

Comune di Impruneta
Norme Tecniche di Attuazione modificate

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
CAPO I – Generalità.....	3
Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.	3
Art. 2 - Applicazione del P.R.G.	4
Art. 3 - Trasformazione Urbanistica ed Edilizia	4
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	5
CAPO I - STRUMENTI ATTUATIVI.....	5
Art. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.	5
Art. 5 - Programma Pluriennale di Attuazione.....	5
Art. 6 - Intervento Preventivo	5
Art. 7 - Intervento diretto	5
CAPO II - NORME GENERALI.....	6
Art. 8 - Utilizzazione degli indici.....	6
Art. 9 - Trasferimenti di volume e di superfici	6
TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.	7
CAPO I – AZZONAMENTO	7
Art. 10 - Divisione in zone e perimetrazione del territorio comunale.....	7
CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE.....	9
Art. 11 - Zone per l'istruzione	9
Art. 12 - Zone per attrezzature civili e per il culto	9
Art. 13 - Zone a verde attrezzato e sportivo V.....	9
Art. 14 - Zone per parcheggi P.....	11
CAPO III - ZONE DI INTERESSE GENERALE – F.....	12
Art. 15 - Zone per l'istruzione medio superiore	12
Art. 16 - Zone per attrezzature socio-sanitarie e termali	12
Art. 17 - Zone per attrezzature culturali, associative, religiose, di protezione civile e per l'ordine pubblico	12
Art. 18 - Zone cimiteriali	13
Art. 19 - Zone per attrezzature ed impianti tecnici	13
Art. 20 - Zone a parco attrezzato e impianti sportivi	14
Art. 21 - Zone per la viabilità.....	14
CAPO IV - AREE E PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DA TUTELARE.....	16
Art. 22 - Zone degli insediamenti storici A.....	16
Art. 23 - Zone con insediamenti consolidati B.....	17
Art. 24 - Zone di completamento BC.....	19
Art. 25 - Zone a verde privato VP.....	21
Art. 26 - Zone a verde di rispetto ambientale VA.....	21
CAPO V - NUOVI INSEDIAMENTI.....	23
Art. 27 - Zone residenziali di espansioni CER.....	23
Art. 28 - Zone produttive di espansione DEA.....	29
Art. 29 - Zone turistico ricettive di espansione CET.....	30
Art. 30 - Norme generali.....	32
CAPO VI - TERRITORIO DA TUTELARE	35
Art. 31 - Zone boscate o intercluse dal bosco XB - XBI	35
Art. 32 - Zone ambientali e paesaggistiche XA	35
Art. 33 - Zone di valore ambientale con costruzioni di pregio storico, architettonico e tipologico XS	36
CAPO VII - TERRITORIO DA RISTRUTTURARE	37
Art. 34 - Zone di recupero XR	37
CAPO VIII - TERRITORIO SUSCETTIBILE DI TRASFORMAZIONI.....	38

Art. 35 - Zone agricole produttive XP	38
Art. 36 - Zone per attrezzature agricole XPA	38
Art. 37 - Zone per cave e attività produttive del cotto XPC.....	38
Art. 38 - Zone per attrezzature di interesse collettivo XI.....	39
CAPO IX - NORME PARTICOLARI E FINALI.....	40
Art. 39 - Piscine e campi da tennis in zone urbane ed extraurbane.....	40
Art. 40 - Precisazione di alcuni contenuti del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.)	40
Art. 41 - Uso delle zone pubbliche	40
Art. 42 - Delimitazioni delle zone.....	40
Art. 43 - Attrezzature commerciali	40
Art. 44 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia.....	40
CAPO X - SPECIFICHE RELATIVE ALLA “PRESA D’ATTO” (ART.40 COMMA 1 DELLA	
L.R.5/95).....	41
Art. 45 - Specifiche relative alle previsioni oggetto di prescrizioni regionali che non comportano ulteriori elaborazioni ed approfondimenti	41
Art. 46 - Specifiche relative ad aree e/o comparti stralciati dalle determinazioni regionali (D.C.R. n.69/1996).....	41

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITÀ

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.

1. Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) gli elaborati e le tavole indicati di seguito:
2. Relazione Generale e allegati:
 - A. Relazione Geologica, Stratigrafie, Prove Penetrometriche, Analisi di laboratorio, Geotecnica e Opere di bonifica ampliamento cimitero di Montebuoni
 - B. Elaborazioni statistiche
 - C. Piano del Commercio
 - D. Attività sportive
 - E. Approvvigionamento idrico
 - F. Depurazioni e acque reflue
 - G. Documentazione fotografica
 - H. Piani pluriennali di Utilizzazione Aziendale, limitazioni agricole all'uso del suolo e censimento delle terre incolte ed abbandonate.
 - I. Schedatura del patrimonio edilizio esistente.
3. Inquadramento territoriale sovracomunale
 - v1---v4 vincoli sopraordinati (1.3) scala 1:25.000;
 - P1---P4 Piani comunali vigenti (2.1) scala 1:25.000.
4. Ambito Comunale
 - Elaborati non prescrittivi:
 - G, G1 Geologica (1.1) Sezioni geologiche scala 1:10.000;
 - M1---M2 Geomorfologica (1.1) scala 1:5000;
 - L Litotecnica (1.1) scala 1:10.000;
 - I1---I2 Idrogeologica (1.1) 1:5.000;
 - PV1---PV2 Pendenze dei versanti (1.1) scala 1:5.000;
 - SD Sondaggi e dati di base (1.1) scala 1:10.000;
 - S1---S2 Sismica (1.1) scala 1:5.000;
 - US1---US2 Uso del suolo extraurbano (1.2) scala 1:5000;
 - P1---P2 Pericolosità (1.1) scala 1:5000;
 - ST Stratificazioni storiche, modificazioni infrastrutturali del territorio, morfologia e caratteri dell'ambiente (1.3) scala 1:10.000;
 - UR Urbanizzazioni a rete (1.4) scala 1:10.000;
 - UE1---UE8 Uso dell'edificato (1.5) fotografie da tavole in scala 1:5000;
 - UE9---UE10 Condizioni statiche e numero dei piani dell'edificato a Impruneta e Tavarnuzze (1.5) fotografie da tavole in scala 1:2000;

- ME Valori storici e morfologia dell'edificato, tessuti edilizi; n. dei piani ed emergenze (1.6) Scala 1:5000.

