovranno essere progettate in funzione della massima fruibilità delle strutture, della loro gestione e della presenza di adeguati mezzi di trasporto pubblico.

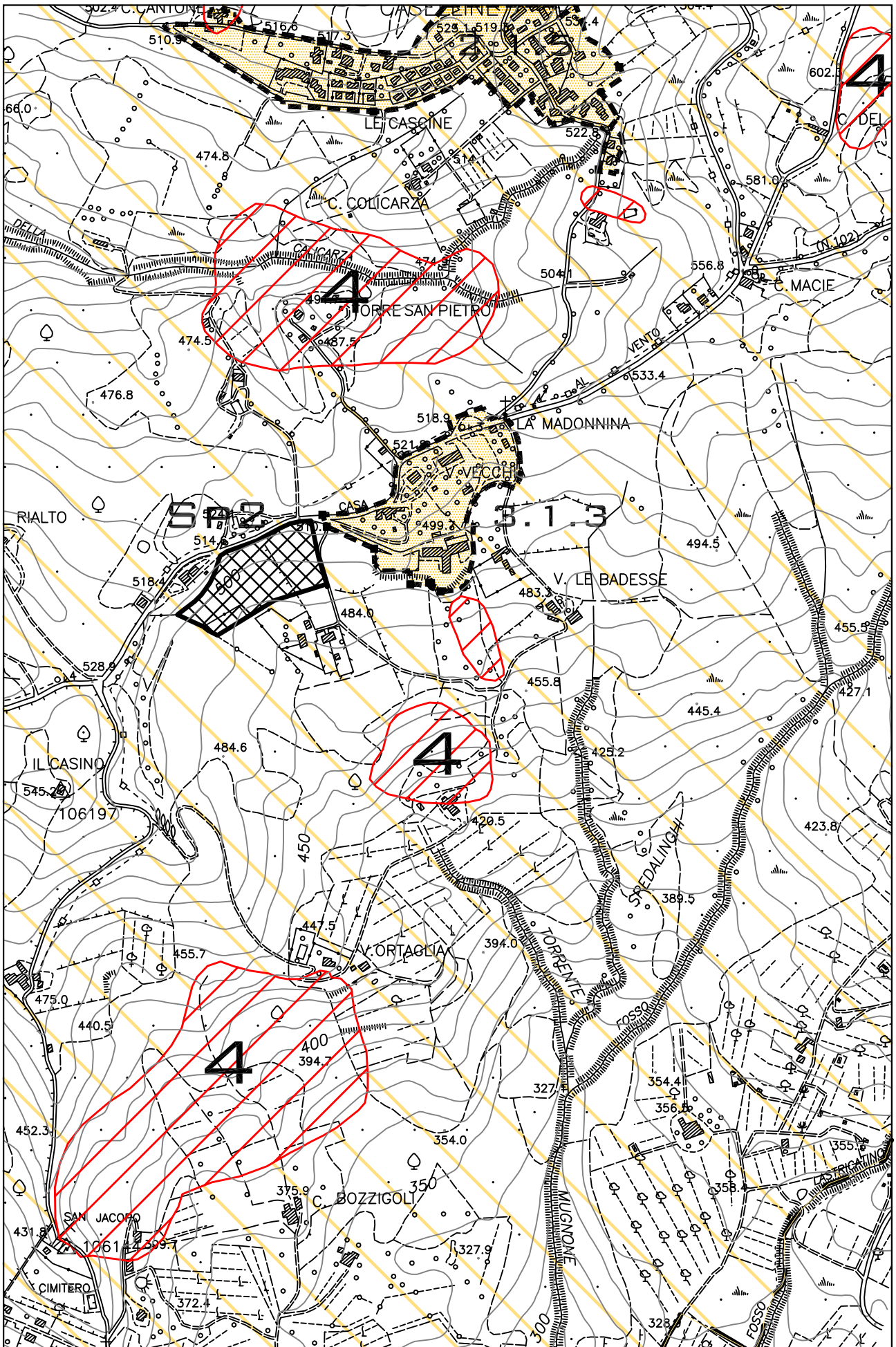




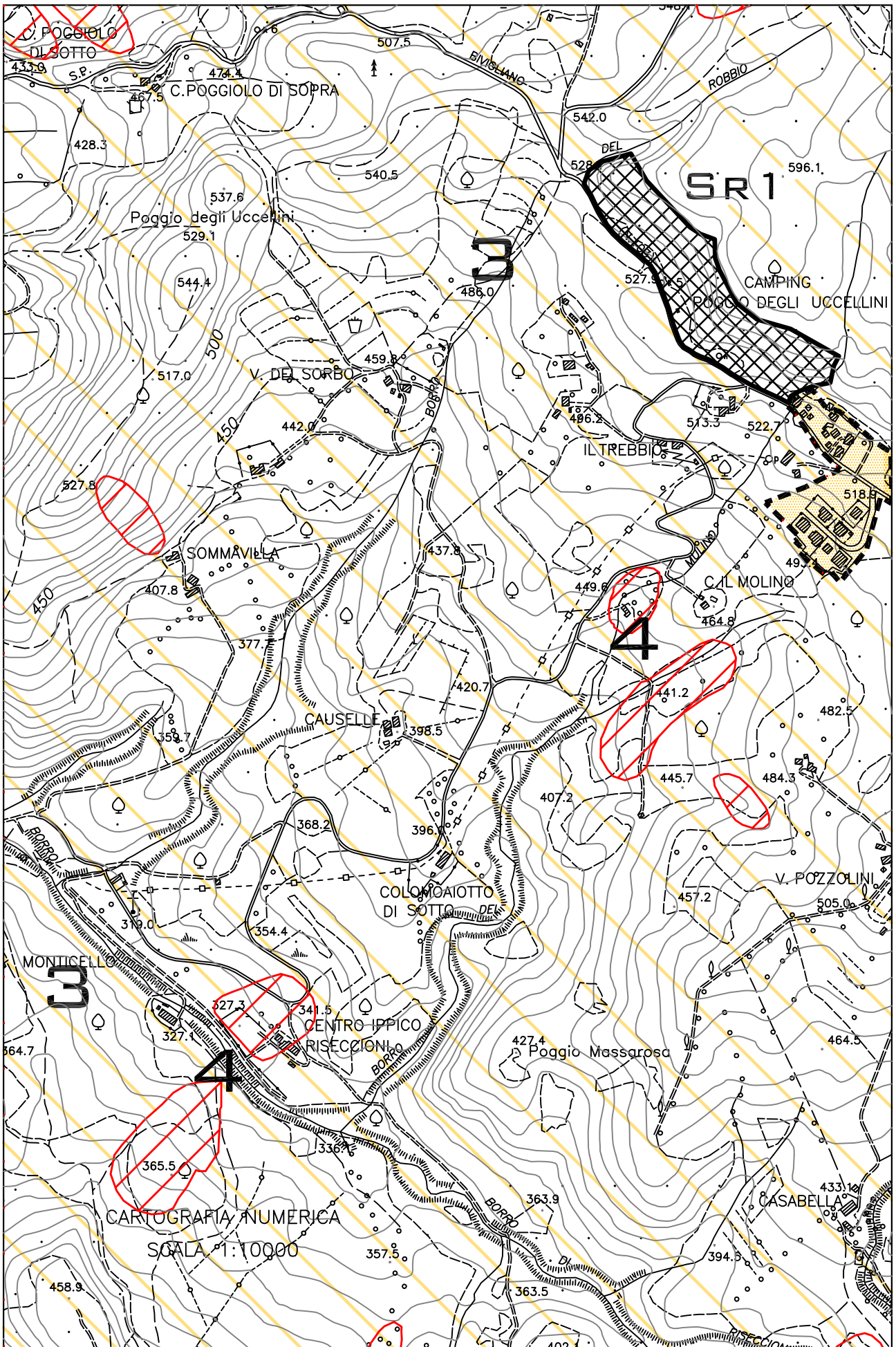
<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Sp1</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	AREA SPORTIVA DI VAGLIA
<b>LOCALITA'</b>	EX STALLE CORSINI
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	70.000 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO di iniziativa pubblica e/o privata
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (progetto)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	In sede di progettazione esecutiva si dovrà garantire il perfetto inserimento ambientale, la salvaguardia della vegetazione esistente con possibilità di incremento e risistemazione della stessa.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, parcheggi, allacciamento alle reti tecnologiche. Costituzione di specifici impianti di smaltimento delle acque reflue.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area d'intervento sarà destinata ad attrezzature sportive pubbliche e/o private di uso pubblico, anche con strutture chiuse come spogliatoi o un palazzetto dello sport e relativi annessi da ricavarsi utilizzando le volumetrie dismesse per l'allevamento bovino. L'edificazione sarà da definire con un Piano Particolareggiato unitario, anche attraverso lotti funzionali. In sede di progettazione esecutiva si dovrà provvedere alla sistemazione della viabilità di servizio e delle aree a parcheggio, accessibili dalla viabilità pubblica. Le zone di sosta dovranno essere progettate in funzione della massima fruibilità delle strutture, della loro gestione e della presenza di adeguati mezzi di trasporto pubblico.



