



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

---



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## VARIANTE AL P.R.G.C.

DELIBERA GIUNTA REGIONALE N° 885 DEL 22.07.1996

GENNAIO 1997

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**MODIFICATE A SEGUITO DEGLI STRALCI E PRESCRIZIONI CONTENUTE  
NELLA DELIBERA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.  
GIUNTA REGIONALE N° 885 DEL 22.07.1996**

*IN CORSIVO LE PARTI AGGIUNTE A SEGUITO DI OSSERVAZIONI ACCOLTE  
E PRESCRIZIONI REGIONALI*

**MODIFICATO CON LE SEGUENTI DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE:**

**DEL. C.C. N° 14 DEL 31.03.1999**

**DEL. C.C. N° 42 DEL 28.07.1999**

**DEL. C.C. N° 34 DEL 23.05.2002**

**DEL. C.C. N° 46 DEL 28.06.2002**

Progettisti incaricati della variante generale al P.R.G.

Arch. Giovanni Maffei Cardellini, Ing. Gian Luca Della Bartola

Collaboratori: Daniele Pecchiolo, Roberta Cozzi

## INDICE

### **Titolo I Norme generali**

- Articolo 1 Finalità della variante e contesto normativo  
Articolo 2 Ambito di applicazione della Variante  
Articolo 3 Elaborati di Variante  
Articolo 4 Piani urbanistici attuativi in corso di esecuzione  
Articolo 5 Poteri di deroga

### **Titolo II Attuazione della Variante**

#### **Capitolo I strumenti di attuazione**

- Articolo 6 Modalità di attuazione della Variante

#### **Capitolo II Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

- Articolo 7 Elenco delle categorie d'intervento  
(modificato con del. C.C. n° 34 del 23.05.2002)  
Articolo 8 Vincolo di facciata  
Articolo 9 Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali

### **Titolo III disciplina del territorio**

#### **Capitolo I il territorio extraurbano**

- Articolo 10 Zone agricole (E)(modificato con del. C.C. n° 42 del 28.07.1999)  
Articolo 11 Parco golenale del Serchio (F1)  
Articolo 12 Zone di degrado geofisico (F2)

#### **Capitolo II il territorio urbanizzato**

- Articolo 13 Zone storiche (A)  
Articolo 14 Zone di completamento (B)  
Articolo 15 Zone di espansione ( C )  
Articolo 16 Zone produttive (D)(modificato con del. C.C. n° 14 del 31.03.1999)  
Articolo 16 bis Zone produttive di completamento (D1) ) (modificato con del. C.C. n° 14 del 31.03.1999)  
Articolo 16 ter Zone produttive di espansione (D2) )(modificato con del. C.C. n° 14 del 31.03.1999)  
Articolo 17 Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (F3)  
Articolo 17 bis Zone per attrezzature di interesse collettivo (F4) (modificato con del. C.C. n° 14 del 31.03.1999)

### **Capitolo III aree di uso pubblico e aree con precise servitù, aree per edifici pubblici e di uso pubblico**

Articolo 18	Istruzioni
Articolo 19	Attrezzature di interesse comune
Articolo 19 bis	Attrezzature di interesse comune (F5) (introdotto con del. C.C. n° 46 del 28.06.2002)
Articolo 20	Verde attrezzato sportivo
Articolo 21	Verde privato
Articolo 22	Impianti sportivi
Articolo 23	Parcheggi pubblici
Articolo 24	Percorsi pedonali e ciclabili
Articolo 25	Viabilità e relative fasce di rispetto
Articolo 26	Distributori
Articolo 27	Ferrovie
Articolo 28	Cimiteri e relativi vincoli di rispetto
Articolo 29	Attitudine alla edificabilità dei suoli

#### **Allegato A**

Elenco degli edifici di valore storico-architettonico

#### **Allegato B**

Caratteristiche degli interventi per gli edifici di valore storico-architettonico

#### **Allegato C**

Indici urbanistici dei comparti edilizi e schemi orientativi di attuazione degli interventi

#### **Allegato D**

Elenco degli edifici extraurbani e categorie di intervento ammesse

#### **Allegato E**

*Disciplina delle aree regolate da strumento attuativo precedente la Variante*

#### **Allegato F**

*Variante alla disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente schede degli edifici*

---

•

---

## **Titolo 1 Norme Generali**

### **Articolo 1 Finalità della Variante e contesto normativo**

La Variante al P.R.G. ha come scopo la gestione dei nuovi processi di sviluppo, la tutela dei caratteri storico-tipologici e la disciplina del patrimonio edilizio esistente, la tutela e il recupero della struttura storica del territorio con la valorizzazione delle attività agricole.

La Variante al P.R.G. (*approvato dalla Regione Toscana nel 1985 con Del. N.3823 del 15.4.1985*) è redatta secondo le modalità della L. 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, della L.R. 74/1984 e successive modifiche e integrazioni, e delle altre disposizioni statali e regionali in materia urbanistica.

La normativa integra e sostituisce, se in contrasto, il Regolamento Edilizio vigente.

### **Articolo 2 Ambito di applicazione della Variante**

L'ambito di applicazione della Variante è il territorio comunale, con esclusione delle aree ricomprese nel Parco Regionale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli, disciplinate dal Piano Territoriale e dai relativi Piani di Gestione attuativi (Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano). Inoltre con esclusione delle aree collinari ricomprese nell'Area protetta n. 50 (L.R. 52/1982), salvo le zone definite di **degrado geofisico** e individuate nelle tavole in scala 1/5000.

La Variante, attraverso i propri elaborati e il confronto con la disciplina delle aree sopracitate, garantisce la connessione paesaggistica, ambientale e funzionale con le stesse.

### **Articolo 3 Elaborati della Variante**

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Quadro d'insieme delle previsioni. Scala 1: 5.000
- Disciplina del territorio urbanizzato. Scala 1: 2.000
- Studio geologico tecnico del territorio comunale; relazioni e tavole in scala 1: 10.000

#### **Tavole di analisi:**

- 1) Lo stato del territorio al 1880 e i sistemi ambientali. Scala 1: 25.000;
- 2) Le principali trasformazioni. Analisi delle stratificazioni storiche, territoriali e edilizie. Scala 1: 25.000;
- 3) Mosaico e confronto delle principali previsioni urbanistiche dei Comuni limitrofi e dei vincoli di tutela. Scala 1: 25.000
- 4) Il Catasto Leopoldino. Scala 1: 5.000
- 5) Analisi dell'edilizia esistente. Scala 1: 2.000
- 6) Uso attuale del suolo urbano. Scala 1: 2.000
- 7) Uso attuale del suolo extraurbano. Scala 1: 5.000

#### **Allegati**

- A) Elenco degli edifici di valore storico-architettonico
- B) Caratteristiche degli interventi per gli edifici di valore storico-architettonico
- C) Indici urbanistici dei comparti edilizi e schemi orientativi di attuazione degli interventi
- D) Elenco degli edifici extraurbani e categorie di intervento ammesse
- E) *Disciplina delle aree regolate da strumento attuativo precedente la Variante*

#### **Articolo 4**

##### **Piani urbanistici attuativi in corso di esecuzione**

Le aree contrassegnate dal simbolo \* sono regolate da uno strumento attuativo adottato precedentemente la presente Variante. *Vi sono riportati gli interventi attuativi e quelli confermati e in allegato la specifica disciplina.* In esse le trasformazioni restano vincolate, anche dopo la scadenza del termine stabilito nelle relative convenzioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, a tutte le prescrizioni contenute nello strumento attuativo stesso, salvo per le parti eventualmente modificate dalla Variante, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultima.

#### **Articolo 5**

##### **Poteri di deroga**

Il sindaco, nel rispetto della procedura stabilita dalla L. 1357/1955, previa deliberazione del Consiglio Comunale, a norma della L. 765/1967 potrà autorizzare deroghe alle presenti Norme e alle previsioni di Piano per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

#### **Articolo 6**

##### **Modalità di attuazione della Variante**

La Variante si attua con strumenti urbanistici preventivi (*Piani attuativi, articolo 31, L.R.5/95*) di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, strumenti di intervento diretti e tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Gli strumenti di attuazione, pubblici e privati, sono coordinati, di norma, dai Programmi Pluriennali di Attuazione, deliberati dall'Amministrazione Comunale secondo le norme vigenti.

Gli strumenti urbanistici preventivi, per i quali si rimanda alla normativa regionale e statale, sono:

- a) Piani Particolareggiati (L. 1150/1942 e succ. mod.)
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (L. 167/1962, L.765/1967, L.865/1971, e succ. mod e int.; L. 179/1992)
- c) Piani per Insediamenti Produttivi (L. 865/1971)
- d) Piani di Recupero (L. 457/1978, L.R. 59/1980, Del Cons. Reg.. 296/1988, L. 179/1992)
- e) Piani di Lottizzazione (L. 765/1987)
- f) Programmi Integrati di Intervento (L.179/1992)
- g) *Programmi di miglioramento agricolo ambientale (L.R. 64/1995)*

Gli strumenti di intervento diretti sono:

- a) Concessione edilizia (L. 10/1977)
- b) Autorizzazione edilizia (L. 10/1977)
- c) Progetti Comunali Esecutivi (L. 1150/1942)

#### **Articolo 7**

##### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

##### **Elenco delle categorie di intervento**

Come modificato con Delibera. C.C. N° 34  
del 23.05.2002 Variante alla disciplina del recupero del patrimonio  
edilizio esistente

Gli interventi contemplati nella variante sono così individuati:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo

- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Ristrutturazione urbanistica

a) Manutenzione ordinaria:

Gli interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così specificate:

- pulizia esterna, ripresa di intonaci senza alterazione di materiali o pitturazioni
- pulizia, riparazione, sostituzione parziale e verniciatura degli infissi esterni, recinzioni, gronde, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle pitturazioni
- rifacimento parziale dei rivestimenti esterni senza modifiche ai tipi di materiali esistenti e alle pitturazioni
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici, che non comportino la costruzione di nuovi locali e volumi tecnici o il cambio di destinazione di locali esistenti.

b) Manutenzione straordinaria:

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti all'art.4, comma 2, lettera b della L.R. 52/99.

Tali interventi sono subordinati ai titoli autorizzativi individuati dalla legislazione statale e regionale vigente.

c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti all'art.4, comma 2, lettera c della L.R. 52/99.

Tali interventi sono subordinati ai titoli autorizzativi individuati dalla legislazione statale e regionale vigente.

d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti all'art.4, comma 2, lettera d della L.R. 52/99, con le precisazioni e prescrizioni di seguito illustrate.

d.1) Per i manufatti edilizi di interesse storico-artistico e tipologico denominati "D1" nel vigente P.R.G., sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia limitati a opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Tali interventi devono essere attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della sagoma e inclinazione dei tetti nonché dell'apparato decorativo.
- conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale.
- conservazione dei collegamenti distributivi originari legati alla tipologia fondamentale dell'edificio e delle scale.
- conservazione e ripristino delle aperture originarie degli accessi agli edifici, ai fondi e negozi.
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri di recinzione, edicole, pozzi, lapidi, nonché delle pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti.
- conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

Per tali manufatti sono consentiti i seguenti interventi:

- opere volte alla utilizzazione di soffitte e sottotetti senza alterazione, anche parziale, del profilo originario e senza aumento della superficie utile.
- inserimento di ascensori e montacarichi in singole unità immobiliari senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi eccedenti le coperture esistenti.

- inserimento di servizi igienici illuminati ed aerati anche artificialmente, nonché di vani cucina dotati di illuminazione ed aerazione naturale, senza alterazione della sagoma dell'edificio.
- eliminazione di superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente.
- variazione delle tramezzature interne alle unità immobiliari.
- realizzazione di soppalchi intermedi per vani superiori ai 14 mq. e con altezza superiore a 4.40 ml. purché la superficie del soppalco sia situata dalla parte opposta alla parete finestrata e non superi la superficie di metà del vano; l'altezza al di sopra e al di sotto del soppalco non deve essere inferiore a 2.10 ml. Il soppalco non potrà costituire nuove unità immobiliari.

d.2) Per i manufatti edilizi di interesse storico-artistico e tipologico denominati "D2" nel vigente P.R.G., sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia limitati a opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali.