5. Elaborati prescrittivi:

- V1---V12 Vincoli sopraordinati (2.1) Scala 1:5000;
- E1---E12 Azzonamento del Territorio Extraurbano (2.2) Scala 1:5000 con dicitura "PRESA D'ATTO";
- E0 Legenda tavole territorio extraurbano 1:5000 con dicitura "PRESA D'ATTO";
- E13 Modalità di intervento per le costruzioni di pregio storico, architettonico e tipologico in territorio extraurbano (2.2) Scala 1:2000;
- U1/U2,U3---U6 Azzonamento e modalità di intervento nel territorio urbano (2.3) scala 1:2000 con dicitura "PRESA D'ATTO";
- U0 Legenda tavole territorio urbano 1:2000 con dicitura "PRESAD'ATTO";
- F1, F2, F3, F4 Fattibilità (2.4) scala 1:5000, con dicitura "Integrazioni alle Indagini geologico-tecniche di supporto al P.R.G. ai sensi della lettera del Genio Civile n.14923 del 27/12/1993", e relazione attuativa;
- Norme di attuazione con dicitura "PRESA D'ATTO".
- Norme di attuazione con dicitura "CONTRODEDUZIONI ALLE DETERMINAZIONI REGIONALI"
- Norme di attuazione di cui alle deliberazioni C.C. n. 9 del 21.1.1998 e n. 102 del 28.07.1998;

Nota: I numeri tra parentesi si riferiscono alle indicazioni riportate nelle "Istruzioni tecniche" Delib. R.T. n. 5633 del 16.06.1986.

Art. 2 - Applicazione del P.R.G.

1. La disciplina dell'ambiente ed urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale ai sensi della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni nonché dalle altre leggi e regolamenti, tanto dello Stato quanto della Regione Toscana, aventi attinenza con l'assetto del territorio nelle sue diverse specificazioni, delle seguenti norme e del Regolamento Edilizio comunale.

Art. 3 - Trasformazione Urbanistica ed Edilizia

Abrogato

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI ATTUATIVI

Art. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua attraverso:

- gli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art.16 del RE;
- i programmi complessi di cui all'art.23 del RE;
- gli interventi diretti di cui all'art.15 del RE.

2. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme, nonché la realizzabilità geologica definita nelle tav. F1-F2-F3-F4, nella "relazione di fattibilità" e nell'art. 30 punto d) del presente articolato.

Art. 5 - Programma Pluriennale di Attuazione

Abrogato

Art. 6 - Intervento Preventivo

Abrogato

Art. 7 - Intervento diretto

Abrogato

CAPO II - NORME GENERALI

Art. 8 - Utilizzazione degli indici

Abrogato

Art. 9 - Trasferimenti di volume e di superfici

1. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie fra aree a diversa destinazione di zona e di uso nonché fra aree non contermini, queste ultime anche a uguale destinazione di zona e di uso.

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I – AZZONAMENTO

Art. 10 - Divisione in zone e perimetrazione del territorio comunale

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone e con perimetrazioni nel cui ambito è programmato l'uso e l'attuazione del P.R.G. con caratteri di salvaguardia degli ambienti storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato del territorio stesso.

Le zone urbanistiche e le perimetrazioni sono classificate nei seguenti articoli e nelle tavole di P.R.G. con lettere, retinature e simboli.

2. p.to 1) ZONE DI USO PUBBLICO E PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

Art. 11 - Zone per l'istruzione

Art. 12 - Zone per attrezzature civili e per il culto

Art. 13 - Zone a verde attrezzato e sportivo

Art. 14 - Zone per parcheggi

3. p.to 2) ZONE DI INTERESSE GENERALE

Art. 15 - Zone per l'istruzione medio-superiore

Art. 16 - Zone per attrezzature socio-sanitarie e termali

Art. 17 – Zone per attrezzature di protezione civile e per l'ordine pubblico

Art. 18 - Zone cimiteriali

Art. 19 - Zone per attrezzature di impianti tecnici

Art. 20 - Zone a parco attrezzato ed impianti sportivi

Art. 21 - Zone per la viabilità

Nelle zone di uso pubblico e per servizi di interesse comune nonché nelle zone di interesse generale e negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi gli interventi specificati negli elaborati di P.R.G. e dalle presenti Norme.

4. p.to 3) AREE E PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DA TUTELARE

Art. 22 - Zone degli insediamenti storici

Art. 23 - Zone con insediamenti consolidati.

Art. 24 - Zone di completamento

Art. 25 - Zone a verde privato

Art. 26 - Zone a verde di rispetto ambientale.

5. p.to 4) NUOVI INSEDIAMENTI

Art. 27 - Zone residenziali di espansione

Art. 28 - Zone produttive di espansione

Art. 29 - Zone turistico ricettive di espansione

6. TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 30 - Norme generali

p.to 5) TERRITORIO DA TUTELARE

Art. 31 - Zone boscate e intercluse dal bosco

Art. 32 - Zone ambientali paesaggistiche

Art. 33 - Zone di valore ambientale con costruzioni di pregio storico, architettonico e
tipologico

p.to 6) TERRITORIO DA RISTRUTTURARE

Art. 34 - Zone di recupero

p.to 7) TERRITORIO SUSCETTIBILE DI TRASFORMAZIONI

Art. 35 - Zone agricole produttive

Art. 36 - Zone per attrezzature agricole

Art. 37 - Zone per cave e attività produttive del cotto

Art. 38 - Zone per attrezzature di interesse collettivo

7. p.to 8) NORME PARTICOLARI E FINALI

Art. 39 - Piscine e campi da tennis in zone urbane e extra-urbane

Art. 40 - Precisazione di alcuni contenuti dei Programmi di Miglioramento Agricolo-
Ambientale (P.M.A.A.)

Art. 41 - Uso delle zone pubbliche

Art. 42 - Delimitazione delle zone

Art. 43 - Attrezzature commerciali

Art. 44 - Adeguamento della disciplina urbanistica edilizia

8. SPECIFICHE RELATIVE ALLA “PRESA D’ATTO” (ART.40 COMMA 1 L.R. 5/95)

Art. 45 – Specifiche relative alle previsioni che non comportano ulteriori elaborazioni ed
approfondimenti.

Art. 46 – Specifiche relative ad aree e/o comparti stralciati senza prescrizioni.

9. Per i vincoli: di rispetto viario, aree protette, acque pubbliche, edifici notificati, centro abitato,
cimiteriale, idrogeologico, geomorfologico, paesaggistico, uliveto, piani preventivi vigenti,
P.P.U.A., servizio di metanodotto, si fa riferimento alle tavole V1, V2---V12 dei vincoli scala
1:5000 e comunque se non evidenziati, valgono le disposizioni di legge vigenti.

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

Art. 11 - Zone per l'istruzione

1. Sono zone destinate alle attrezzature scolastiche e distinte con apposita lettera e simbolo nelle tavole di P.R.G. in: asilo-nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo.
2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono regolati dalle relative leggi regionali e nazionali. Le aree scoperte saranno attrezzate e sistemate a verde e parcheggi.
3. Gli indici ed i parametri sono:

Rapporto di copertura	30%
H massima	8,5 ml
Parcheggi	10 mq/100mc.