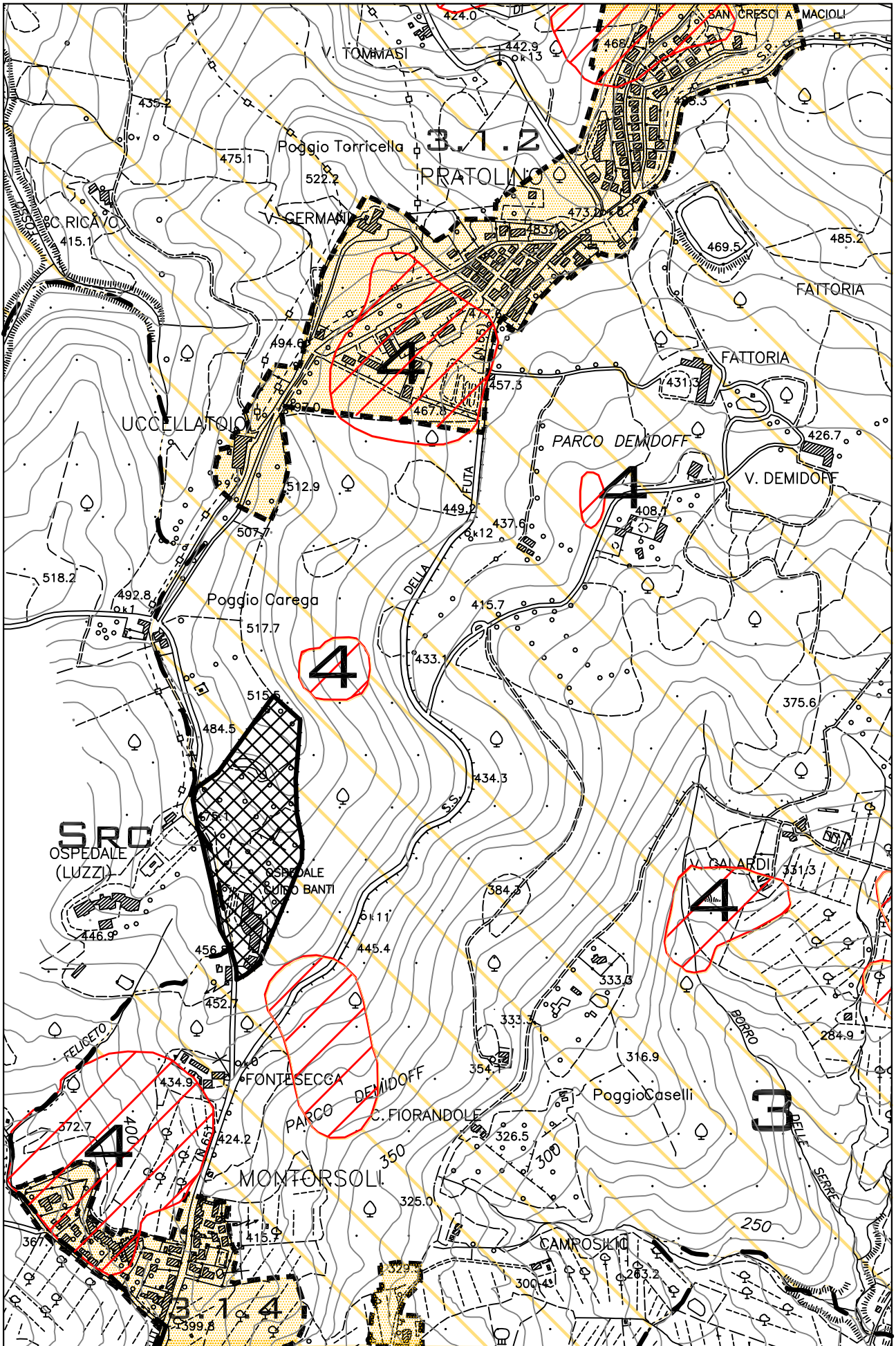
<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Sp2</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	AREA SPORTIVA DI PRATOLINO
<b>LOCALITA'</b>	PRATOLINO
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	28.000 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO di iniziativa pubblica e/o privata
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (progetto)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	Le strutture chiuse quali spogliatoi o un palazzetto dello sport potranno essere realizzate solo con un perfetto inserimento ambientale e riducendo l'emergenza dal terreno anche con soluzioni di parziale interramento.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, parcheggi, allacciamento alle reti tecnologiche. Costituzione di specifici impianti di smaltimento delle acque reflue.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area d'intervento sarà destinata ad attrezzature sportive pubbliche e/o private di uso pubblico. L'edificazione sarà da definire con un Piano Particolareggiato unitario. In sede di progettazione esecutiva si dovrà provvedere alla sistemazione della viabilità di servizio e delle aree a parcheggio, accessibili dalla viabilità pubblica. Le zone di sosta dovranno essere progettate in funzione della massima fruibilità delle strutture, della loro gestione e della presenza di adeguati mezzi di trasporto pubblico.