Tali interventi devono essere attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservazione del profilo originario delle coperture, anche nel caso del rialzamento dell'ultimo piano previsto dalle presenti norme.
- conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo.
- conservazione o ripristino delle aperture ordinarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale.
- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi.
- conservazione degli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino.

Per tali manufatti sono consentiti i seguenti interventi:

- Sostituzione di solai, privi di valore storico senza modifica del numero dei piani. Per gli edifici unifamiliari, anche inseriti in schiere, è possibile demolire l'ultimo solaio sottotetto privo di valore architettonico, per la creazione di vani sottotetto senza aumento delle unità immobiliari, senza aumento e modifica della sagoma del tetto, senza la creazione di nuove aperture sulle facciate esterne. I vani sottostanti dovranno conservare un'altezza minima di ml 2,70. I locali sottotetto dovranno avere un'altezza minima di ml 2.20.
- Rialzamento dell'ultimo piano nel caso che risulti abitato e che abbia un'altezza minima interna superiore a ml 1,80 con un'altezza interna media inferiore ai minimi di legge e di regolamento edilizio. Tale rialzamento è ammesso fino ad una quota non superiore di cm 70 rispetto all'altezza massima esistente, e comunque non superiore all'altezza massima in gronda sul fronte strada dell'edificio adiacente più alto.
- Tale, incremento non è concesso:
  - per costituire nuove unità immobiliari;
  - nel caso in cui l'edificio sia inserito in un contesto di edifici a schiera che abbiano una medesima altezza in gronda sul fronte strada.
- E' in ogni caso obbligatorio mantenere il tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture).
- Ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati a altri usi interni all'edificio principale.
- Possibilità di realizzare incrementi della superficie utile di non oltre i mq 12 per unità funzionali e destinazione residenziale, per la realizzazione di servizi igienici e per il raggiungimento degli standard minimi previsti dal D.M. 5 luglio 1975. Tale incremento deve essere realizzato all'interno della sagoma dell'edificio e, ove non sia possibile, dovrà in ogni caso armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio stesso.
- Rifacimento delle facciate interne ed esterne, con esclusione di quelle vincolate indicate nella cartografia di piano, comunque conservando le aperture originarie e gli eventuali elementi architettonici decorativi.



d.3) Per i manufatti edilizi classificati "D3" nel vigente P.R.G., ovvero per edifici senza classificazione e privi di interesse storico-artistico e tipologico, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia da attuare con un insieme sistematico di opere che, comportando anche la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio, lo svuotamento dell'involucro edilizio o la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; detti interventi devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- Conservazione degli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino.
- La variazione del numero dei piani dovrà in ogni caso permettere un'altezza interna minima di ml 2,70 dei vani abitabili.

In tali manufatti sono consentiti i seguenti interventi:

- Demolizione con fedele ricostruzione di edifici, da realizzare mantenendo inalterati l'ingombro planivolumetrico (volumetria e sagoma), la localizzazione dell'edificio, i materiali.

- Demolizione di volumi minori (secondari o pertinenziali) e loro ricostruzione mantenendo inalterata la volumetria e la sagoma. La ricostruzione può avvenire: a) Anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, purché siano rispettate le distanze da edifici antistanti e dai confini di proprietà prescritte, dalle presenti N.T.A. e dal Regolamento edilizio, per le nuove costruzioni. b) Anche con diversi materiali, qualora l'intervento sia migliorativo e finalizzato alla eliminazione del degrado fisico (comunque nel rispetto delle prescrizioni tecniche di cui all'allegato B delle presenti N.T.A.). c) Anche con modifiche al disegno prospettico (ex: forma, dimensioni e posizione delle aperture; inclinazione falde, ecc.) se necessarie ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario o strutturale del manufatto.

- Addizioni volumetriche fino alla saturazione degli indici di fabbricabilità, per realizzare servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali; rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, ove consentito dagli indici di P.R.G. e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

- Creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche con diverso posizionamento dei solai e modifica del loro numero, o con accorpamento di volumetrie secondarie, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

d.4) Per edifici meritevoli di tutela per motivi di carattere storico, tipologico, architettonico o paesaggistico, pur non vincolati o esterni alle Zone "A", tutti gli interventi edilizi devono mantenere gli elementi tipologici, strutturali, formali degli edifici stessi.

A questo scopo, per gli edifici di cui all' ALLEGATO F delle presenti norme, le ristrutturazioni edilizie devono rispettare le prescrizioni di cui al comma d.1; inoltre nelle Zone E1 (agricole di interesse paesaggistico) e nelle zone F2 (di degrado geofisico), tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia dei fabbricati di cui al presente comma, anche se non compresi nell'Allegato F, ne devono conservare i caratteri tipologici, strutturali e formali e non possono comportare addizioni volumetriche.

d.5) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati ai titoli autorizzativi individuati dalla legislazione statale e regionale vigente.

Ai sensi dell'art. 4, comma 5, lettera f, della L.R. 52/99, gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti di cui ai commi d.1 e d.2, di cui all'Allegato F e comunque esistenti nelle Zone E1 e F2, sono soggetti a preventivo rilascio di Autorizzazione edilizia.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/99, in tutti i casi di ristrutturazione sugli immobili di riconosciuto valore storico, culturale, tipologico, architettonico e ambientale, i progetti devono documentarne gli elementi tipologici, formali e strutturali e devono dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

e) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti all'art.3, comma 1, lettera e della L.R. 52/99.

Per essi, indicati in cartografia con la sigla RU, è richiesta la concessione edilizia. La demolizione di un immobile potrà avvenire solo unicamente al rilascio della concessione edilizia per l'immobile da ricostruire.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare le quantità di parcheggio previste dalla L.122/89.

Si attuano con intervento edilizio diretto o tramite Piano di Recupero con le modalità e i seguenti parametri urbanistici:

#### **Migliarino:**

**RU 1 via Aurelia/Piazza Libertà:** superficie fondiaria mq.2100;  
volume massimo edificabile: pari all'attuale; altezza m.7; destinazione mista residenziale - commerciale con l'obiettivo di costituire una nuova facciata per piazza Libertà.  
Si attua con intervento diretto, dopo preventivo Progetto Planivolumetrico approvato dalla Commissione Edilizia.

**RU 2 case minime/via di Piaggia:** superficie fondiaria mq. 1400;  
volume massimo edificabile: mc.2520; altezza max: m.7; destinazione: residenziale, con case ad appartamenti.  
Si attua con intervento diretto.

#### **Nodica:**

**RU 1 via Provinciale:** superficie fondiaria mq. 1 350; volume massimo edificabile mc.2000; altezza max: m.7; Rc: 0,40; distanza dai fabbricati m. 10; destinazione: residenziale, con eventuali spazi commerciali; tipologia a schiera volta al recupero del lotto occupato da una officina dismessa. Si attua con Piano di Recupero.

**RU 2 via Provinciale:** superficie fondiaria mq.7.000; volume massimo edificabile: mc.7.000; altezza max: m.7; Rc: 0,30; distanza dai fabbricati: m.10; destinazione: commerciale, con l'obiettivo anche del recupero dell'attuale assetto dell'area..  
Si attua con *piatto di recupero. Fino all'attuazione del piano di recupero è ammessa, con intervento diretto, solo la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, dei fabbricati esistenti nel lotto.*

**RU 3 via Cittadella:** superficie fondiaria mq.1200; volume massimo edificabile: pari all'attuale; altezza max: m.7; Rc: 0,40; distanza dai fabbricati: m.10; destinazione: residenziale.  
Si attua con intervento diretto.

#### **Vecchiano:**

**RU 1 via IV Novembre/campo sportivo:** superficie fondiaria mq.400; volume massimo edificabile: demolizione e ricostruzione a pari volume; altezza max.: pari a quella dell'edificio adiacente, destinazione: residenziale o attrezzatura comunale.  
Si attua con intervento diretto.

**RU 2 autorimessa/largo Pertini:** superficie fondiaria mq.1100; volume massimo edificabile pari all'attuale; altezza max: m.7; destinazione: mista residenziale - commerciale, da realizzarsi in sintonia con il Piano di Recupero per i limitrofi spazi pubblici, di cui l'area dovrebbe costituire un completamente funzionale.  
Si attua con Piano di Recupero.

**RU3 autorimessa/via XX settembre:** superficie fondiaria mq.1300; volume massimo edificabile mc.2600; altezza max: m.7; rapporto di copertura: 40%; destinazione: mista residenziale - commerciale, nel caso di dismissione dell'attuale attività.  
Si attua con Piano di Recupero.

- RU 4 Piazza Galletti:** superficie fondiaria mq.1120; volume massimo edificabile mc.1700; altezza max-.m.7; rapporto di copertura: 30%; destinazione mista residenziale - commerciale, da realizzarsi con edificio in linea per completare Piazza Galletti, costruendo un nuovo fronte.  
Si attua con intervento diretto, dopo preventivo Progetto Planivolumetrico approvato dalla Commissione Edilizia.
- RU 5 Via delle Cave:** superficie fondiaria mq.800; volume massimo edificabile, mc.500 in aggiunta all'edificio da ristrutturare (D3); altezza max: m.7; distanze dai confini: m.5; destinazione residenziale, con intervento volto al recupero anche ambientale del lotto.  
Si attua con intervento diretto.
- RU 6 Consorzio Agrario/via Roma:** superficie fondiaria mq.1700; volume massimo edificabile mc.3400; altezza max: m.7; rapporto di copertura 40%; destinazione: mista residenziale - commerciale, con edifici in linea, anche porticati, disposti a formare uno spazio pubblico centrale e aperto verso via Roma. L'intervento, per la localizzazione nel tessuto storico, è da realizzarsi con caratteristiche e materiali tradizionali, deducibili nell'allegato B alle presenti norme.  
Si attua con Piano di Recupero.
- RU 7 via della Barretta:** superficie fondiaria mq.1000; volume massimo edificabile mc. 1000; altezza max: m.7; rapporto di copertura 25%; destinazione: residenziale, con edificio bifamiliare, volto anche al recupero del disordine del lotto.  
Si attua con intervento diretto.
- RU 8 via Provinciale Vecchianese:** superficie fondiaria mq.2650; volume massimo edificabile mc.4000, in aggiunta agli edifici da ristrutturare secondo le indicazioni cartografiche, con il mantenimento del muro di cinta in pietra sulla Provinciale; altezza max: m.7; destinazione: mista residenziale - commerciale, con edifici in linea disposti, anche con forma a L rovesciata in modo da formare uno spazio comune interno. Spazi comuni possono essere recuperati anche realizzando il parcheggio pubblico limitrofo, di accesso al parco golenale del Serchio.  
Si attua con Piano di Recupero.
- RU 9 piazza Garibaldi:** *sopraelevazione del fabbricato esistente fino al raggiungimento dell'altezza utile, senza aumento dell'attuale superficie coperta; destinazione mista residenziale, commerciale e per uffici.*  
*Si' attua con intervento diretto.*
- RU 10 via Roma:** *superficie fondiaria mq.1.300; volume massimo edificabile: pari a quello degli attuali annessi; altezza max: m.7; destinazione: residenziale da realizzarsi con caratteristiche tipologiche e materiali tradizionali da dedursi nell'allegato B delle presenti norme*  
*Si attua con Piano di Recupero*
- RU 11 via Manin:** *superficie fondiaria mq.560; volume massimo edificabile mc.700; altezza max: m.7; destinazione: residenziale a completamento urbanistico dell'insediamento storico, da realizzarsi con caratteristiche tipologiche e materiali tradizionali da dedursi nell'allegato B delle presenti norme.*  
*Si attua con Piano di Recupero, che deve prevedere di "liberare il lato del fienile adiacente ove è appoggiato un lato del fabbricato ad un piano da demolire"*

**Avane:**

- RU 1 via Provinciale/via di Falcata:** superficie fondiaria mq.2800; volume massimo edificabile mc.3600; altezza max: m.7; destinazione: mista residenziale-commerciale, con particolare attenzione nell'intervento, per la localizzazione in ambiente storico.  
Si attua con Piano di Recupero.
- RU 2 via Cafaggio:** *superficie fondiaria mq.622; volume massimo edificabile mc.900; altezza max: m.7; destinazione: residenziale.*

*Si attua con Piano di Recupero.*

**Filettole:**

**RU1 via della Chiesa:** superficie fondiaria mq. 1600; volume massimo edificabile mc.2400; altezza max: m.7; destinazione: residenziale con eventuali spazi commerciali; da realizzarsi con tipologia a schiera, in sintonia con la vicina zona di completamento e nel caso di una dismissione delle attuali attività.