Art. 12 - Zone per attrezzature civili e per il culto ☒

1. Sono zone destinate ai servizi pubblici e alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, assistenziali sanitarie, ricreative, per il culto e distinte nelle tavole di P.R.G. con apposita lettera e/o simbolo.
In dette zone sono consentite anche altre destinazioni compatibili e/o collaterali, sempreché non superino nel loro insieme il 50% della S.U. dell'attrezzatura principale.
Le aree scoperte saranno attrezzate e sistemate a verde e parcheggi.
2. Gli indici e i parametri sono:

Rapporto di copertura	40%
H massima	10,50 ml ad esclusione dei campanili o apparecchiature tecniche
Parcheggi	10 mq/100 mc.
3. Nella zona per “attrezzature, culturali, sociali, associative” esistente (simbolo ☒), posta in via della Croce e compresa in zona di recupero con obbligo di piano di recupero, sono ammessi gli interventi e le destinazioni previste dal P.d.R.stesso. In essa gli indici ed i parametri sono:

Rapporto di copertura	40%
H massima	quella esistente
Parcheggi	10 mq./100mc oltre a quelli richiesti dalla applicazione dell'art.5 comma 2 del D.M. 1444/68 per la parte commerciale.

Art. 13 - Zone a verde attrezzato e sportivo V

1. Sono distinte con apposita lettera e simbolo nelle tavole di P.R.G.; le zone a verde attrezzato sono destinate all'uso dei giovani, per il riposo degli adulti e per accogliere piccoli padiglioni di servizio; le zone a verde sportivo sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. Le quantità minime sono definite dagli artt. 13 e 14 del Regolamento Edilizio
2. Nelle zone a verde attrezzato sono vietate le costruzioni, ma i progetti di sistemazione possono prevedere edifici di servizio o ristoro con altezza massima di ml 3 e rapporto di copertura non superiore al 10% della zona a verde.

I progetti di sistemazione dovranno riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/8 dell'area per parcheggi ove non siano previsti dal P.R.G. in area/e contermini/i.

Le attrezzature sono realizzate dalla Pubblica Amministrazione e da parte di enti o privati previa stipula con il Comune di una convenzione in cui l'ente o i privati, assumono, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa, l'impegno di rispettare:

- il carattere d'uso pubblico delle attrezzature e dell'area;
- il mantenimento dei servizi previsti per la durata della convenzione che potrà essere rinnovabile.

3. Il richiedente costruisce le attrezzature a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione comunale su concessione onerosa, assume la gestione del servizio e si fa carico del mantenimento dell'area a verde e delle attrezzature.

I progetti di sistemazione devono riguardare l'intera area individuata nelle tavole di P.R.G. e la loro realizzazione, anche per stralci, sarà definita nell'ambito della convenzione.

Sono considerati verde attrezzato anche i percorsi pedonali e le piazze pubbliche riscontrabili nelle tavole di P.R.G.

4. Nelle aree destinate ad attività sportive, i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera zona individuata nella tavola di P.R.G.

Il progetto d'utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/4 dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggi; gli edifici sportivi e/o di servizio potranno coprire al massimo un 20% della zona.

Gli impianti sportivi sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione e da enti e privati previa stipula con l'Amministrazione comunale di una convenzione in cui l'ente od i privati assumono, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa, l'impegno di rispettare una delle due seguenti forme di rapporto previste.

A) La cessione delle aree e degli impianti all'Amministrazione comunale alla scadenza della convenzione, la quale è determinata dal Comune caso per caso in relazione al tipo di impianti e del programma economico (ammortamento finanziario) presentato dal richiedente.

Gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati dalla popolazione in fasce orarie da convenire e con rapporti economici da stabilire in base ai soli costi di funzionamento e gestione degli impianti stessi;

B) Gli impianti, per fini sociali potranno essere utilizzati gratuitamente dalla popolazione in fasce orarie da definire nella convenzione.

Il richiedente costruisce gli impianti sportivi a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione comunale su concessione onerosa, assume la gestione del servizio e ne permette l'uso in una delle due forme sopra riportate.

Le precedenti disposizioni si applicano, in quanto compatibili, anche agli interventi di ristrutturazione completa e/o ampliamenti funzionali di nuovi impianti, realizzati in zone già attrezzate o utilizzate per attività sportive.

Gli impianti sportivi esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme possono essere oggetto di opere di manutenzione, ristrutturazione parziale ed ampliamento, nei limiti parametrici sopra specificati, su progetto concesso dall'Amministrazione comunale.

Art. 14 - Zone per parcheggi P

1. Sono destinate alla sosta delle autovetture e dei mezzi mobili.
2. I parcheggi pubblici costituiscono standards urbanistici di cui al DM.1444/68 e come tali rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.11 della L.122/89 e art.9 lett.f) L.10/77. L'attuazione spetta alla Pubblica Amministrazione ma possono essere eseguiti anche da privati, in base a quanto indicato all'art.83 del Regolamento Edilizio.
3. Abrogato.
4. Abrogato.
5. Abrogato.
6. Abrogato.
7. Per il parcheggio dei "SASSI NERI" nella progettazione dovranno essere rispettate le seguenti norme specifiche:
 - superficie permeabile 35%;
 - piantumazione di essenze arboree di alto fusto una ogni 30 mq. di superficie permeabile.

CAPO III - ZONE DI INTERESSE GENERALE – F

Art. 15 - Zone per l'istruzione medio superiore

1. Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio-superiore.
2. Le nuove costruzioni sono regolate dalle leggi nazionali relative.
3. Gli indici ed i parametri sono:

Rapporto di copertura	40%
H massima	10,50 ml.
Parcheggi	10 mq/100 mc.

Art. 16 - Zone per attrezzature socio-sanitarie e termali

1. Sono destinate a residenze protette, servizi sanitari e attrezzature connesse, altre unità sociali tra le quali i servizi termali.
2. Per le nuove costruzioni od eventuali ampliamenti di edifici esistenti, se ammessi nelle tavole di P.R.G., si applicano i seguenti indici e parametri ad eccezione degli immobili in zone facenti parte del territorio extraurbano per i quali si applica quanto previsto dall'art. 30 delle presenti norme:

Rapporto di copertura	40%.
	10% per le Terme di Firenze
H massima	13,50 ml
Parcheggi	0,5 mq/mq S.U.