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Sr1</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	CAMPEGGIO DI BIVIGLIANO
<b>LOCALITA'</b>	BIVIGLIANO
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	71.509 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO ATTUATIVO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (esistente)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	La realizzazione delle opere è subordinata alla stesura di un piano attuativo unitario che includa la progettazione delle aree di sosta, delle strutture di servizio e di quelle relative all'urbanizzazione primaria. La progettazione dovrà tener presente le caratteristiche orografiche del terreno e l' inserimento ambientale delle nuove strutture avendo particolare cura alle sistemazioni a verde sia di progetto che di manutenzioni. Per gli edifici esistenti e di nuova realizzazione non potrà essere effettuato inoltre alcun cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Contestualmente all'ampliamento delle attrezzature dovranno essere realizzate le opere funzionali all'ampliamento: viabilità, aree a parcheggio, allacciamento alle reti tecnologiche e la costruzione di specifici impianti di smaltimento delle acque reflue. La loro esatta definizione dovrà avvenire in fase di progettazione definitiva.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area interessata è posta lungo la strada comunale del Poggio agli Uccellini in località Bivigliano. Per l'attuale Campeggio è prevista la possibilità di riorganizzazione e di ampliamento verso il torrente del Robbio. L'intervento prevede l'inserimento di un massimo di 50 piazzole di sosta e la possibilità di realizzare strutture di servizio connesse alle attività del campeggio (ricezione, direzione, servizi igienici, bar e vendita di generi alimentari) al fine di adeguare le attrezzature secondo la normativa vigente.