Si attua con intervento diretto

**RU 2 via della Chiesa/via dei Sodi:** superficie fondiaria mq. 1200; volume massimo edificabile mc.900; altezza max: m.7; distanza dai confini m.10; destinazione: residenziale; edificio unifamiliare a completamento urbanistico dell'insediamento storico, da realizzarsi con caratteristiche tipologiche e materiali tradizionali da dedursi nell'allegato B alle presenti norme.

Si attua con intervento diretto.

**RU 3 via Marconi:** superficie fondiaria mq.560; volume massimo edificabile pari all'attuale; altezza max: m.7; destinazione: residenziale o mista commerciale a completamente urbanistico dell'insediamento storico, da realizzarsi con caratteristiche tipologiche e materiali tradizionali da dedursi nell'Allegato B alle presenti norme.

Si attua con Piano di Recupero.

**RU 4 via Galvani:** *"ricostruzione a pari volume e mediante il recupero dei manufatti esistenti con le stesse caratteristiche tipologiche"; destinazione: residenziale a completamento Urbanistico dell'insediamento storico.*

*Si attua con Piano di Recupero.*

**RU 5 via dei Rossi:** *sopraelevazione del fabbricato esistente con allineamento agli edifici adiacenti; destinazione: residenziale a completamento urbanistico dell'insediamento storico, da realizzarsi con caratteristiche tipologiche e materiali tradizionali da dedursi nell'allegato B delle presenti norme.*

*Si attua con Piano di Recupero,*

## **Articolo 8**

### **Vincolo di facciata**

Le facciate degli edifici dove è riportato in cartografia il simbolo — devono essere conservate.

Nelle ristrutturazioni non sono pertanto ammessi rialzamenti della quota di gronda.

Gli interventi devono così essere volti al mantenimento e al restauro degli elementi architettonici e delle superfici, eventualmente ripristinando aperture - se documentate con indagini storiche- recuperando gli elementi plastici e decorativi, modanature, particolari costruttivi tradizionali presenti.

## **Articolo 9**

### **Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali**

E' consentita, nel rispetto delle modalità di intervento ammesse e dei caratteri dell'edilizia tradizionale esistenti, la riutilizzazione residenziale degli edifici rurali, con le procedure di cui al comma 3 dell'articolo 5 della L.R. 64/79.

Nel caso di realizzazione all'interno dello stesso complesso rurale di più unità abitative non sono consentite separazioni o recinzioni di qualunque natura e non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, anche se il Comune in sede di rilascio di concessione identifichi una parte del fondo quale pertinenza delle costruzioni.

## **TITOLO II**

### **Disciplina del territorio**

Il territorio comunale oggetto della Variante è suddiviso in zone omogenee, con eventuali sottozone, come previste dal D.M. 1444/68 e in altre zone integrate con speciali caratteri. Per esse valgono le norme contenute nei successivi capitoli e articoli.

## **Capitolo 1 Il territorio extraurbano**

### **Articolo 10 Zone agricole (E)**

come modificato dalla variante transitoria alla disciplina delle  
aree agricole  
approvata con Del. C.C. n° 42 del 28.07.1999

#### **I. Definizione delle zone agricole.**

1. Sono le parti di territorio destinate all'esercizio di attività agricole intese come funzioni in primo luogo produttive ma anche di salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico, dei beni di interesse storico e culturale.

Nell'ambito della valorizzazione produttiva si potranno favorire indirizzi colturali più tradizionali (impianti arborei tipici, lavorazioni a base di tecnologie dolci etc.) e la permanenza e il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio (vie poderali, alberature etc.).

2. Le destinazioni d'uso ammesse e compatibili per il patrimonio edilizio esistente in area agricola sono le seguenti: attività agricole e connesse; destinazione residenziale; attrezzature di servizio al circuito pedonale, ciclabile, equestre di cui al punto VI.2.

3. Nell'ambito delle zone agricole, sono individuate le seguenti sottozone:

#### **zone E1: di interesse paesaggistico o di salvaguardia.**

Sono le zone a destinazione d'uso agricola, perimetrate in cartografia "territorio comunale est" (scala 1:5000), esterne ai centri abitati, nelle quali ricorrono le seguenti caratteristiche: presenza di particolari connotazioni col paesaggio; presenza di formazioni geologiche particolari, di carsismi, di grotte o di altre singolarità.

#### **zone E2: aperte, periurbane e infraurbane.**

Sono le zone agricole residuali, destinate in via esclusiva o prevalente all'esercizio della agricoltura.

#### **II. Interventi edilizi consentiti.**

1. Per gli edifici esistenti valgono le indicazioni di intervento ricavabili dalle schede allegare alle presenti norme.

Per gli edifici non schedati sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla L.R. 64/95 (art. 5, 5bis, 5 ter) e successive modificazioni, comunque nel rispetto della presente normativa.

2. Nelle zone E1 (di salvaguardia) sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente.

Ampliamenti delle volumetrie esistenti per fare fronte alle necessità della produzione agricola, sono consentiti esclusivamente per annessi agricoli, previa approvazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale come previsto dalla L.R. 64/95; gli interventi dovranno comunque rispettare le schede allegare e il punto III della presente normativa.

In nessun caso sono ammesse nuove costruzioni.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature di servizio al circuito di cui al punto VI.2, anche per favorire la realizzazione della "Strada dell'olio" di cui al protocollo d'intesa con i Comuni di Buti, Calci, S. Giuliano, Vicopisano, qualora esse non producano modifiche allo stato dei luoghi.

3. Nelle zone E2 (aperte, periurbane o infraurbane) sono ammesse nuove costruzioni per fare fronte alla necessità della produzione agricola che dovrà risultare dal Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale come previsto dalla L.R. 64/95.

4. Ai sensi della l.r. 5/95 (art. 2, 5, 32), i P.M.A.A. che prevedono nuovi impegni di suolo dovranno dimostrare:

- la sostenibilita' dello sviluppo e delle trasformazioni previste, con la valutazione degli effetti ambientali prodotti e con l'indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente;
- l'inesistenza di possibili alternative alla nuova edificazione (tramite il riuso e la riorganizzazione di insediamenti e di infrastrutture esistenti);
- la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali esistenti e la prevenzione e recupero del degrado ambientale.
- il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

La nuova edificazione e' consentita solo ove esistano, o siano contestualmente realizzate/adequate dal richiedente, le infrastrutture che permettano di garantire: approvvigionamento idrico e depurazione, difesa del suolo dal rischio idraulico o dal rischio di frane, smaltimento dei rifiuti solidi, disponibilità di energia, mobilità'.

I nuovi impegni di suolo, conseguenti a interventi di nuova edificazione e all'adeguamento delle opere di urbanizzazione, dovranno garantire il minor impatto possibile sulle risorse essenziali del territorio (aria, acqua, suolo, ecosistemi di flora e fauna; paesaggio; sistemi degli insediamenti; sistemi infrastrutturali e tecnologici).

I programmi hanno valore di piano attuativo qualora prevedano interventi di nuova edificazione per una volumetria complessiva uguale o superiore ai mc. 3000.

5. Nelle zone agricole E2 (aperte, periurbane e infraurbane), gli ampliamenti "una tantum" del patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, di cui all' art. 5, L.R.64/95 e successive modificazioni, sono consentiti esclusivamente qualora sia dimostrata l'inesistenza di possibili alternative, tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Tali ampliamenti sono finalizzati a:

- evitare la separazione dei nuclei familiari legati alla attivita' agricola;
- evitare lo spopolamento dei nuclei abitati in zona agricola;
- mantenere la funzione di presidio ambientale dei nuclei familiari residenti.

Gli ampliamenti devono comunque rispettare la presente disciplina, le schede allegate e la misura massima di:

- 10% della volumetria complessiva esistente, con un massimo di 110 mq sup.utile/unita' abitativa, per residenze rurali;
- 10% della volumetria complessiva esistente, con un massimo di 200 mc, per annessi agricoli.

### **III. Nuove costruzioni.**

1. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

A) altezze massime:

- residenza rurale: non più di due piani fuori terra, con un massimo di 7 ml.;
- annessi agricoli: come risulta dalle esigenze della attività produttiva, comunque non superiore a ml. 5.00;
- edifici o annessi in ampliamento: fino al raggiungimento dell'altezza dell'esistente.

B) distanza minima dai confini: ml. 5.00 per nuovi edifici interni ai resedi individuati in cartografia; ml. 10 per nuovi edifici in area agricola esterna a tali resedi.

C) distanza minima, da abitazioni esistenti non comprese nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, per nuovi annessi rurali destinati ad allevamento (stalle, porcilaie, ovili, pollai e simili): 100 ml.

D) dimensione massima per unita' abitativa: 110 mq.; dimensione massima degli annessi agricoli: secondo quanto previsto dall'articolo 17 delle norme tecniche di attuazione del P.T.C. della Provincia.

In nessun caso sono ammessi edifici isolati ad uso esclusivamente residenziale.

2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare le tipologie, le caratteristiche e le dimensioni tradizionali dell'edificazione degli ambiti rurali interessati, quali:

- principi costruttivi: struttura in muratura (in pietra o mista), a faccia vista ovvero intonacata; aperture quadrangolari in asse; elementi in laterizio (tipo "mandolata") su paramento murario continuo; gronde, in legno o in laterizio, a sporgenza ridotta.
- tipologia residenziale: schiera, con andamento lineare o a corte chiusa; divisione tra spazi connessi con l'attività agricola (p.t.) e destinazione residenziale (I° p.); copertura a capanna o a padiglione.
- elementi tipologici: portico; scala esterna su arco a tutto sesto; "torre colombaia" aperta; forno laterale.
- elementi di finitura: infissi in legno; intonaco con colori chiari ed eventuali effetti cromatici (cornici aperture, fasce ecc.); manto di copertura in laterizio a coppi e tegole piane.

L'ubicazione dovrà rispettare l'andamento naturale del terreno, in modo da evitare consistenti movimenti di terra e modificazioni allo scolo naturale delle acque, e dovrà favorire il recupero di vecchi tracciati poderali per ridurre o eliminare la formazione di nuova viabilità.

3. Non sono consentiti annessi agricoli con dimensioni eccedenti la capacità produttiva del fondo.

4. Sono ammesse recinzioni, esclusivamente a delimitazione dei resedi degli edifici esistenti o previsti nei P.M.A.A. in forme e materiali tradizionali con altezza massima di cm 150 ovvero con le tipologie di cui all'art. 17 del vigente Regolamento edilizio.

5. La realizzazione di piscine e di campi da tennis è consentita solo per attività agrituristiche ed è subordinata alla approvazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, alla localizzazione sulla superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, al rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature, alla effettuazione di schermature verdi perimetrali per l'attenuazione degli effetti visivi sul paesaggio.

Il piano di bordo vasca delle piscine dovrà mantenere una quota non superiore a cm 30 rispetto al piano di campagna esistente.

#### **IV. Manufatti precari e serre temporanee.**

Ai sensi dell' art. 3.12 della L.R. 64/95 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 7 del suo regolamento di attuazione, la realizzazione di manufatti precari in assenza di P.M.A.A.. e' consentita esclusivamente nelle aree E2, previa comunicazione del titolare dell'azienda, alle seguenti condizioni:

- dimostrazione delle esigenze produttive della azienda e del carattere di temporaneità del manufatto;
- durata massima: 1 anno;
- struttura e copertura in materiale leggero integrato con l' ambiente (legno o canniccio); struttura semplicemente appoggiata a terra, con eventuali opere di ancoraggio; copertura a due falde.
- sup. coperta massima per ogni fondo: 25 mq; h. max in gronda: 2.70 mt.