Art. 17 - Zone per attrezzature culturali, associative, religiose, di protezione civile e per l'ordine pubblico

1. Sono destinate alle attrezzature generali di interesse comune di cui all'aliquota "b" del D.M. 1444/68 per il culto, associative, d'interesse generale, dei carabinieri, pubblica sicurezza ed alle altre funzioni di servizio civile e sociale.
2. In dette zone sono consentite anche altre destinazioni compatibili e/o collaterali, sempreché non superino nel loro insieme il **40%** della S.U. dell'Attrezzatura principale.
3. Per le nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, se ammessi nelle tavole di P.R.G., si applicano i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura	40%
H massima	10,50 ml
Parcheggi	10 mq/100 mc.

4. Sottozona F1

Nella sottozona sono ammesse destinazioni relative alla protezione civile e ambientale:

Gli interventi, dovranno essere oggetto di progetto unitario esteso a tutta l'area e oggetto di convenzione, della durata non superiore a 10 anni, relativamente alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei servizi svolti, alle strutture ed impianti da realizzare, alla manutenzione, alle garanzie per il ripristino dell'area alla scadenza degli obblighi assunti.

Sono ammissibili spazi a parcheggio e strutture, con tipologie precarie, connesse alle necessità dei servizi svolti purché compatibili con le caratteristiche ambientali dell'area con particolare riferimento alle essenze arboree esistenti e al paesaggio.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- superficie permeabile 90%;
- salvaguardia delle essenze arboree esistenti ed integrazione delle stesse nella misura di una pianta di alto fusto ogni 30 mq. di superficie;
- manufatti, con strutture "precarie" di altezza non superiore a ml. 5 – salvo le torri per avvistamento degli incendi -, in legno o in acciaio verniciato colore verde bosco e con copertura con manto vegetazionale.

Art. 18 - Zone cimiteriali

1. Sono destinate alle attrezzature cimiteriali.
2. Non fanno parte di tali zone le relative aree di rispetto riportate nelle tavole dei vincoli di P.R.G.
3. Nelle zone cimiteriali le aree destinate a verde, verde alberato e percorsi scoperti saranno almeno 1/3 della superficie totale mentre le aree restanti saranno destinate alle sepolture ed ai servizi relativi.
4. Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - H massima 8,50 ml
 - Parcheggi 20% St - quando non sia già previsto un parcheggio in area contermina nelle tavole di P.R.G..

Art. 19 - Zone per attrezzature ed impianti tecnici

1. Sono destinate alle attrezzature tecnologiche, impiantistiche per utilizzazioni di interesse generale (discariche, centrali di distribuzione energia, servizi di comunicazione, depositi e laboratori di interesse pubblico, servizi inerenti la distribuzione a rete, impianti di depurazione, ecc.)
2. Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - Rapporto di copertura 50% con esclusione impianti interrati
 - H massima 8,50 ml con esclusione di strutture tecniche
 - Parcheggi 5 mq/100 mc con un minimo di due posti auto.
3. **Il progetto dell'impianto di depurazione localizzato in Via di Cappello dovrà prevedere uno specifico studio di inserimento ambientale e paesaggistico.**
Dovrà altresì contenere e prevedere le opportune schermature di essenze arboree, la salvaguardia delle eventuali visuali panoramiche, le sistemazioni vegetazionali, segnaletica ed illuminazione.
In particolare dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:
 - i movimenti di terra non dovranno superare tra scavi e rinterri la misura di mt. +/- 1,50;
 - i muri di contenimento dovranno essere limitati e non superare un'altezza fuori terra di mt. 2,50 e dovranno essere rivestiti in pietrame;

- **la superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 35%;**
- **le essenze arboree endemiche dovranno essere salvaguardate e dovranno essere comunque reimpiantate essenze arboree di alto fusto nella misura di 1 ogni 30 mq. di superficie permeabile;**
- **l'intervento edificatorio, comprese le eventuali recinzioni, dovrà essere realizzato all'esterno dell'ambito A1 del fosso delle Acque Cadute ai sensi della deliberazione C.R. 230/94;**
- **per le zone più prossime al fosso e comunque esternamente all'ambito A1, il piazzale dell'impianto dovrà essere realizzato ad una quota di almeno mezzo metro superiore a quella del terreno.**

Art. 20 - Zone a parco attrezzato e impianti sportivi

1. Le zone a parco attrezzato sono destinate al tempo libero in aree verdi.

Per queste zone il Comune disporrà, ove ritenuto opportuno, un piano particolareggiato di esecuzione riguardante le alberature, gli edifici, le attrezzature, la viabilità ed i parcheggi.

Per quanto attiene agli edifici saranno consentiti solo chioschi, costruzioni per il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature (per il gioco dei bambini, ginnastica all'aperto, area di sosta e di spettacolo all'aperto, etc.) saranno sistemate con alberi d'alto fusto nella misura del 60% della St ed a prato nella misura minima del 20% della St.

La mobilità interna sarà assicurata da percorsi pedonali e ciclabili mentre la viabilità ed i parcheggi saranno sistemati marginalmente al parco.

La realizzazione del parco, definito dal piano particolareggiato di esecuzione, spetta all'Amministrazione pubblica, ma è ammessa la realizzazione di chioschi e di servizi da parte di privati previa stipulazione con il Comune di una convenzione decennale rinnovabile in cui i privati si impegnano, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa, a:

- rispettare il carattere d'uso pubblico delle attrezzature;
- mantenere i servizi previsti per la durata della convenzione;
- costruire le attrezzature, concordate con il Comune, a proprie spese ed in base ad un progetto approvato dal Comune stesso;
- assumere la gestione del servizio e delle eventuali attrezzature, e inoltre l'onere per la manutenzione dell'area di pertinenza.

Art. 21 - Zone per la viabilità

1. Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova realizzazione di strade, per il traffico meccanico dei mezzi su gomma nonché per i servizi accessori. Per tali zone valgono i disposti del D.L. 285/92, DPR 495/92 e loro successive modifiche, del DLGS 32/98 e dell'art.84 del Regolamento Edilizio.