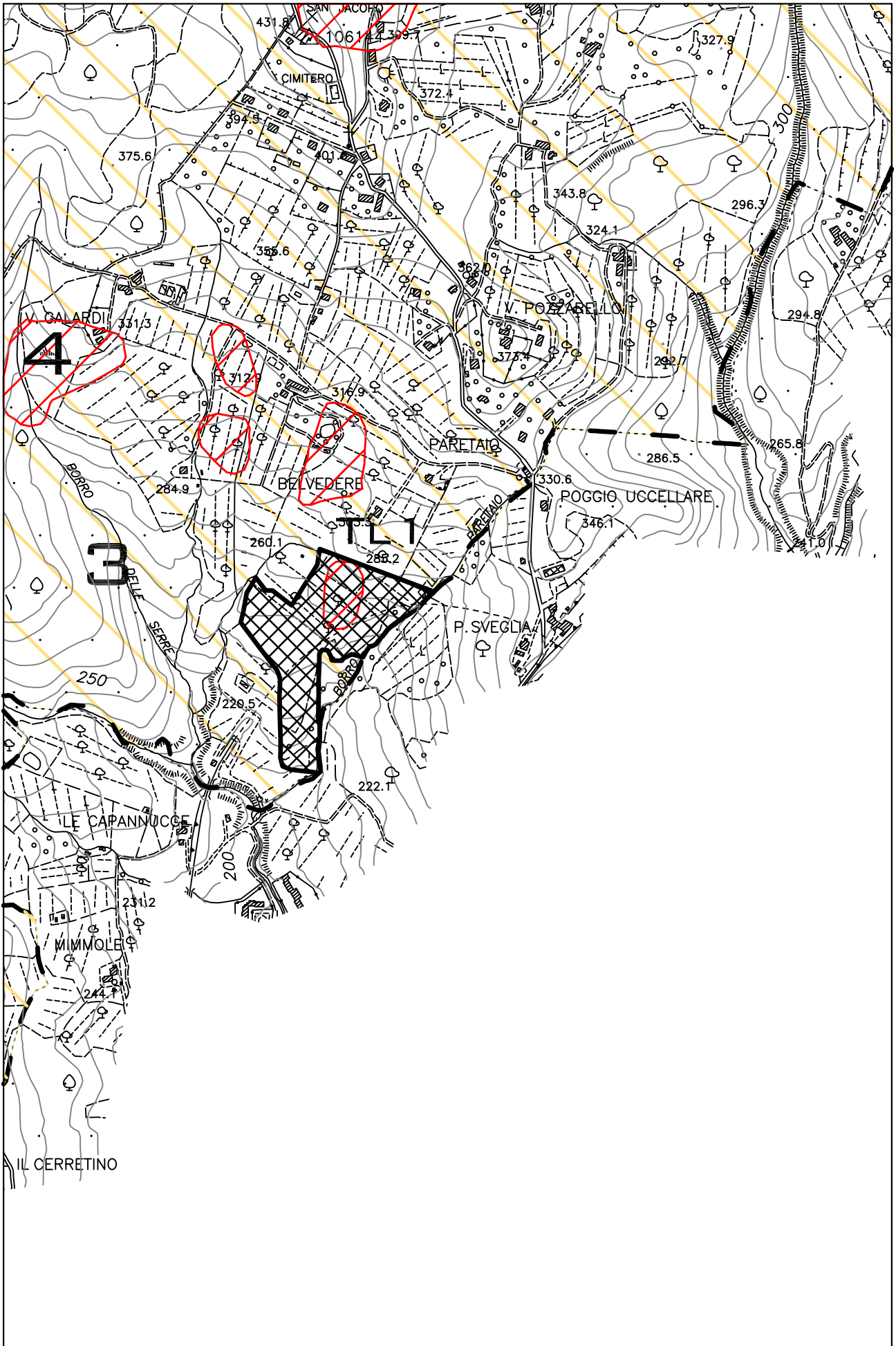


<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>Src</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	EX SANATORIO G. BANTI
<b>LOCALITA'</b>	PRATOLINO
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	61.000 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (esistente)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	Gli interventi sul complesso dell'ex Sanatorio G. Banti dovranno prevedere il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio. Per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le classi d'intervento previste nella specifica scheda.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla nuova destinazione delle strutture: viabilità interna, parcheggi, allacciamento alle reti tecnologiche.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'ex Sanatorio G. Banti ed il suo parco sono attualmente utilizzati solo in parte dalla ASL. Per le sue caratteristiche architettoniche e tipologiche, per la localizzazione, per il grande parco e la presenza del bosco di Poggio Carega, la struttura potrà avere destinazioni pubbliche o di uso pubblico di tipo ricettivo/culturale ed educativo/ricreativo. In sede di progettazione esecutiva si dovrà provvedere alla sistemazione della viabilità di servizio e delle aree a parcheggio. Le zone di sosta dovranno essere progettate in funzione della massima fruibilità delle strutture, della loro gestione e della presenza di adeguati mezzi di trasporto pubblico.