2. Ai sensi dell' art. 3.13 della L.R. 64/95 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 8 del regolamento di attuazione, la realizzazione di serre con copertura stagionale in assenza di P.M.A.A. e' consentita esclusivamente nelle aree E2, previa comunicazione del titolare dell'azienda, alle seguenti condizioni:

- dimostrazione delle esigenze produttive della azienda e del carattere di temporaneità della serra;
  - durata massima: equivalente al ciclo produttivo (anche superiore all'anno).
  - materiale che consenta passaggio di luce (anche con reti ombreggianti);
  - dimensioni: conformi al regolamento di attuazione della L.R. 64/95 ; distanza dagli edifici dello stesso fondo: 5 mt; distanza da altri edifici: 10 mt; distanza dai confini di proprietà: 5 mt; distanza dalle strade: conformi al Codice della Strada.
3. E' vietato l'utilizzo di prefabbricati, tensostrutture, box in lamiera, containers, e l'esecuzione di opere di fondazione e altre opere che comportino modificazione allo stato dei luoghi.

#### **V. Opere e impianti pubblici o di pubblico interesse.**

1. Nelle aree agricole E2, esterne ai centri abitati, alle zone a vincolo paesaggistico (l. 1497/39 e l. 431/85) o a rischio idraulico, e' ammessa la realizzazione di impianti per le telecomunicazioni e il trasporto energia elettrica nonche' impianti tecnici di modesta entita' a supporto delle reti tecnologiche stesse, previo rilascio del nullaosta igienico-sanitario e della concessione edilizia.

La richiesta di concessione edilizia dovra' essere accompagnata da adeguata valutazione degli effetti ambientali prodotti, che dimostri:

- il rispetto di idonee distanze di sicurezza dagli edifici;
- il minor impatto possibile sulle risorse essenziali del territorio (suolo, paesaggio, sistemi degli insediamenti, sistemi infrastrutturali e tecnologici),
- la realizzazione di eventuali misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente.

2. Nelle aree vincolate o di salvaguardia, non è ammessa la realizzazione degli impianti sopraccitati. In tali aree l'installazione di antenne per la telefonia mobile e' ammessa qualora non preveda la realizzazione di nuovi tralicci bensì riutilizzi strutture o edifici esistenti, comunque previa valutazione degli effetti ambientali prodotti e previo rilascio dei dovuti nullaosta.

Le reti di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica e le linee telefoniche, posizionate nelle aree di salvaguardia o vincolate, dovranno essere interrato.

#### **VI. Il territorio aperto.**

1. Lungo la viabilità di carattere storico, individuata nelle tavole in scala 1/5.000, è favorita la realizzazione di alberature di arredo tale da rendere riconoscibile la struttura storica del territorio e costituire elemento di riferimento per la costruzione del paesaggio.

Tale maglia viaria non può essere modificata nelle caratteristiche fondamentali per quanto riguarda sezioni e tracciati.

2. E' favorita inoltre l'organizzazione di un circuito, anche mediante il ripristino di tracciati storici ormai scomparsi e in connessione con il territorio del parco, tale da consentire una completa mobilità alternativa all'automobile.

Il circuito potrà essere, a seguito di un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata e in accordo con le destinazioni di zona, attrezzato per i vari modi di locomozione con piazzole e aree di servizio (centro biciclette, aree di sosta cavalli, recinti, ecc).

E' vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità ad esclusione del recupero di vecchi tracciati per il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre.

Per le attività produttive esistenti in aree agricole, allo scopo esclusivo di garantirne/adequarne i necessari requisiti di mobilità, e' ammessa la realizzazione di viabilità con le seguenti caratteristiche: strada "bianca" realizzata con stabilizzato misto di cava di roccia calcarea, o soluzioni equivalenti secondo le indicazioni dell'U.T. comunale; larghezza massima: 4 ml.



3. I canali, gore principali di carattere storico individuati nelle tavole in scala 1/5000, costituiscono elementi strutturanti la pianura e di riferimento per la formazione del paesaggio e del circuito turistico sopracitato.

Per essi si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde, attraverso opere volte a ripristinare e a migliorare le caratteristiche vegetazionali delle stesse e non possono essere modificati nelle sezioni e nel loro andamento.

4. Nella progettazione edilizia, nella formazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale e nelle relative convenzioni dovranno essere salvaguardati, ripristinati o valorizzati:

le colture tradizionali; gli esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali; l'assetto della viabilità podereale; la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo esistenti; le recinzioni, le delimitazioni e le opere di protezione dei terreni realizzate in forme e materiali tradizionali. Gli interventi di sistemazione ambientale dovranno comunque rispettare le indicazioni di cui all' art. 10 del regolamento di attuazione della L.R. 64/95.

#### **VII. Norma transitoria.**

Ai Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla legge regionale n. 64/95 ed alle richieste di concessione edilizia presentate prima della adozione della presente variante si applicano, su istanza dei richiedenti, le norme vigenti al momento della presentazione.

### **Articolo 11**

#### **Parco golenale del Serchio (FI)**

Sono le parti di territorio e di golena lungo il Serchio destinate a parco per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico.

Gli interventi sono subordinati ad un *Piano attuativo*, anche in coordinamento con progetti di bacino o dell'Amministrazione Provinciale nell'ambito delle sue competenze, volto alla riqualificazione ambientale e paesaggistica con il controllo della qualità delle acque e degli scarichi; alla ricostituzione della vegetazione tipica; alla valorizzazione dell'area per lo svago e il tempo libero.

In attesa del *Piano attuativo* è vietato ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi, ad eccezione di attività agricole. Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi come specificati nelle schede allegate.

E' consentita la realizzazione di un percorso pedonale, ciclabile equestre lungo l'argine e, per recuperare situazioni di degrado provocate da attività preesistenti. Tali attrezzature possono comprendere strutture sull'acqua per la pesca, accosto o rimessaggio barchini, da realizzarsi con materiali tipici quali legno, falasco e quant'altro. Le attività in contrasto con tale destinazione, individuate in cartografia, sono dichiarate di degrado geofisico (lettera e art. 8 L.R. 59/80) e soggette ad un Piano di Recupero come specificato nelle presenti norme.

### **Articolo 12**

#### **Zone di degrado geofisico (F 2)**

Sono le parti di territorio già sottoposte ad attività estrattiva e alle lavorazioni connesse che presentano forti elementi di instabilità e di degrado idrogeologico e morfologico, paesaggistico ed urbanistico.

In tali aree è esteso il perimetro di cui alla L.R. 52/82 e ai sensi dell'art. 2 commi 4, 5, 6 Del. C.R. 296/88 rientrano nella categoria di cui alla lettera e) dell'art. 8 L.R. 59/80.

Il loro riconoscimento (art. 9 L.R. 59/80), tramite i perimetri nelle cartografie in scala 1/5.000, comporta l'estensione della normativa sul recupero di cui alla L. 457/78.

In tali aree è fatto divieto di eseguire interventi che comportino una modificazione sotto il profilo geologico del fronte di cava e si interviene tramite Piani di Recupero di iniziativa comunale, con le caratteristiche e i contenuti specificati all'art. 10 delle presenti norme e con l'obiettivo del superamento del degrado, della loro valorizzazione, del ripristino degli assetti preesistenti e della formazione di attrezzature pubbliche, *con il recupero delle strutture e volumetrie preesistenti.*

L'Amministrazione Comunale dovrà fornire schede per ogni area di degrado geofisico con la specificazione di criteri, direttive, destinazioni, perimetri del Piano di Recupero e schemi delle convenzioni con i privati. Le schede devono essere approvate dal Consiglio Comunale con le stesse procedure previste dall'articolo 11 della L.R. 59/80.

Nel caso in cui l'intervento non venga attuato dal Comune direttamente o mediante una società a prevalente capitale pubblico locale, l'attuazione può essere effettuata anche da privati.

In ogni caso l'attuazione degli interventi è subordinato alla stipula di una convenzione predisposta dall'Amministrazione comunale.

## **Capitolo II** **Il territorio urbanizzato**

### **Articolo 13** **Zone storiche (A)**

Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico compreso il loro ambiente circostante, anche se in parte trasformato.

Sono in genere formate dalle antiche strutture a corte, con edifici di più abitazioni allineate, aia comune e rustici separati o giustapposti, orti, spazi verdi e liberi, recinzioni con murature antiche o recenti.

Gli interventi ammessi sono quelli riportati all'articolo 7 delle presenti norme, secondo le categorie di intervento specificate in cartografia e collegate alla seguente classificazione degli edifici:

**a) Edifici di valore architettonico e ambientale:** sono gli edifici notificati di interesse storico o artistico, secondo la L. 1089/1939, ed altri edifici ad essi assimilati.

Sono individuati in cartografia in nero ed elencati nell'allegato A, dove sono precisate le schede di riferimento e le categorie d'intervento ammissibili;

**b) Edifici di interesse tipologico:** sono gli edifici di vecchio impianto, in parte alterati, in genere di più abitazioni allineate (tipo unitario della pianura) con aia comune, che rappresentano una testimonianza della struttura a corte dell'edificato.

Sono individuati in cartografia in grigio e gli interventi ammessi sono di ristrutturazione edilizia fino alla categoria d'intervento D2, così come definita nell'allegato della L.R. 59/80 e ulteriormente precisata nelle presenti norme;

**c) Edifici recenti:** sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.

Gli interventi ammessi sono di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica se precisato in cartografia.

La destinazione di zona è prevalentemente residenziale e sono consentiti uffici, negozi e piccoli laboratori artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

Per gli edifici di cui al punto a e b gli interventi dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie precisate nell'Allegato B delle presenti norme.

Per i rustici superiori a mc. 200 è ammesso il cambio di destinazione ad uso abitativo con interventi di ristrutturazione fino alla categoria D3 salvo diversa specificazione in cartografia.

Si dovranno comunque conservare elementi tipici identificativi come le grigliate in mattoni (pur dotate di infissi a filo interno), aperture ad archi etc.

Per i rustici minori (capanne, stalletti, pollai e porcilaie, forno del pane) se in muratura devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono essere utilizzati a fini abitativi, se non come locali accessori di servizio o di integrazione dell'abitazione.

E' vietato comunque occupare con costruzioni anche provvisorie giardini, orti, cortili, chiostre, spazi interni e in genere tutti gli spazi liberi, oltre che costruire muri divisorii nell'ambito delle corti.

Gli antichi muri divisorii devono essere conservati e, se danneggiati, ripristinati nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive.

## **Articolo 14**

### **Zone di completamento (B)**

Sono le parti di territorio tutte edificate o con lotti ancora liberi il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente.

La destinazione d'uso è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni connesse con la residenza quali uffici, ambulatori, attività ricettive, creative e culturali, commerciali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza.

Nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni sono consentite destinazioni non residenziali fino al 30% del volume totale.

Per i nuovi edifici, anche se ricostruiti, è obbligatorio l'allineamento con i fabbricati esistenti, ove questo esista, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri e fra fabbricati a 10 metri.

Lo strumento di attuazione è l'intervento edilizio diretto, salvo specifiche indicazioni cartografiche.

Nel caso di nuova edificazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità del/i richiedente/i alla effettuazione delle stesse a scempro degli oneri concessori

Sono suddivise in due sottozone: B 1: Satura

B1: Satura

B2: Residenziale di completamento.

#### **B1 Satura**

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei singoli edifici, ad esclusione degli annessi inferiori mc. 200, fermi restando i parametri prevista nel vigente P.R.G. nelle zone omogenee B1 *che sono i seguenti:*

- *If: 1,5 mc./mq.*
- *H max:6,50 ml.*
- *Rc:0,40*
- *Distacco tra fabbricati: 10 ml.*
- *Distanza minima ai confini: 5ml*
- *Tipologia: case isolate o a schiera*

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che hanno una volumetria superiore a quello dell'indice ammesso per la zona potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona; tale volume in nessun caso potrà superare del 30 % il volume risultante dalla applicazione degli indici di zona, fermo restando il rispetto delle altre norme e dei regolamenti vigenti. Nella sottozona B1 ricadente in aree soggette ai vincoli della L. 1497/39, sono fatti salvi gli interventi in itinere al momento dell'adozione della presente Variante.