2. Abrogato.

3. Abrogato.

4. Abrogato.
5. Abrogato.
6. Le strade interne, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli dovranno avere una sezione minima di ml 6,00.
7. Abrogato.
8. Gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti nelle zone di rispetto stradale, fatta comunque salva la competenza degli organi statali in materia di demanio e di sicurezza del traffico, se ammessi a norma della L.R. 64/95 e successive modifiche, dalle presenti norme di attuazione e dalle previsioni di P.R.G., non debbono comunque comportare avanzamenti verso il fronte stradale e non sono ammessi sulle parti fronteggianti la strada come prescritto dal D.P.R. 26.4.1993 N.147.
9. ***Per la nuova viabilità della circonvallazione (Desco-S.Maria) valgono le seguenti disposizioni:***
 - a) ***Il tracciato viario potrà essere leggermente modificato in sede di progettazione esecutiva al fine di migliorare l'inserimento ambientale dell'opera.***
 - b) ***Le caratteristiche progettuali della viabilità dovranno essere quelle di strada urbana per meglio adeguare l'infrastruttura alla morfologia del terreno. Per questo la larghezza della carreggiata dovrà essere di circa 7 mt., la pendenza massima potrà raggiungere per brevi tratti l'11% e i raggi di curvatura potranno essere compatibili con una velocità max di 50 Km/h.***
 - c) ***Le caratteristiche costruttive e dei materiali dovranno tendere ad una armonizzazione ed integrazione delle opere con l'ambiente circostante e in particolare:***
 - c.1 – ***Tutte le opere murarie di contenimento dovranno esser rivestite in pietra e non dovranno superare un'altezza di mt. 2.00.***
 - c.2 – ***Gli eventuali guard-rail di sicurezza dovranno essere sostituiti con parapetti in muratura rivestiti in pietra.***
 - c.3 – ***Le scarpate dovranno essere modellate ed armonizzate con la morfologia dei terreni adiacenti. Le stesse dovranno essere inerbite e cespugliate con essenze endemiche locali.***

In particolari zone di maggiore visibilità delle opere dovrà essere provveduto alla schermatura delle stesse con piante di alto fuso sempreverdi.
 - d) ***Il progetto dovrà contenere uno studio specifico per l'inserimento ambientale e per la salvaguardia delle emergenze presenti. Dovrà altresì contenere uno studio specifico per le sistemazioni morfologiche, per il verde e per l'arredo urbano.***

CAPO IV - AREE E PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DA TUTELARE

Art. 22 - Zone degli insediamenti storici A

1. Sono le parti del territorio interessate da un insieme di edifici o complessi di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza.

In tali zone prevalgono le motivazioni di salvaguardia, dell'aspetto architettonico, tipologico degli edifici, della residenza e dei servizi ad essa connessi, delle attività artigianali e del servizio generale per la collettività.

Le zone appositamente perimetrate sulle tavole di P.R.G. 1:2000, particolarmente degradate - sottoutilizzate, individuano "zone di recupero" ai sensi della legge 5.08.1978 n. 457 art. 27.

2. Le zone degli insediamenti storici sono contrassegnate con la lettera A, la seconda lettera specifica la destinazione prevalente prevista.

Nelle zone Ar è ammesso, al piano terra, l'ampliamento di destinazione d'uso di funzioni non residenziali esistenti o nuove tra quelle consentite, purché ciò non pregiudichi la funzionalità della residenza ai piani superiori; ai piani superiori la funzione residenziale non potrà essere inferiore al 60% della superficie utile di ogni singolo piano.

Nelle zone Aa e At la destinazione prevalente non potrà essere inferiore al 60% della superficie utile dell'intero edificio.

3. In dette zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- autorimesse pubbliche e private;
- servizi pubblici, sociali e culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie;
- commercio al dettaglio con esclusione:
 - dei depositi, se non legati funzionalmente all'attività commerciale e comunque di quelli con superficie superiore a 300 mq.
- ristoranti, bar;
- artigianato di servizio, con esclusione di lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- attrezzature a carattere religioso;
- teatri, cinema e locali di divertimento;
- attività ricreative.

4. Nelle zone di insediamenti storici il P.R.G. si attua per interventi diretti secondo i criteri d'intervento previsti nelle tavole di Piano su ogni edificio e specificati nel R.E., ad eccezione (tuttavia con l'applicazione di un criterio conservativo):

- dei comparti indicati nelle tavole dello strumento urbanistico per i quali, in conseguenza delle condizioni di degrado richiamate nella legenda delle stesse tavole di P.R.G., è obbligatorio

l'intervento preventivo, piano di recupero, con l'applicazione delle leggi 18/04/1962 n. 167, 22/10/1971 N. 865 e 5/08/1978 N. 457 art. 28 e L.R. 21/10/1980 n. 59 art. 9.

5. I progetti dei piani di recupero e le relative convenzioni seguiranno le indicazioni di cui all'art. 21 del R.E.

Resta facoltà dei privati, proprietari di immobili ed aree compresi nelle zone di recupero ed esterni ai perimetri dei piani di cui ai precedenti commi, di proporre propri piani di recupero secondo l'art. 30 della Legge 5/08/1978 n. 457.

Nei comparti sottoposti a piano di recupero in mancanza d'intervento unitario e organico sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso e che non comportino il rilascio dell'unità immobiliare da parte del conduttore. Qualora difetti la presentazione dei piani di recupero, attuati con le procedure ed i contenuti di cui all'art. 28 e 30 della Legge 5.08.1978 n. 457 e art. 9 e seguenti della L.R. 21.05.1980 n. 59, l'Amministrazione comunale potrà procedere mediante piano di recupero d'iniziativa pubblica.

L'Amministrazione comunale potrà inoltre procedere mediante piani di recupero anche in altri ambiti urbani, compresi nelle zone di recupero, in assenza d'iniziativa privata.

Gli interventi pubblici e privati saranno comunque progettati ed attuati tenendo presente la problematica culturale, dell'inserimento nell'ambiente storico, dell'eliminazione delle sovrastrutture aggiunte nel tempo al corpo dell'edificio originario.

6. Con tale attenzione è permessa la ricostruzione dell'edificio distrutto per eventi bellici posto in Via Cavalleggeri a Impruneta per il quale è ammesso l'intervento diretto ACr con un edificio di altezza, e profondità non superiore a quella degli immobili confinanti e l'ampliamento sul retro dell'attrezzatura commerciale su P.zza Buondelmonti a Impruneta ACt per un massimo di 800 mc, con altezza misurata dal piano marciapiede di via Paolieri.

Negli interventi di cui al presente comma devono essere rispettati gli standards per parcheggi di legge.

7. Nelle aree inedificate degli insediamenti storici (ad esclusione di quanto previsto nel comma precedente e nelle tavole di P.R.G.) sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione anche a carattere precario; il divieto va rispettato anche nelle aree per servizi pubblici comuni o di interesse generale.

I passaggi pedonali comuni, indicati nelle tavole di P.R.G. e passanti internamente agli edifici ed aree private o colleganti spazi ed edifici pubblici, sono realizzati dall'Amministrazione comunale o dai privati negli interventi che coinvolgono i passaggi stessi.

I parcheggi o le autorimesse private sono possibili ai piani terreni in tutti gli edifici se le aperture esistenti lo permettono, ad esclusione di quelli sottoposti a vincolo di cui alla L. 1.06.1939 n. 1089 e quelli ad essi parificati secondo la L.R.59/80 ed individuati con il criterio d'intervento n.1.