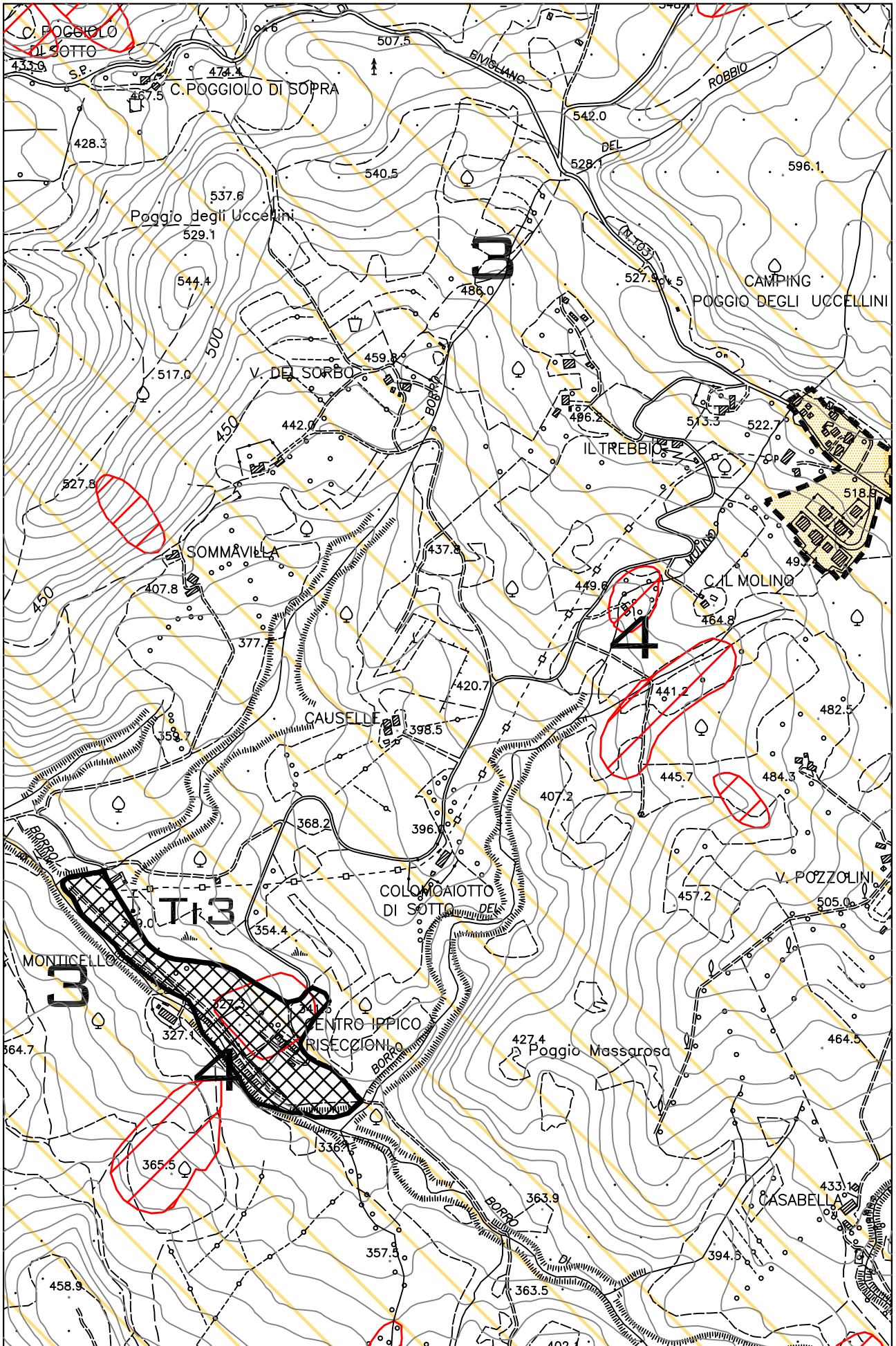
<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>T11</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	AREA PER CAMPO DI GOLF
<b>LOCALITA'</b>	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	69.000 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (progetto)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	In fase di progettazione esecutiva dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento ambientale sia in relazione ai movimenti di terra che alla costruzione di una struttura di servizio. Per gli edifici di nuova realizzazione non potrà essere effettuato inoltre alcun cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, parcheggi. Per le strutture di servizio si dovrà prevedere l'allacciamento alle reti tecnologiche e la costituzione di specifici impianti di smaltimento delle acque reflue.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	L'area d'intervento è posta a confine di Fiesole lungo il borro del Paretaio, sarà destinata a campo di golf a tre buche. Le opere saranno definite con Piano attuativo. In fase di progettazione esecutiva si potrà prevedere anche la realizzazione di una struttura di servizio di non oltre 200 mq di superficie utile lorda. Si dovrà inoltre provvedere alla sistemazione della viabilità di servizio e delle aree a parcheggio, accessibili dalla viabilità pubblica. Le zone di sosta dovranno essere progettate in funzione della massima fruibilità delle strutture, della loro gestione e della presenza di adeguati mezzi di trasporto pubblico.