#### **B2 Residenziale di completamento**

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

If: 1,5 mc./mq.

H: 7 ml.

Rc:0,40

Distacco tra fabbricati: 10 ml.

Distanza minima dai confini: 5ml

Tipologia degli insediamenti: case isolate o a schiera in numero non superiore a 4 unità abitative con fronte allineato sulla strada principale.

## **Articolo 15**

### **Zone di espansione (C)**

Sono le parti di territorio destinate alla nuova edificazione, tramite *Piano attuativo* di iniziativa privata o pubblica e di norma attuate mediante comparti edificatori. Le destinazioni d'uso sono le stesse indicate per le zone B: insediamenti residenziali, con

eventuali locali ed esercizi pubblici, negozi ed uffici, attività commerciali e artigianali non dannose.

La Variante verifica e localizza le quantità di standard di legge e all'interno dei comparti sono specificate le caratteristiche e dimensioni degli spazi pubblici da attuare insieme all'intervento edilizio. La definizione cartografica di zona è pertanto da intendersi l'ambito edificabile secondo i parametri e le tipologie precisate nelle schede per area, che costituiscono l'allegato c) alle presenti norme. Sono comunque da rispettare le prescrizioni relative ai parcheggi della L 122/89.

Nell'ambito dei *Piani attuativi* l'Amministrazione Comunale potrà individuare le aree da destinare a edilizia residenziale di tipo economico e Popolare, secondo la legge 167/62 e 865/1971 e succ. mod..

Qualora non espressamente specificato si applicano comunque i parametri (distanze, rapporto di copertura, altezze) precisa per le sottozone B2.

## **Articolo 16**

### **Zone produttive (D)**

come modificato dalla variante alle aree Industriali di Migliarino  
approvata con Del. C.C. n° 14 del 31.03.1999

#### **1. Destinazioni d'uso.**

Sono le parti del territorio, edificate o con lotti liberi, riservate ad insediamenti produttivi, divise nelle sottozone D1 e D2. La destinazione d'uso è per edifici industriali, artigianali e per la distribuzione, per gli spazi connessi alle stesse attività produttive come magazzini, uffici, laboratori, mostre, nonché per attività di carattere commerciale e direzionale.

E' esclusa la costruzione di unità abitative, salvo quella per il proprietario o per la vigilanza dell'azienda.

#### **2. Tutela delle risorse essenziali del territorio.**

Ai sensi della L.R. 16/1/1995 n° 5, i nuovi insediamenti sono consentiti ove esistono, o siano contestualmente realizzate, le necessarie opere di urbanizzazione, nonché le infrastrutture che consentono di tutelare le risorse essenziali del territorio (aria, acqua, suolo, ecosistemi di flora e fauna, paesaggio, nonché sistemi degli insediamenti, infrastrutturali e tecnologici).

Nelle aree di espansione, il rilascio di Concessione edilizia è subordinato alla disponibilità del richiedente alla esecuzione di interventi ambientali - fasce verdi costituite da alberi ad alto fusto, posti alla distanza massima di 6 ml, e da siepi - richiesti dalla Amministrazione, tesi a mitigare l'impatto visivo della edificazione sulle aree limitrofe a quella industriale (Parco Naturale di Migliarino - S. Rossore - Massaciuccoli e autostrada).

In fase esecutiva gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche geologiche, morfologiche ed idrauliche dei terreni, come individuate dallo studio geologico-tecnico di supporto allo strumento urbanistico.

Ai fini della riduzione del rischio idraulico, il rilascio della Concessione edilizia è altresì condizionato alla dimostrazione del superamento delle condizioni di rischio conseguenti a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero dalla individuazione degli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio, da realizzarsi contestualmente alla esecuzione delle opere stesse: i progetti di nuovi edifici dovranno rispettare l'art. 79 del vigente Regolamento edilizio; le quote di sicurezza individuate saranno concordate con il Consorzio di Bonifica".

Lungo i fossi esistenti dovranno essere mantenute le fasce di rispetto previste dalla normativa vigente per permettere la loro pulizia e manutenzione da parte del Consorzio di Bonifica.

#### **3. Valutazione di impatto ambientale.**

Nella redazione dei piani attuativi la valutazione degli effetti sulle risorse del territorio è parte integrante dei piani stessi e come tale indispensabile per la loro approvazione: le

relative verifiche sono effettuate dagli uffici comunali competenti, che si dovranno avvalere dei pareri preventivi di A.R.P.A.T. e Azienda U.S.L.

L'attivazione di qualunque attività produttiva è soggetta ad Autorizzazione comunale: le verifiche di conformità con progetti planivolumetrici approvati e con la legislazione vigente, nonché la verifica della compatibilità con le risorse del territorio, sono effettuate dagli uffici comunali competenti, che si dovranno avvalere dei pareri preventivi di A.R.P.A.T. e Azienda U.S.L.; il Comune, nell'interesse della salute pubblica e della tutela ambientale, può vietare l'attivazione ovvero subordinarla a idonee cautele.

Per l'insediamento di attività insalubri, di cui all'art. 216 del T.U. della L. 1265/1934 e al D.M. 5/9/1994, la valutazione di impatto ambientale è costituita dal Rapporto informativo e relativi allegati tecnici previsti dalla normativa vigente, accompagnati da una relazione sulle caratteristiche dell'attività (sistema di approvvigionamento idrico; cicli di lavorazione seguiti; emissione in atmosfera; acque reflue e rifiuti prodotti; tecniche di depurazione e di smaltimento rifiuti), da sottoporre al parere favorevole della Azienda U.S.L. (procedura NIP) prima del rilascio della Concessione edilizia.

I cicli di lavorazione dovranno garantire il minor impatto ambientale, per quantità di acqua ed energia utilizzata e per quantità di rifiuti prodotta, in rapporto alla migliore tecnologia disponibile; particolare riguardo dovrà essere riservato alla salvaguardia delle risorse idriche.

#### **4. Parcheggi e verde pubblico.**

Opere di urbanizzazione di interesse pubblico (viabilità, verde, parcheggi) realizzati dai richiedenti stessi contestualmente alla edificazione, saranno cedute gratuitamente alla Amministrazione comunale.

Le modalità e i tempi per la esecuzione di tali opere e per la cessione gratuita sono stabiliti da apposita Convenzione, da stipulare ai sensi della legislazione vigente prima del rilascio della concessione edilizia, e sono regolati dal "Programma dei lavori" redatto ai sensi dell'art. 33 del vigente Regolamento edilizio.

I parcheggi pubblici, da localizzare in aree limitrofe alla viabilità pubblica, nonché quelli privati saranno realizzati nel rispetto delle quantità indicate nelle sottozone D1 e D2 e comunque nel rispetto dei seguenti minimi, previsti dalla legislazione vigente:

- 10% Superficie territoriale, per parcheggi pubblici di insediamenti di carattere industriale - artigianale (ai sensi art.5, punto 1, D.M. 1444/68);
- 40 mq/100 mq Sup. pavimento, per parcheggi pubblici di insediamenti di carattere commerciale e direzionale (ai sensi art. 5, punto 2, D.M. 1444/68);
- 1 mq/10 mc di costruzione, per parcheggi privati di insediamenti di carattere commerciale e direzionale (ai sensi art. 2, comma 2, L. 122/89);
- 1 mq/10 mc di "volume virtuale", inteso come prodotto tra la superficie coperta e l'altezza virtuale di ml. 4.50, per parcheggi privati di insediamenti di carattere industriale - artigianale.

Il verde pubblico è costituito dalle fasce di rispetto individuate dalla cartografia di piano.

#### **5. Riuso manufatti esistenti.**

In caso di riuso di manufatti esistenti, gli oneri di urbanizzazione per interventi di ristrutturazione che non comportino incremento di superficie utile né cambio di destinazione d'uso, non sono dovuti.

### **Articolo 16 bis**

#### **Zone produttive di completamento (D1)**

come modificato dalla variante alle aree Industriali di Migliarino  
approvata con Del. C.C. n° 14 del 31.03.1999

1. Sono le sottozone già prevalentemente edificate, nelle quali sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, costruzione

di nuove volumetrie a servizio di attività esistenti, con intervento diretto e secondo i seguenti parametri urbanistici:

1. Rc: 0,50.
2. H max: 9 ml.
3. Distanza confini: 5 ml.
4. Sup. per parcheggi, comprensiva di spazi di sosta e manovra: 1 mq/5 mq superficie coperta, comunque nel rispetto dei minimi di cui all'art. 16.4.

### **Articolo 16 ter**

#### **Zone produttive di espansione (D2)**

come modificato dalla variante alle aree Industriali di Migliarino  
approvata con Del. C.C. n° 14 del 31.03.1999

1. Sono le sottozone per i nuovi insediamenti produttivi, da realizzarsi previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata o pubblica esteso a uno o più "Lotti Minimi di Intervento" individuati in cartografia, intesi come unità fabbricabili autosufficienti con valore di Comparto edificatorio ai sensi della L. 1150/42, art. 23.

Tali comparti sono attuabili anche per sub-comparti, purchè vengano mantenuti caratteri di autosufficienza e vengano realizzati i dovuti standards (D.M. 1444/68) e le necessarie urbanizzazioni.

2. L'edificazione è regolamentata dai seguenti parametri urbanistici:

1. Rc: 0,50.
2. H max: 9 ml.
3. Distanza confini: 5 ml.
4. Sup. per parcheggi, comprensiva di spazi di sosta e manovra: 1 mq/1.5 mq superficie coperta, comunque nel rispetto dei minimi di cui all'art. 16.4.

Per gli stabilimenti industriali, derogano dalla H. max e dal computo della volumetria i volumi tecnici.

3. Possono derogare dalla H. max i fabbricati al servizio di una attività industriale che occupa una superficie territoriale minima pari a 5 ettari, qualora per particolari esigenze tecniche legate alla produzione ne sia fatta esplicita richiesta: i piani attuativi saranno accompagnati da idoneo studio che permetta di verificare l'impatto sul paesaggio.

4. I confini dei L.M.I. individuati dalla cartografia di piano potranno essere modificati per motivate esigenze funzionali; i L.M.I. risultanti dovranno comunque mantenere i caratteri di una unità fabbricabile autosufficiente.

Nella redazione dei piani attuativi, il sistema della viabilità pubblica individuata dalla cartografia di P.R.G. potrà essere modificata: dovrà comunque risultare inalterata la funzionalità di penetrazione e di mobilità interna, nonché la economicità di realizzazione e di gestione delle opere di urbanizzazione.

5. Con apposito simbolo sono indicate in cartografia le aree destinate ad attrezzature a servizio per l'industria (aziende di servizi quali ristoro, manutenzione, pulizia, vigilanza) con i seguenti limiti: H.max: ml 6,50; Rc: 0,4; parcheggi nel rispetto dei minimi della L. 122/89.

L'area per servizi localizzata in area D2 segue la procedura del Comparto edificatorio nel quale è inserita; l'area per servizi posta lungo la Via Traversagna è soggetta a intervento diretto".

### **Articolo 17**

#### **Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (F3)**

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, impianti di depurazione e smaltimento, pozzi e acquedotti comunali e le relative aree di rispetto.

L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo dei valori ambientali presenti.

Le zone di rispetto, in particolare quella denominata Paduletto e Cava di San Frediano sono sistemate a parco territoriale mediante un *Piano attuativo* o progetto di utilizzazione che definisca percorsi, piccole attrezzature e arredi. interventi di tipo ambientale e paesaggistico, con il miglioramento e la ricostituzione della vegetazione tipica.

Tali interventi potranno prevedere per la cava di San Frediano la risistemazione ed il recupero del fronte di cava.

#### **Articolo 17 bis**

##### **Zone per attrezzature di interesse collettivo (F4)**

come modificato dalla variante alle aree Industriali di Migliarino  
approvata con Del. C.C. n° 14 del 31.03.1999

Sono le aree destinate ad attrezzature tecnologiche ed impianti connessi a deposito, recupero e rottamazione di veicoli a motore (di cui all'art. 46 del D.Lgs. 5/2/1997, n° 22): tali aree hanno valore di zone "F" ai sensi del D.M. 1444/68.