Art. 23 - Zone con insediamenti consolidati B

1. Sono zone ove la struttura urbanistica - edilizia e d'uso delle aree è ormai stabile.

In tali zone è prevalente e va conservato l'assetto architettonico e tipologico degli edifici nonché l'uso a residenza e dei servizi ad essa connessi.

Le zone sono contrassegnate con la lettera B e una seconda lettera che specifica la destinazione prevalente prevista.

Nelle zone Br è ammesso, al piano terra, un ampliamento delle destinazioni d'uso per funzioni non residenziali esistenti o nuove fra quelle sottoindicate, purché ciò non pregiudichi la funzionalità della residenza ai piani superiori.

Ai piani superiori la funzione residenziale non potrà essere inferiore al 60% della superficie utile.

Nelle zone con insediamenti consolidati (B), diverse dalla Br, la destinazione prevalente non potrà essere inferiore al 60% della superficie utile dell'intero edificio.

2. Nelle zone con insediamenti consolidati oltre la residenza sono ammesse le seguenti destinazioni:

- servizi pubblici e sociali;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- attività ricettive e di commercio al dettaglio;
- attività produttive e artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- uffici pubblici e privati;
- autorimesse e depositi utili per la residenza e per le attività ammesse. I depositi per il commercio non potranno essere superiori a 500 mq di S.U. fuori terra.

3. In dette zone il P.R.G. si attua per interventi diretti secondo i criteri di intervento previsti nelle tavole di Piano su ogni edificio e specificati nel R.E.

4. Nelle zone a prevalenza residenziale è ammesso: una tantum nei limiti del lotto edificato di pertinenza l'aumento della volumetria pari al 10% di quella esistente qualora sia totalmente destinato alla realizzazione di una autorimessa a servizio della residenza e non sia superato il rapporto di copertura $R.c. = 50\%$.

Per i soli edifici edificati dopo il 1940 a uno o due piani fuori terra contrassegnati con il n. 3 e n. 4 per questi ultimi nel solo caso che non utilizzino quanto previsto dal punto seguente, al solo fine di migliorare l'abitabilità, è permessa una tantum l'aggiunta volumetrica di mc. 80 ed esclusivamente per le unità abitative inferiori a mq.110 se questa non risulti in contrasto ambientale o formale nonché regolamentare con gli edifici contermini. L'aggiunta volumetrica non potrà essere separata dal corpo principale e non dovrà interessare il fronte dell'edificio rivolto verso la viabilità carrabile.

L'aggiunta volumetrica non potrà mai superare:

- l'allineamento degli edifici contermini
- il 50% del rapporto di copertura.

5. L'aumento di un piano degli edifici esistenti contrassegnati con il n. 4 è ammesso con le stesse caratteristiche tipologiche e ambientali, della costruzione sopraelevata e di quelle contermini che

vi si rapportano. L'ammissibilità dell'aumento di un piano è condizionata al rispetto degli standards di legge.

6. Nelle zone a prevalenza produttiva la specifica delle attività permesse è definita all'art. 28 delle presenti norme comma 2 e 3; gli interventi dovranno osservare i caratteri elencati al 4 comma punti a) e b) dello stesso art. 28. In tali zone, sugli edifici con categoria di intervento 3, sono consentiti, ai soli fini produttivi:

- la ristrutturazione edilizia con aumento una tantum inferiore al 20% della S.U. e del 10% della volumetria esistente, nei limiti dell'area di pertinenza, purché, con tali incrementi, non si superino i seguenti indici massimi:

If max = 2 mc/mq; Rc = 50%; H max = 9,50 ml;

- demolizione totale o parziale e ricostruzione al massimo per uguale volumetria e nei limiti dei parametri urbanistici di cui al precedente punto, qualora la volumetria esistente risulti superiore agli indici sopraindicati.

7. Per le attività commerciali od a prevalenza terziaria, o a carattere turistico-ricettivo, presenti al piano terra delle zone Br, purché esistenti alla data di adozione del P.R.G. e comprese in edifici con categoria d'intervento 3, è consentito un aumento "una tantum" fino ad un massimo del 10% della S.U. e della volumetria esistente nei limiti dell'area di pertinenza ed ove non si superi il Rc massimo del 70%.

8. Nella zona Br di via Turati a Tavarnuzze non sono ammessi incrementi volumetrici.

9. Nella zona Ba di Tavarnuzze compresa tra la via R. Morandi e la via Imprunetana è ammesso l'ampliamento volumetrico di mc.960. Tale volumetria in ampliamento del fabbricato esistente è prevista realizzarsi sul piazzale antistante servito dalla via Morandi.

10. Sottozona BRo

Nella sottozona posta in località Ferrone sono ammessi interventi di ERP attuati dal Comune o ATER.

E' ammissibile un incremento volumetrico di mc.800.

Il progetto dovrà rispettare gli elementi compositivi ed architettonici di rilievo dell'edificio esistente.

Art. 24 - Zone di completamento BC

1. Sono zone che integrano zone urbane esistenti.

In tali zone gli interventi dovranno ricercare un corretto inserimento ambientale e rispettare l'ordine urbanistico contermini consolidato (altezza edifici, materiali e tipologie edilizie, verde, fili edificato, etc.).

2. Le zone sono contrassegnate con la sigla BC e una lettera o simbolo che specifica la destinazione prevalente prevista. Tale destinazione non potrà essere inferiore al 60% della S.U. dell'intero complesso.

Oltre la destinazione prevalente, sono ammesse le destinazioni previste all'art. 23, secondo comma delle presenti norme.

Le zone di completamento (BC) si attuano con interventi diretti o preventivi secondo quanto specificato nelle tavole di P.R.G.

Le aree esterne alle costruzioni devono essere sistemate a verde e aree di sosta.

Gli indici e parametri, esclusi quelli previsti per eventuali servizi pubblici, sono:

Zone BCr

- Indice di fabbricabilità fondiario (If) 2 mc/mq
- Rapporto di copertura 40%
- H massima 7,50 ml con pendenza del terreno fino al 10%, 8,50 ml per pendenze superiori
- Parcheggi 2 posti macchina coperti o scoperti ogni alloggio realizzato e 1,5 mq/3mq di S.U. per le attività produttive e terziarie.

3. Zone BCa

- Indice di fabbricabilità fondiario (If) 2 mc/mq
- Rapporto di copertura 50%
- H massima 9,50 ml
- Parcheggi standards di legge e almeno mq.1,5/3 mq. Di S.U. relativa alle attività produttive e terziarie.