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>T12</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	CENTRO IPPICO DI MACHERELLE
<b>LOCALITA'</b>	MACHERELLE
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	25.000 mq
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO - PIANO ATTUATIVO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (esistente)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	Per gli edifici di nuova realizzazione non potrà essere effettuato alcun cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali. Per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le classi d'intervento previste nella specifica scheda.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, parcheggi. Per le strutture di servizio si dovrà prevedere l'allacciamento alle reti tecnologiche e la costituzione di specifici impianti di smaltimento delle acque reflue.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	Nell'area del centro ippico di Macherelle sono consentiti, tramite intervento diretto, gli interventi diretti fino al restauro conservativo; nel caso di ristrutturazione edilizia e/o cambiamenti di destinazioni d'uso e/o di richieste di ampliamenti (max. 30% della s.u.l.) anche in forma staccata, per attività connesse quali foresteria, ristoro ecc., si dovrà operare per Piano Attuativo con convenzione di durata decennale per gli edifici esistenti e ventennale per gli edifici di nuova costruzione. Si dovrà inoltre provvedere alla sistemazione della viabilità di servizio e delle aree a parcheggio, accessibili dalla viabilità pubblica. Le zone di sosta dovranno essere progettate in funzione della massima fruibilità delle strutture e della loro gestione.



<b>CODICE INTERVENTO</b>	<b>T13</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	CENTRO IPPICO DI RISECCIONI
<b>LOCALITA'</b>	RISECCIONI
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	87.000
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	INTERVENTO DIRETTO - PIANO ATTUATIVO
<b>ZONA OMOGENEA</b>	F (esistente)
<b>AREE A PARCHEGGIO</b>	
<b>VINCOLI SPECIFICI</b>	Per gli edifici di nuova realizzazione non potranno essere effettuati alcun cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali. Per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le classi d'intervento previste nella specifica scheda.
<b>OPERE DI URBANIZZAZ. PRIMARIA</b>	Dovranno essere realizzate le opere funzionali al nuovo insediamento: viabilità, parcheggi. Per le strutture di servizio si dovrà prevedere l'allacciamento alle reti tecnologiche e la costituzione di specifici impianti di smaltimento delle acque reflue.
<b>AREE DA CEDERE</b>	
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO</b>	Nell'area del centro ippico di Riseccioni sono consentiti, tramite intervento diretto, gli interventi fino al restauro conservativo; nel caso di ristrutturazione edilizia e/o cambiamenti di destinazioni d'uso e/o di richieste di ampliamenti (max. 30% della s.u.l.) anche in forma staccata, per attività connesse quali foresteria, ristoro ecc., si dovrà operare per Piano Attuativo con convenzione di durata decennale per gli edifici esistenti e ventennale per gli edifici di nuova costruzione. Si dovrà inoltre provvedere alla sistemazione della viabilità di servizio e delle aree a parcheggio, accessibili dalla viabilità pubblica. Le zone di sosta dovranno essere progettate in funzione della massima fruibilità delle strutture e della loro gestione.





**COMUNE DI VAGLIA**  
PROVINCIA DI FIRENZE

**P.R.G.C.**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

---

*Criteria di individuazione delle scelte localizzative (insediamenti, servizi ed infrastrutture) e di coordinamento con le competenze del sindaco in materia orari ai sensi dell'art. 36 legge n. 142/1990 e s.m.i. e della L.R. n. 38/1998.*

*DICEMBRE 2003*

---

**SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Urbanistico  
Responsabile del settore  
*ARCH. AGUSTIN BAZUZI*  
Collaboratrice  
*ARCH. DANIELA MASTROROSA*

R.U. APPROVATO A SEGUITO DELLE  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA L.R. 5/95  
E SS. MM.II.  
CON ATTO C.C. N° 8 DEL 28/01/04

Progettista responsabile  
*ARCH. PIERFILIPPO CHECCHI*  
Collaboratori  
*ARCH. FRANCESCO FABLANO*  
*ARCH. RAFFAELE MOSCHILLO*  
Consulenti legali  
*AVV. GIUSEPPE STANCANELLI*  
*AVV. ALESSANDRO CECCHI*  
Geologo  
*DOTT. SERGIO TRIPPI*  
Agronomo  
*DOTT. VINCENZO MORDINI*

Criteri di individuazione delle scelte localizzative (insediamenti, servizi ed infrastrutture) e di coordinamento con le competenze del sindaco in materia orari ai sensi dell'art. 36 legge n. 142/1990 e s.m.i. e della L.R. n. 38/1998.