L'edificazione, di iniziativa privata o pubblica, è soggetta a progetto planivolumetrico ed è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, con riguardo dei valori ambientali presenti.

E' ammessa la costruzione di tettoie e di locali di servizio, purchè realizzati con struttura muraria o metallica e copertura tradizionale, con i seguenti limiti: H. max: ml.4.00; Rc: 0,4.

Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi ad alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare, con l'aiuto di siepi, uno schermo visivo; nessuno scolo può essere immesso in acque superficiali, suolo e sottosuolo senza preventiva depurazione.

L'insediamento di queste attività, da attuare nel rispetto della disciplina sovracomunale e della normativa vigente in materia (Piano rifiuti provinciale, L.R. 25/98, D.C.R.T. n° 88/98), è sottoposto a verifica di impatto ambientale di cui all'art. 16.3, ed è soggetto a procedura autorizzativa ai sensi del D.Lgs. 22/1997"

### **Capitolo III**

#### **Aree di uso pubblico e aree con precise servitù; Aree per edifici pubblici e di uso pubblico**

#### **Articolo 18**

##### **Istruzione**

Comprendono le aree destinate agli asili nido, alle scuole materne, elementari e scuole medie inferiori, (individuate in cartografia con diversi simboli), e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del D.M. 1444/1968.

Tali aree sono sottoposte ad esproprio, se non di proprietà; la destinazione è vincolata e gli interventi spettano unicamente alla Pubblica Amministrazione.

#### **Articolo 19**

##### **Attrezzature di interesse comune**

Comprendono le aree destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, indicate con la lettera b) dal D.M. 1444/1968.

Possono essere espropriate dagli Enti autorizzati e su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa.

Vari simboli distinguono in cartografia le funzioni, alle quali gli edifici già esistenti restano vincolati. Per essi, se di interesse storico e ambientale, le indicazioni di intervento sono specificate nelle tavole.

Per i nuovi interventi i progetti di massima (art. 9 delle presenti norme) devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) con la

stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della cessione con il mantenimento di interesse pubblico.

Le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare l'indice massimo (IF) di 2,5 mc/mq. H max m.9.5 e dovranno essere previste, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle funzioni da svolgere.

### **Articolo 19 bis**

#### **Attrezzature di interesse comune (F5)**

Inserito con Delibera di C.C. n° 46 del 28.06.2002

Comprendono le aree e le attrezzature destinate all'esercizio del servizio farmaceutico, ai sensi dell'art.3, lett.b, del D.M. 1444/68.

Possono essere espropriate dagli Enti autorizzati e su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa.

Per i nuovi interventi i progetti di massima devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) con la stipula di una Convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'interesse pubblico.

**Le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare: l'indice fondiario massimo (IF) = 1,75 mc/mq; H max = ml.7,5; Rc = 0,35. Dovranno essere previste adeguate aree a parcheggio, pertinenziali e di uso pubblico, commisurate alle funzioni da svolgere.**

### **Articolo 20**

#### **Verde attrezzato e sportivo**

Sono le aree pubbliche attrezzate a verde per gioco e riposo, per attrezzature sportive che non comportino superfici coperte.

Sono le aree indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e il verde di corredo a carattere comunale.

Nei giardini pubblici, tutti espropriabili dal Comune, è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, piccole serre e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo Progetti d'insieme di sistemazione riguardanti l'intero complesso.

I campi sportivi, anch'essi espropriabili, individuati in cartografia con un simbolo specifico, saranno regolati da Progetti d'insieme nel quale si dovranno prevedere le aree di parcheggio, almeno il 10% dell'area totale, le aree di gioco vero e proprio, le piccole costruzioni accessorie come spogliatoi, servizi igienici, tribunette.

E' ammessa la realizzazione anche con interventi privati. con la stipula di una convenzione per la gestione degli impianti nell'interesse comune.

### **Articolo 21**

#### **Verde privato**

Sono le aree con giardini o parchi privati da conservare, dove non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

E' comunque ammessa la realizzazione di rampe, vialetti di servizio all'abitazione, fontane, piccole serre, percolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria. del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento Edilizio vigente.

### **Articolo 22**

#### **Impianti sportivi**

Sono le aree pubbliche o di uso pubblico attrezzate per le attività sportive, quali campi sportivi polivalenti, piscine, palestre, tennis ecc. e sono regolate da Piani Particolareggiati o Progetti planivolumetrici preventivi estesi all'intero perimetro.

Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 20% dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggio e gli edifici sportivi o di servizio potranno coprire non più del 20% della zona sportiva con un indice territoriale di 1 mc./mq..



Gli impianti sportivi sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti o privati previa convenzione con il Comune che preveda il passaggio al comune stesso, al termine della sua durata, degli impianti e delle aree su cui insistono se di proprietà del concessionario. La durata della concessione è determinata dal Comune caso per caso, in relazione al tipo degli impianti, tenendo conto del programma economico del concessionario e dell'ammortamento anche finanziario. Il concessionario, ferma l'osservanza della L. 10/1977, costruisce gli impianti a proprie spese, in base a progetto redatto in conformità con le indicazioni del comune; assume la gestione del servizio e, rispettando i fini sociali, la esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico del servizio.

### **Articolo 23** **Parcheggi pubblici**

Sono le aree definite con la lettera d) dal D.M. 1444/1968. I parcheggi previsti nelle tavole della Variante hanno un valore indicativo e i P.P. o i progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni. Nei parcheggi superiori a 600 mq si dovrà prevedere una sistemazione con alberi d'alto fusto e aiuole.

### **Articolo 24** **Percorsi pedonali e ciclabili**

Nelle cartografie in scala 1/2.000 sono individuati percorsi pedonali o ciclabili per il pubblico passaggio. Qualora i percorsi esistenti non godano il diritto d'uso pubblico il Comune potrà istituire una servitù d'accordo con i proprietari mediante apposita convenzione. Per i nuovi percorsi le caratteristiche saranno stabilite con i progetti esecutivi, ma la sezione sarà almeno di m. 2.00, con previsione di alberature di arredo almeno su un lato, anche con la funzione di segnare il limite delle aree urbanizzate.

### **Articolo 25** **Viabilità e relative fasce di rispetto**

Sono le strade, i nodi stradali e gli svincoli, le fasce di rispetto. L'indicazione grafica delle strade di progetto, che saranno precisate nell'ambito dei P.P. o della progettazione esecutiva dell'opera, ha valore indicativo. Le fasce di rispetto stradale, secondo le distanze di legge (*D.L. 285/1992 e successive modifiche e integrazioni*), costituiscono comunque limite di edificabilità. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere costruite solo cabine ENEL, S.I.P e simili, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, parcheggi pubblici, percorsi ciclabili. Vi è consentito l'uso agricolo, pur rimanendo ineditabile, le sistemazioni di verde e le piantumazioni in filari. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli stessi interventi dell'articolo 17, purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale.

### **Articolo 26** **Distributori**

I distributori di carburante sono confermati nella loro localizzazione e dimensioni attuali, che potranno essere modificate in base a specifico programma di settore approvato dal Consiglio Comunale, *con la verifica della localizzazione e del dimensionamento dei distributori rispetto al piano regionale dei distributori di carburante (D.C.R. n° 5/85 e L. R. 61/85)*.

### **Articolo 27** **Ferrovie**

Sono le aree destinate a sedi ferroviarie e le relative pertinenze. Le nuove costruzioni o gli interventi di trasformazione dovranno comunque rispettare i valori

ambientali e paesaggistici, da verificare durante le intese (art. 81 DPR 616/1977) o le eventuali altre autorizzazioni.

#### **Articolo 28**

##### **Cimiteri e relativi vincoli di rispetto**

Comprendono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento. Sono accompagnate dalla rappresentazione o dal vincolo di rispetto stabilito dall'articolo 338 della L. 1265/1934, all'interno del quale è comunque vietata l'edificazione.

#### **Articolo 29**

##### **Attitudine alla edificabilità dei terreni**

Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettate le prescrizioni dello Studio geologico del territorio comunale, allegato alla presente variante come parte integrante e sostanziale.

---

 • 

---

## Allegato A

### Edifici, schedati, di valore architettonico e ambientale

#### 1) Immobili dichiarati di interesse storico o artistico di cui alla L. 1089/39

denominazione categoria d'intervento.	foglio catastale	Particella	
Chiesa dei SS. Simone e Giuda (Nodica)	29	B	R
Palazzo Comunale (Vecchiano)	32	463/154	R
Chiesa S. Frediano (Vecchiano)	34	B	R
Casa Parroco (Vecchiano)	34	5/B	R
Campanile Chiesa S. Alessandro (Vecchiano)	32	151/A	R
Chiesa S. Alessandro (Vecchiano)	33	A	R
Chiesa S. Cristina (La Chiesa)	36	A	R
Casa Parroco (La Chiesa)	36	206	R
Chiesa S. Maurizio e campanile (Filettole)	8	485/486/A	R
Ex Chiesa S. Pietro (Malaventre)	28	51/65	R
<b>Torre dell'Aquila (Lungomonte)</b>	<b>35</b>	<b>172</b>	<b>R</b>
Ex Eremitorio S. Pietro di Sconda (Le Grepole)	24	73	R

#### 2) Immobili di interesse storico/artistico e tipologico

Comparto d'intervento	N.scheda	N.edif.	Foglio	Particella	Destinaz	Categ.
2-Malaventre	2		28	52	res.	D1
	3	1	28	52	res.	R
3-Nodica	4	1	29	282	res.	D1
	5		29	282	res./com.	D1
	25		29	290	res.	D2
4-Vecchiano	17		31	375	vuoto	D1
	55	1	31	76	res.	D1
	34	1	31	126	res./vuo	D1
	36	1	31	409	res.	D1
	39		31	423/483	res.	D1
	39		31	422	res.	D1
	39		31	421	res	D1
	39		31	420	res.	D1
	39		31	419	res.	D1
	39		31	416	res.	D1

Comparto d'intervento	N.scheda	N.edif.	Foglio	Particella	Destinaz	Categ.
	51	1	31	51	res.	D1
5-Vecchiano	3	1	31	159	res.	D1
	13		31	196/197	res./vuoto	D1
6-Vecchiano	29	1	33	158	res.	D1
	30	1	33	150	res.	D1
7-Vecchiano	5	1	31	25	res/com/uff.	D1
	20		33	126	res.	D1
	20	1	33	136	res./vuoto	D1
	20		33	137	mag/dep.	D1
	20		33	527/684	mag/comm.	D1
	35		33	87	res.	D1
	36		33	82	res.	D1
	63	1	33	516	res.	D1
	63		33	1	res.	D1
	65		33	5/7/19	res.	D1
8-Vecchiano	1		30	131/132	res.	D1
9a-La Chiesa	1	1	36	1	res.	D1
9b-La Chiesa	4		25	178	res.	R
	5	1	25	194	res.	R
10a-Filettole	11	1	8	418	res.	R
10b-Filettole	24	1	8	446/447/448	res.	D1
	<b>37</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>473</b>	<b>res.</b>	<b>D1</b>
	38	1	8	475	res.	D1
	39	1	8	477	res./artig.	D1
	40	1	8	478	res.	D1
	41	1	8	479/480	res.	D1
	42	1	8	471	res.	D1
	43	1	8	469	res.	D1
	15		8	430	res.	D1
	18	1	8	435	res.	D1

Comparto d'intervento	N.scheda	N.edif.	Foglio	Particella	Destinaz	Categ.
11-Filettole  D1	13	1	7	598	ann.agric.	D1
	4	1	7	577	res.	D1
	6	1	7	578/583/665		res.
	7		7	584	res.	D1
	8		7	585/586	res.	D1
	10		7	579	res.	D1
	14		7	566/567	res.	D1
	15	1	7	554	res.	D1
	17		7	541	vuoto	D1
	21		7A	517	res.	D1
	21		7A	815	res.	D1
	21		7A	732	res.	D1
	21		7A	516	sede polit.	D1
	44		7	652/661	res.	D1
12-Lungomonte	2	1	35	152	res.	R
	3	1	35	132/133/134	res.	D2
	4	1	35	20	res/uff/com.	R*D1
13a-Avane	2	1	36	243	res.	R
	3	1	36	306	res/vuoto	D1
13b-Avane	1		36	441A	res.	D1
	1		36	441	fienile	D1
	1		36	441	res.	D1
	1		36	446/449	res.	D1
	1		36	451	res.	D1
	1		36	456	res.	D1
	1		36	455	res.	D1
14-Filettole	1	1	7	111	res.	R
	2		7	261/262 263/264/768	res.	R*
15-Filettole	1	1	7	289/290	res.	D1
16-Filettole	1	1	8	77/78/826	res.	R
17-SM.Castello	1	1	31	8	convento	R

\* : verificare il corso di notifica in base alla L. 1089/39.