4. Per le zone BC a destinazione turistica, contrassegnate col simbolo (), per le eventuali nuove costruzioni destinate ai servizi del campeggio, valgono i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) 0,5 mc/mq del 50% della superficie totale (St) (ivi comprese le eventuali volumetrie esistenti);
- Rapporto di copertura 10% St.;
- H massima 7,00 ml.:

5. Nelle zone BCr a Bagnolo e Falciani, quest'ultima confinante con l'attrezzatura d'interesse sociale, l'indice di fabbricabilità applicabile sarà 1 mc/mq.

Nella zona BCr di Bagnolo posta a valle della strada provinciale le destinazioni ammissibili risultano:

- commerciale a piano terra
- residenziale al piano primo.

Nell'intervento dovrà essere ricercato un attento inserimento ed un coerente rapporto con il parcheggio pubblico esistente.

Nella zona BCr di Bagnolo, posta a monte della strada provinciale, la destinazione ammessa è esclusivamente residenziale.

6. Nelle zone BCr1 i volumi esistenti possono essere ristrutturati o demoliti con valutazione della relativa volumetria nell'ordine: esclusa o aggiunta all'indice di fabbricabilità ammesso sull'intera zona; in particolare:

- nella zona di completamento a Tavarnuzze compresa tra l'inizio della strada provinciale Imprunetana e la Cassia, l'altezza massima è misurata dal piano viario della statale;

- nella zona di completamento a Tavarnuzze compresa tra la SS n. 2 Cassia e la Greve il rilascio della concessione sarà subordinato alla stipula di una speciale convenzione ove il concessionario si impegni a:
 - realizzare e cedere all'Amministrazione comunale il sottopasso pedonale della SS n. 2 Cassia e il ponte pedonale sulla Greve;
 - sistemare e cedere all'Amministrazione comunale l'area del percorso pedonale e il verde, nella misura del 10% dell'intero comparto, in forma compatta e concentrata in corrispondenza del sottopasso e del ponte pedonale.
 - ottenere le autorizzazioni degli uffici competenti per la realizzazione del sottopasso e del ponte pedonale, nonché di tutti gli impegni economici nascenti dalla realizzazione di dette infrastrutture. In detta zona di completamento il parametro urbanistico dell'altezza massima sarà di 13,50 ml.

In riferimento ai limiti e alle modalità indicate dal parere del Genio Civile (intervento n.28 – pag.20 del parere), qualora gli interventi di completamento si realizzino nell'area frequentemente esondata, è prescritto di innalzare la classe di fattibilità dalla 3 alla 4.

Nel caso in cui gli interventi fossero completamente realizzati nella parte soggetta ad episodi di alluvionamento e non a frequenti inondazioni, valgono le classi di fattibilità indicate nella relazione.

7. Nella zona BCr2 limitrofa a Via di Fabbiole (presso l'abitato di Impruneta), è ammessa la demolizione e ricostruzione a parità della volumetria esistente.
8. Nella zona BCa di Cascine del Riccio, i parametri urbanistici applicabili in osservanza del Piano di Recupero (P.d.R.) approvato dall'Amministrazione comunale sono:

If max	3 mc./mq.
Rc max	45%
H max	8,00 ml
Parcheggi	1 mq./10 mc..

Art. 25 - Zone a verde privato VP

1. Sono destinate al mantenimento delle colture esistenti ed alla formazione del verde dei giardini e parchi privati.
2. In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e non si possono abbattere le piante esistenti né gli alberi di alto fusto se non in caso presentino pericolo per l'incolumità degli abitanti e previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, e, se la zona è soggetta a vincolo idrogeologico o forestale, del Corpo Forestale dello Stato.

Gli eventuali edifici compresi in tali zone potranno essere sistemati secondo le modalità di intervento previste nelle tavole di P.R.G. e del R.E.

Art. 26 - Zone a verde di rispetto ambientale VA

1. Sono distinte con apposita sigla nelle tavole di P.R.G. e sono destinate al verde naturale, al verde di rispetto e all'eventuale passo per accedere ad altre zone previste dal P.R.G.

2. Le culture in atto e l'utilizzo agricolo di tali zone è permesso ma sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo, anche interrate. Fanno eccezione solo eventuali demolizioni e ricostruzione senza cambio di destinazione a pari volume, di costruzioni in contrasto ambientale, all'unico fine di migliorare o ricomporre l'insieme paesaggistico.
3. Il mantenimento del verde sarà a cura dei privati, tuttavia l'Amministrazione comunale, ove occorre, potrà redigere speciali progetti di riassetto ai fini di tutela o difesa idrogeologica: l'attuazione dei progetti sarà concordata tra la proprietà ed il Comune con apposite convenzioni.
4. I criteri di intervento sugli edifici compresi in tali zone sono specificati nelle tavole di P.R.G. e dal R.E.

CAPO V - NUOVI INSEDIAMENTI

Art. 27 - Zone residenziali di espansioni CER

1. Sono zone a prevalente carattere residenziale, di nuovo insediamento.

Oltre la residenza, che non potrà essere inferiore al 75% delle superficie utile dell'intero intervento, sono ammesse le seguente destinazioni:

- Servizi pubblici e sociali;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose,
- Attività di commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- Uffici pubblici e privati.

In queste zone il P.R.G. si attua per strumento urbanistico attuativo, pubblico e privato.

Le zone di intervento sono individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita sigla e la perimetrazione che le comprende, eventualmente insieme ad altre zone, costituisce comparto unico d'intervento. Il piano preventivo è previsto comprendere l'intero comparto fermo restando i disposti di cui all'art.6 comma delle presenti norme.

L'approvazione del piano preventivo è subordinata alla stipula di una convenzione fra il Comune e il concessionario ai sensi dell'art. 35 L. 865/71 o dell'art. 7 e 8 L. 10/77, dell'art. 28 della L. 10/77 e della L.R. 41/84 e 34/85 di attuazione delle stesse leggi nazionali, ed a quanto indicato dal Regolamento Edilizio per gli strumenti urbanistici attuativi (art. 16 e seguenti).