Nella stesura del regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale ha perseguito le finalità di cui all'art. 1 della L. R. n. 38 del 1998 "Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città" per la parte relativa alle scelte localizzative degli insediamenti, servizi ed infrastrutture.

Per l'intero territorio comunale e per ciascuno centro abitato sono stati perseguiti i seguenti obiettivi:

- riqualificazione dei sistemi insediativi esistenti;
- compatibilità delle scelte localizzative con i livelli prestazionali relativi alla mobilità sostenibile ;
- miglioramento dei livelli di accessibilità ai servizi e quindi di equità sociale;
- riqualificazione e valorizzazione delle risorse ambientali.

Il piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui all'art. 5 della L.R. 38/98 presuppone, per Comuni di più vaste dimensioni e problematiche, un coordinamento con altri piani di settore quali il piano delle Funzioni ed il piano della Mobilità.

In assenza di questi piani, gli obiettivi sopra descritti perseguiti dall'Amministrazione Comunale, risultano coerenti con le dimensioni e problematiche locali e distribuiti in ciascun centro abitato secondo i limiti dimensionali stabiliti nel Piano Strutturale.

Le scelte operate dovranno essere inquadrare e coordinate a livello di area Metropolitana Fiorentina relativamente agli orari ed all'accessibilità dei servizi socio-sanitario e scolastici, anche in rapporto ai mezzi di trasporto extra-urbano.

In particolare sono previste nei Centri abitati le seguenti localizzazioni:

- a) Utoe di Vaglia: è prevista la riorganizzazione della parte centrale dell'abitato con l'inserimento di spazi pubblici a servizio dello stesso. Ai fini della mobilità è prevista la realizzazione di una rotonda posta lungo l'attuale statale, che verrà declassata, da cui si dipartirà la nuova strada di accesso all'area della 167. In relazione al miglioramento delle relazioni sociali sono individuati una piazza, spazi verdi e attrezzature pubbliche, di uso pubblico e commerciali.



- b) Utoe di Fontebuona: è prevista la riorganizzazione dell'area posta nei pressi di San Michele alla Macchie con l'inserimento lungo strada di attrezzature sportive, pubbliche e commerciali a servizio della collettività.
- c) Utoe di Bivigliano: è prevista la riorganizzazione dell'area centrale con miglioramento dei servizi per il centro abitato – verde pubblico, parcheggi, area attrezzata multifunzionale, ecc-. Ai due accessi al centro abitato sono previsti un distributore di carburante, spazi commerciali e la riorganizzazione del campo sportivo a conclusione della passeggiata lungo la via Condotti, e l'inserimento di un parcheggio e di uno spazio a verde in prossimità della zona artigianale di Corte Chiarese;
- d) Utoe di Pratolino: riorganizzazione e ampliamento del parcheggio antistante l'ingresso al Parco Demidoff, miglioramento della viabilità all'incrocio fra statale e provinciale di Casa la Vento e riorganizzazione del giardino pubblico antistante, e riqualificazione della zona di San Cresci a Macioli con dotazione di spazi pubblici, verdi e sportivi, e parcheggi;
- e) Utoe di Montorsoli: è prevista la riorganizzazione della zona centrale dell'abitato con creazione di parcheggi, spazi pubblici e commerciali e ampliamento dell'area dell'asilo nido;
- f) Utoe di Casellina: è previsto la riorganizzazione della zona centrale dell'abitato con creazione di nuovi servizi sociali, verde sportivo e parcheggi;
- g) Utoe di Molinaccio: è prevista la riorganizzazione della zona centrale con l'inserimento di un ampio spazio pubblico con strutture commerciali, sociali e spazi a verde pubblico.

Sono inoltre state individuate delle attrezzature di carattere comunale e sovracomunale: esse sono poste in prossimità dei centri abitati e comunque facilmente accessibili come il Parco Demidoff, il bosco di Poggio Carega ed il centro sportivo delle Badesse per l'Utoe di Pratolino, il Centro Sportivo di Vaglia per l'utoe di Vaglia; il Centro ippico di Macherelle ed il Campeggio per l'utoe di Bivigliano.