### 3) Immobili aggiunti dalla Variante

Frazione D'intervento	Foglio	Particella	Destinazione	Categoria
		AVANE		
	<b>36A</b>	<b>351</b>	<b>vuoto</b>	<b>D1</b>
	36A	350	res.	D1
	<b>36A</b>	<b>352/353</b>	<b>res.</b>	<b>D1</b>
	36	312/314/316	res.	D1
	36	505	res/vuoto	D1
	36A	267/268/269/270		ann/vuoto
	D1			
	36	238	res.	D1
		FILETTOLE		
	8	529	res.	D1
	8	530	res.	D1
	8	531/525	res/ann.	D1
	8	532/528	res/ann.	D1
	8	533	res.	D1
	8	534/537	res/ann.	D1
	8	535	res.	D1
	8	741/543	res.	D1
	8	545	res.	D1
	8	549	res.	D1
	8	571	res.	D1
	8	565	res.	D1
		NODICA		
		264/262/259		
	29A	252/265	res.	D1
	29A	342	res.	D1
	29A	562	res.	D1
	21	64	res.	D1
	29A	341	res.	D1
	29	280		D1
	29	321		D1
	29A	657		D1
		VECCHIANO		
	34	65/66	res.	D1
		210/215/216/219	res.	D1
	29	131	res.	D1
		29	131	chiesa
	R			
	31	206/209	ann.	D1
	31	408/412	ann.	D1

**Allegato B**  
(confermato dalle norme attuali)  
**Modalità di attuazione degli interventi per gli immobili  
di interesse architettonico e tipologico**

Intonaci e coloriture esterne

- a) intonaco civile con malta di calce a superficie liscia
  - b) intonaco civile con malta di cemento
- non sono ammessi i seguenti tipi di parametri esterni:  
tessere di rivestimento di ogni genere;  
listature, paramenti e corniciature in marmo lucidato.

Infissi esterni

- a) Portoni d'ingresso:
  - 1) ingressi ad abitazioni: in legno macchiato tipo noce o verniciato nelle tinte marrone scuro o verde persiana. La ferramenta dei portoni suddetti dovranno essere in ferro naturale sabbiato o nero. I pomi, unicamente di forma sferica o ad ovoide, sono consentiti anche in ottone lucidato.
  - 2) Ingressi ad esercizi pubblici: in legno a pannelli vetrati di ogni proporzione, macchiati tipo noce o verniciati in marrone scuro.
  - 3) Sono permessi anche infissi metallici tipo: ferro-finestra in acciaio di colore nero alluminio brunito o nero.

b) finestre e porte finestre:

le finestre e le porte finestre devono essere in legno a pannelli vetrati, macchiato tipo noce o verniciato in colori marrone scuro o bianco.  
Sono altresì ammessi infissi metallici nei medesimi colori.

c) Persiane:

Sono ammesse unicamente del tipo "all'italiana" a due ante o ad anta unica per finestre di piccole proporzioni, realizzate in legno naturale macchiato tipo noce o verniciato nei colori marrone scuro o verde persiana.  
Sono ammesse altresì persiane del tipo sopracitato, in metallo, nei medesimi colori.

d) Serrande ed avvolgibili:

- 1) Le serrande per locali pubblici, garages, magazzini e fondi, ecc., sono previste in pannelli o listoni verticali od orizzontali in legno naturale macchiato tipo noce o verniciato nei colori marrone scuro o verde persiana.
- 2) Gli avvolgibili sono previsti metallici, purchè con trama a maglia romboidale in colore nero o marrone scuro.

Ringhiere

Le ringhiere nei parapetti dei balconi o scale esterne o simili dovranno presentare coloriture tipo efro naturale o sabbiato o nero.

Grondaie e pluviali di discesa

Le grondaie ed i pluviali di discesa dovranno venire realizzati in lamiera verniciata nel colore marrone scuro od in P.V.C. rigido della medesima tinta.

### Scarichi e tubazioni

Le tubazioni degli scarichi di vario tipo, lasciati esternamente in vista, dovranno venire incamiciati in muratura o in malta di cemento e rifiniti con le modalità medesime della parete in aderenza.

### Comignoli

- a) i comignoli lasciati in esterno dovranno venire incamiciati in muratura o in malta di cemento e rifiniti con le modalità medesime delle facciate di prospetto.
- b) I comignoli possono venire rivestiti con paramento e finale in cotto a facciavista.

### Pensiline

Le pensiline guardaporta sono vietate, tranne neicasi in cui siano contemporanee all'edificio.

### Volumi tecnici

I volumi tecnici (vedi C.M. LL.PP. 31.1.1973 n°2474)tipo: serbatoi idrici, extracorsa ascensori, vasi d'espansione per impianti termici, ecc. dovranno generalmente presentare le medesime caratteristiche di finitura esterna dell'edificio cui appartengono nonché il medesimo tipo di copertura.

### Insegne pubblicitarie – bacheche – targhe

- a) insegne pubblicitarie:  
le insegne pubblicitarie si potranno realizzare in ferro battuto a trama vuota, soprattutto quando contengono immagini. Le scritte potranno essere in ferro battuto od in caratteri bronzati impressi singolarmente nella superficie muraria. L'illuminazione su scritte ed insegna dovrà essere indiretta con apparecchi illuminati del tipo lampione a braccio, realizzati in ferro battuto nella forma tradizionale a tronco rovescio di piramide:
- b) bacheche:  
le bacheche dovranno essere realizzate a cornice in ferro battuto con telaio e vetro in pietra naturale non lucidata con telaio metallico e vetro.
- c) targhe:  
le targhe dovranno essere realizzate su una base di pietra naturale non lucidata con iscrizione incisa oppure sulla medesima base in caratteri bronzati impressi singolarmente.

### Manto di copertura – gronde

- a) manto di copertura:  
il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio nel solo tipo coppo e tegola piana. Le antenne radiotelevisive insistenti sulle coperture (sono vietate quelle a parete) dovrebbero essere unificate, ossia una sola antenna per unità abitativa in linea, sovrapposte o in piccoli isolati.
- b) gronde:  
le gronde dovranno essere realizzate in legno con paramento a palobello e tavolame macchiate tipo noce e verniciate nel colore marrone scuro oppure in mezzane sovrapposte.  
E' ammessa l'estensione in gronda liscia del paramento di prospetto.



## Elementi di arredo urbano

### a) muri di cinta:

i muri di cinta dovranno presentare caratteri in armonia con i prospetti contenuti od in prolungamento. Cancellate e finali di muro sono da prevedersi in ferro battuto.

### b) pavimentazioni esterne:

piazzali privati, atri esterni, loggiati dovranno conservare dove possibile, la pavimentazione originaria che servirà da modello per eventuali ripristini e rifacimenti.

### c) panche e sedili esterni a parete o ad arredo di logge e verande:

panche e sedili esterni a parete o ad arredo di logge e verande dovranno realizzarsi in pietra naturale liscia o decorata o in ferro battuto naturale.

### d) giardini in vista:

i giardini decorativi in vista dovranno mantenere sia il disegno che la proporzione originale, compreso l'arredo interno, pozzi, loggette decorative, verzieri, ornamenti, ecc.. non è ammessa l'esposizione di ripostigli, serre, ricoveri per attrezzi ecc.

## Elementi architettonici esterni degli edifici

Sono vincolati, in modo che vengano salvaguardati, per quanto possibile, le strutture, le forme ed i materiali originali, anche se si deve intervenire con opere di consolidamento e sostituzione di parti, i seguenti elementi architettonici:

- 01) Torrette
- 02) Loggiati
- 03) Beccatelli
- 04) Chiostri
- 05) Cornici marcapiano
- 06) Zoccolature
- 07) Riquadrature in pietra o decorate
- 08) Lunette
- 09) Timpani
- 10) Nicchie decorative
- 11) Elementi decorativi in ceramica e in cotto
- 12) Inferriate e cancellate
- 13) Vetri piombati e colorati
- 14) Portici
- 15) Scale esterne monumentali
- 16) Merlature
- 17) Aperture significative nell'architettura, bifore, trifore, veroni ed elementi simili
- 18) Elementi vari tipo fontane, pozzi, ecc.

### Elementi architettonici interni degli edifici

Sono vincolati in modo che vengano salvaguardate, per quanto possibile, le strutture., le forme ed i materiali originali, anche se si deve intervenire con opere di consolidamento e sostituzione di parti, i seguenti elementi architettonici:

- 1) Scale monumentali
- 2) Volte
- 3) Solai lignei
- 4) Pareti ad affresco, dipinte, a stucco, a pannelli lignei decorati
- 5) Pavimenti in legno, cotto o materiale tradizionale, decorati in vario modo
- 6) Soffitti a stucco e a decorazione lignea applicata
- 7) Infissi interni decorati
- 8) Nicchie, lunette, pannelli decorati o scolpiti
- 9) Vetri piombati o colorati



## **Allegato C**

Indici urbanistici dei comparti edilizi e schemi orientativi di attuazione degli interventi

L'allegato contiene parametri e indici per le zone di espansione (C) e i relativi comparti edificatori

Inoltre si aggiungono, in alcuni casi, altri elementi necessari per la formazione dei piani attuativi e schemi grafici.

I disegni allegati sono indicativi di un assetto edilizio e territoriale conforme con gli obiettivi della Variante e le risultanze delle indagini preliminari. Rappresentano quindi la visualizzazione di un possibile soluzione che nell'ambito dei piani attuativi potrà trovare una precisa definizione con modifiche opportune, pur nel rispetto delle varie quantità. Schemi grafici sono riportati anche alcune zone B2, per le quali gli indici e altri parametri si ritrovano nell'articolo specifico per la zona.

### **MIGLIARINO:**

**C1 Via Manzoni:** superficie territoriale mq. 9.500; superficie fondiaria mq. 5.000; volume massimo edificabile mc. 7.500; altezza max m.7; rapporto di copertura 40%; destinazione: residenziale con edifici in linea disposti a formare uno spazio pubblico centrale, come da schema grafico allegato. Parcheggi pubblici mq. 1.150, *verde pubblico* mq. 2.200. Nel comparto è compresa nuova viabilità. Si attua con piano di Lottizzazione.

VEDI SCHEMA GRAFICO

**C2 Viale dei Pini/via delle Prata Vecchie**: superficie territoriale mq. 10500; superficie fondiaria mq. 6.400; volume massimo edificabile mc. 9.600; altezza max m.7; rapporto di copertura 40%; destinazione: residenziale con case isolate o a schiera allineate sui fronti strada Parcheggi pubblici mq. 600, verde pubblico mq. 1200. Nel comparto è compresa nuova viabilità.  
Si attua con Piano di Lottizzazione.

VEDI SCHEMA GRAFICO

**B2 Via Leopardi**: Stralciato

VEDI SCHEMA GRAFICO

**B2 Attrezzature sportive e comuni/area ovest**

VEDI SCHEMA GRAFICO

## **NODICA**

**C3 Vicolo dello Spedale:** superficie territoriale mq. 9000; superficie fondiaria mq. 5800; volume massimo edificabile mc. 9000; altezza max m.7; rapporto di copertura 40%; destinazione: mista residenziale-commerciale, con edifici in linea, anche porticati, disposti a realizzare una piazza, terminale di via Colombo; residenziale con case isolate o a schiera allineate sui fronti strada e su spazi pubblici, come da schema grafico. Parcheggi pubblici mq. 1900.  
Si attua con Piano di Lottizzazione.

VEDI SCHEMA GRAFICO

**C4 Via di Cittadella:** superficie territoriale mq. 15000; superficie fondiaria mq. 10500; volume massimo edificabile mc. 18000; altezza max m.7; rapporto di copertura 40%; destinazione: residenziale, con presenza commerciale, con case isolate o a schiera allineate lungo una nuova viabilità centrale e parallela a via Cittadella, ed edifici in linea disposti a formare spazi pubblici, come da schema grafico allegato. Parcheggi pubblici mq. 1200, verde pubblico mq. 800. Nel comparto è compresa nuova viabilità.  
Si attua con Piano di Lottizzazione.

VEDI SCHEMA GRAFICO

**C5 Via d'Ombra/via Provinciale:** superficie territoriale mq. 32700; superficie fondiaria mq. 21850; volume massimo edificabile mc. 35475; altezza max m.7; rapporto di copertura 40%; destinazione: mista residenziale, commerciale, direzionale per mq. 6200 e mc. 12000 con edifici in linea, anche porticati disposti a formare spazi pubblici, in parte a verde, centrali; prevalentemente residenziale per mq. 15650 e mc. 23475 con case isolate, a schiera o in linea secondo le indicazioni dello schema grafico allegato. Verde attrezzato con parcheggi pubblici mq. 2800; inoltre parcheggi pubblici mq. 2000; verde pubblico mq. 800. Nel comparto è compresa nuova viabilità.  
Si attua con Piano di Lottizzazione.

VEDI SCHEMA GRAFICO

**B2 Via Provinciale**

VEDI SCHEMA GRAFICO

**B2 Via Cittadella**

VEDI SCHEMA GRAFICO



**VECCHIANO**

**C6 Via Roma:** superficie territoriale mq. 6000; superficie fondiaria mq. 4500; volume massimo edificabile mc. 7000; altezza max m.7; rapporto di copertura 40%; destinazione: residenziale, con edifici a schiera disposti a formare uno schema tradizionale di insediamento basato su corte comune, come esemplificato nello schema grafico allegato. Parcheggi pubblici e verde mq. 1500.

Si attua con preventivo Piano Planivolumetrico approvato dalla Commissione Urbanistica.

VEDI SCHEMA GRAFICO

## **B2 Via Dei Mille/via di Manzaia**

VEDI SCHEMA GRAFICO

### **AVANE**

**C7 Via Comunale Mascagni:** superficie territoriale mq. 5500; superficie fondiaria mq. 3000; volume massimo edificabile mc. 4500; altezza max m.7; rapporto di copertura 40%; destinazione: mista residenziale - commerciale fino al 50%, con edifici in linea, anche porticati, disposti a formare una corte centrale. Parcheggio pubblico mq. 1000; corredato di sistemazioni a verde, da utilizzarsi anche per la limitrofa area sportiva. Nel comparto è compresa nuova viabilità.

Si attua con preventivo Piano Planivolumetrico approvato dalla Commissione urbanistica.

**C8 via di Cafaggio:** Stralciato

**FILETTOLE:**

**C9 Variante via delle Prata/ingresso ovest:** superficie territoriale mq. 13400; superficie fondiaria mq. 8000; volume massimo edificabile mc. 12000; altezza max m.7; rapporto di copertura 40%; destinazione: residenziale con case isolate o a schiera in modo da formare una facciata unitaria, da realizzarsi con la costruzione della nuova viabilità compresa in parte nel comparto. Parcheggi pubblici mq. 1800; verde pubblico mq. 1500; Si attua con Piano di Lottizzazione.

VEDI SCHEMA GRAFICO

**C10 Viale Gambacorti/via Provinciale:** superficie territoriale mq. 21000; superficie fondiaria mq.10800; volume massimo edificabile mc. 17200; altezza max 7; rapporto di copertura 40%.

Può essere diviso in tre subcomparti.

Per il primo (compreso fra l'edificato e il viottolo comunale, vedi schema grafico), si ha superficie fondiaria: mq. 5200; volume massimo edificabile 7800; destinazione: residenziale con case isolate o a schiera allineate sul fronte strada in modo da realizzare una facciata unitaria. Parcheggi pubblici mq. 600; verde pubblico mq. 920. Nel subcomparto è compresa nuova viabilità.

Per il secondo (compreso fra il viottolo comunale e il nuovo collegamento con la Provinciale) si ha: superficie fondiaria: mq. 3600; volume massimo edificabile 6400; destinazione: residenziale mq. 1660 e mc. 2400 con case isolate o a schiera allineate sul fronte strada; commerciale e residenziale mq. 2000 e mc. 4000 con edificio in linea disposto a formare spazi pubblici.

Parcheggi pubblici mq. 720; verde pubblico mq. 1000. Nel subcomparto è compresa nuova viabilità. Per il terzo (compreso fra il nuovo collegamento con la Provinciale e l'edificato) si ha superficie fondiaria: mq. 2000; volume massimo edificabile 3000; destinazione: residenziale con case isolate o a schiera allineate sul fronte strada; parcheggi pubblici mq. 600; verde pubblico mq. 680. Nel subcomparto è compresa nuova viabilità

Si attua con Piano di Lottizzazione unitario nel quale si precisano le divisioni in subcomparti e la realizzazione di opere pubbliche.

**C11 Via della Pace/viottolo di S. Maurizio:** superficie territoriale mq. 6500; superficie fondiaria mq. 4300; volume massimo edificabile mc. 6450; altezza max m.7; rapporto di copertura 40%; destinazione: residenziale con edificio in linea e case isolate o a schiera allineate sul fronte strada. Parcheggi pubblici mq. 600. Nel comparto è compresa nuova viabilità.

Si attua con preventivo Piano Planivolumetrico approvato dalla commissione Urbanistica.

(vedi pagina seguente)

**B2 Via della Chiesa/viottolo del Papa:** Stralciato

VEDI SCHEMA GRAFICO

Allegato D  
**Elenco degli edifici extraurbani schedati e  
 categorie d'intervento annesse**

Frazione	N.scheda	Destinazione	Categoria d'intervento	
Migliarino	1	res	D3	D3
	2	res.	D3	
	3	res.	D1	
	4	res.	D3	
	5	res.	D1	
	6	res.	D3	
	7	res.	D2	
	8	mag./dep.	D3	
	9	res.	D2	
	10	res.	D3	
	11	res.	D3	
	12	res.	D3	
	13	res.	D3	
	14	res.	D3	
	15	res.	D3	
	16	res.	D1	
Malaventre	17	res	D3	
	18	res.	D3	
	19	res.	D2	
	20	mag.		
	21	res.	D2	
	22	res.	D2	
	23	res./com.	D3	
	24	res.	D3	
	25	res.	D1	
	26	res.	D1	
	27	res.	D1	
	28	res.	D1	
	29	res.	D2	
	30	res.	D3	
	31	res.	D2	
	32	res.	D2	
	33	res.	D3	
	34	res.	D2	
	35	res.	D3	
	36	res.	D3	
	37	res.	D3	
	38	res.	D2	
	39	res.	D2	
	40	res.	D2	
	41	res.	D3	

Frazione	N.scheda	Destinazione	Categoria d'intervento
Nodica 25%)	42	res./comm.	D3 (con ampl. Max
	43	res.	D3
	44	res.	D3
	45	res.	D3
	46	res.	D3
	47	res.	D2
	48	res.	D2
	49	res.	D2
	50	ann.agr.	D3
	51	res./vuoto	D2
	52	ann.agr.	D3
	53	res.	D2
	54	res.	D3
	55	res.	D3
	56	res.	D2
	57	agr.prod.D3 (con ampl. Max 25%)	
	58	res.	D2
	59	res.	D3
	60	res.	D2
	61	res.	D3
	62	res.	D3
	63	res.	D3
	64	res.	D3
	65	res.	D3
	66	artig. D3 (con ampl. Max R.C. 40%)	
	67	res./comm.	D3
	68	res.	D3
	69	res.	D3
	70	res.	D3
	71	res.	D3
72	res.	D3	
73	res.	D3	
74	res.	D2	
75	res.	D3	
76	res.	D3	
77	res./artig.	D3	
78	res./artig.	D3	
79	res.	D3	
80	res.	D2	
Vecchiano	81	artig.	D3
	82	res.	D3
	83	res.	D3
	84	res./artig.	D3
	85	res.	D2

Frazione	N.scheda	Destinazione	Categoria d'intervento
Vecchiano	86	res.	D2
	87	res.	D3
	88	res.	D3
	89	res.	D2
	90	res.	D2
	91	ass./agric.	D3
	92	ass./agric.	D3
	93	res.	D2
	94	res.	D3
	95	res.	D3
	96	res.	D3
	97	res.	D3
	98	res.	D3
	99	res.	D2
Avane	100	artig.	D3
	101	res.	D3
	102	res.	D3
	103	res.	D3
	104	annes. agric.	D3
	105	res.	D1
	106	res.	D3

---



## **Allegato E**

### **Disciplina delle aree regolate da strumento attuativo precedente la Variante**

*Le aree regolate da strumento attuativo precedente la Variante sono soggette alle seguenti prescrizioni e parametri:*

*Aree con destinazione per insediamenti residenziali. Sono ammessi uffici e botteghe artigianali. Le attività commerciali sono ammesse se aventi una superficie non superiore a 600 mq. Sono vietati depositi e magazzini di merci all'ingrosso e laboratori artigianali.*

*Prescrizioni comuni:*

*(Per le aree in sottozona C1 nel piano precedente)*

*I.f.: 1,5 mc/mq*

*Rc: 0,40*

*Hmax: ml 6,5*

*Distanza minima dai confini: ml 5*

*I.p: 0,05*

*Tipologia., case unifamiliari isolate o a schiera ed edifici*

*Plurifamiliari composti da non più di quattro unità abitante*

*(Per le aree in sottozona C2 nel piano precedente)*

*I.f: 2 mc/mq*

*Rc: 0,50*

*Hmax: ml 9,5*

*Distanza minima dai confini: ml 5*

*I.P: 0,05*

*Tipologia: case isolate o a schiera*

*Area in Migliarino con destinazione per insediamenti alberghieri ai sensi della L.R. n 78/1981*

*Prescrizioni Comuni.-*

*(area in sottozona F5 (1) nel piano precedente)*

*It: 1, 0 mc/mq*

*Rc: 0,30*

*Hmax: ml 9,5*

*Distanza minima dai confini: ml 5*

*I.P: 0,05*

*Sono consentite attrezzature di carattere sportivo quali*

*piscina e campi da tennis. Quest'ultimi in misura massima di due.*

*Area in Migliarino con destinazione per insediamenti commerciali e attrezzature di servizio per attività commerciali, sportive e turistico ricreative da attuarsi con Piano attuativo con le seguenti prescrizioni:*

***Superficie massima edificabile: mq 15.400***

*Rc: 0,40*

*Hmax: ml 8,0*

*Distanza minima dai confini: ml 5*

*Distanza fra fabbricati: ml 10*



**ALLEGATO F****ELENCO EDIFICI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO - TIPOLOGICO**  
**(variante alla disciplina del recupero del patrimonio edilizio)****EDIFICI URBANI (INTEGRAZIONE ALLEGATO A DELLE N.T.A.)**

<u>N° scheda</u>	<u>frazione</u>	<u>Riferimento PRG.</u>
<b>1</b>	Vecchiano	Zona B1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>2</b>	Vecchiano	Zona B1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>3</b>	Vecchiano	Zona B1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>4</b>	Vecchiano	Zona B1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.

**EDIFICI EXTRAURBANI (INTEGRAZIONE ALLEGATO D DELLE N.T.A.)**

<u>N° scheda</u>	<u>frazione</u>	<u>Riferimento PRG.</u>
<b>5</b>	Vecchiano	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>6</b>	Vecchiano	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>7</b>	Vecchiano	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>8</b>	Vecchiano	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>9</b>	Filettole	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>10</b>	Filettole	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>11</b>	Filettole	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>12</b>	Filettole	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>13</b>	Filettole	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>14</b>	Filettole	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>15</b>	Filettole	Zona E1; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>16</b>	Avane	Zona F2; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>17</b>	Avane	Zona F2; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.
<b>18</b>	Avane	Zona F2; art. 7, c. d.1,d.4,d.5 N.T.A.