Tutti gli interventi pubblici e privati dovranno garantire (oltre quanto richiesto dalla convenzione per i caratteri costruttivi e tipologici, le destinazioni d'uso, il mantenimento nel tempo delle aree e delle attrezzature d'uso comune, etc.):

2. nelle zone residenziali

- 1) parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione in garage interrato; solo eccezionalmente qualora non attuabile in interrato i posti auto saranno previsti all'esterno;
- 2) la dotazione di aree pubbliche secondo i disposti degli articoli 13 e 14 del Regolamento Edilizio;
- 3) il 20% degli alloggi totali dovrà avere superficie utile inferiore a mq.75 ed il 10% dovrà avere una superficie utile inferiore a mq 50. La superficie utile minima ad alloggio (monocale) è di mq.30;
- 4) una impostazione tipologica, compatibile agli orientamenti degli edifici, per l'inserimento e l'utilizzazione di elementi di captazione solare (sistemi attivi e passivi);
- 5) alloggi con condizioni ottimali di confort ambientale relativamente all'acustica, alla igrotermia, alla luminosità naturale diurna;
- 6) la ricerca del migliore inserimento ambientale sia dei volumi, che delle sistemazioni esterne; in particolare deve essere ricercato un impianto planialtimetrico articolato e non ripetitivo, intervallato da alberature e organizzato, ove possibile, su livelli di giacitura diversi;

7) le eventuali recinzioni (delle zone residenziali) solo con delimitazioni basse di verde e/o muretti; tale prescrizione è da intendersi applicata anche agli spazi esterni di pertinenza di alloggi al piano terra;

3. per l'intera zona perimetrata

8) un progetto dettagliato del verde d'uso comune di rispetto ambientale e pubblico attrezzato, delle aree non edificate e dei parcheggi; il progetto indicherà se non diversamente specificato:

- a) la sistemazione del verde con alberature di alto fusto loro posizione e dimensione;
- b) percorsi pedonali nonché le zone di sosta precisando i materiali previsti. I percorsi pedonali, confermeranno ove possibile i tracciati esistenti, saranno comunque distinti dalla viabilità carrabile e rapportati all'accesso e utilizzo della zona e dell'ambiente circostante;
- c) le attrezzature per il gioco dei ragazzi, per la sosta, i punti utenza acqua, nonché la previsione di adeguati spazi per i servizi pubblici (depositi, rifiuti, attrezzature impiantistiche, cabina telefonica, eventuali punti antincendio, ecc.)
- d) l'organizzazione dei parcheggi ed i particolari della loro sistemazione;
- e) l'illuminazione e la rete per il convogliamento delle acque piovane.

9) un progetto dettagliato per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime quando previste.

4. I luoghi di intervento e le costruzioni devono essere accessibili e utilizzabili dalle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive secondo le indicazioni elencate dalla Legge 30/03/1971 n. 118, dalla L. 9/01/1989 n. 13, dal D.M. 14/06/1989 n. 236 e dal D.P.R. 24/7/1996 n.503.

5. Gli indici ed i parametri delle aree residenziali sono:

Indice di fabbricabilità fondiario 2 mc/mq

Rapporto di copertura 50%

H massima 7,50 ml con pendenza del terreno fino al 10%; 8,50 ml per pendenze superiori.

Nella zona CER a Sassi Neri sulla via Prachatice:

Indice di fabbricabilità fondiario 1,2 mc/mq

Rapporto di copertura 50%

H massima 7,50 ml.

6. Per il comparto edificatorio CER ubicato nel capoluogo comunale tra via Ho Chi Minh e via di Cappello, valgono le seguenti disposizioni:

- Il nuovo tratto viario previsto per collegare la via Ho Chi Minh con la Via di Cappello è a carico del Concessionario.

Costituisce parte integrante della suddetta viabilità la prosecuzione di via dei Falciani fino la congiungimento con il predetto collegamento.

Il piano attuativo relativo al comparto dovrà essere redatto su dettagliato rilievo topografico e preciserà le caratteristiche della nuova viabilità con particolare riferimento agli innesti con la via Ho Chi Minh, con la via dei Falciani e con la Via di Cappello. Conseguentemente agli

approfondimenti derivati dal rilievo topografico il tracciato della nuova viabilità potrà risultare leggermente corretto rispetto a quello di massima indicato nei grafici di P.R.G. specie in relazione ai delicati innesti con la viabilità esistente sempreché siano dimostrati gli elementi migliorativi.

Le indagini geologiche, relative al piano attuativo del comparto, dovranno accertare che gli interventi viari suddetti e quelli per la nuova edificazione, non pregiudichino la stabilità del terreno e quella degli insediamenti contermini.

L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare e controllare – in corso d'opera – i monitoraggi delle indagini geologiche e di richiedere tutti gli approfondimenti ritenuti necessari prima dell'approvazione del piano preventivo.

- Nella strutturazione del comparto, l'edificazione dovrà collocarsi esclusivamente a monte della nuova viabilità. La parte sottostante dovrà essere destinata alla dotazione di spazi pubblici (verde e parcheggi) relativi al comparto nelle quantità più sotto indicate.
- Parametri urbanistici specifici del comparto:
 - volume massimo ammesso sul comparto mc.20.000
 - aree minime per spazi pubblici mq.3.600.
- L'insediamento edificatorio e la sua volumetria dovrà risultare così articolato:
 - I) area per struttura polifunzionale per attrezzature di quartiere con volumetria di mc.500;
 - II) area per edilizia economica e popolare, sovvenzionata e/o convenzionata, per la realizzazione di alloggi per complessivi mc.3.600;
 - III) area per l'edilizia privata per l'edificazione di n.6 alloggi per complessivi mc.1.350 da concedere in affitto ai sensi della L.N.179/92 su graduatoria fornita dal Comune;
 - IV) area per l'edilizia privata di libero mercato per la quale residua una volumetria di mc.14.550.
- La realizzazione della viabilità e delle altre urbanizzazioni primarie di comparto sono a carico del concessionario degli interventi di cui alle aree III e IV.
- Sarà a carico del concessionario della aree III e IV anche la realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria di cui al punto I (a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria).
- Le aree di cui ai punti I e II sono cedute gratuitamente alla Amministrazione Comunale completamente urbanizzate e così anche a viabilità di collegamento tra via Ho Chi Minh e via di Cappello e con la via dei Falciani.
- L'onere della progettazione di tutto il comparto, fino al rilascio delle concessioni sarà a carico del concessionario proponente gli interventi nelle aree III e IV. Il progetto per l'intervento di edilizia economica e popolare e per l'attrezzatura di interesse comune, dovrà essere elaborato in accordo con gli Enti aventi diritto sull'area (ATER, ecc.).
- Analisi e studio degli assetti infrastrutturali con particolare riferimento all'analisi dei flussi di traffico in relazione alla nuova viabilità;

- Analisi della compatibilità ambientale in relazione all'intorno edificato ed alla salvaguardia delle visuali principali.
7. Nella zona residenziale di espansione in località Falciani, in fregio alla strada provinciale Chiantigiana, per un maggior rispetto delle caratteristiche morfologico-ambientali del comparto, l'edificazione e le aree per la dotazione degli spazi pubblici relativi (verde e parcheggi), sono previste interessare la parte prevalentemente piana del comparto stesso.
- Gli spazi pubblici a verde dovranno costituire un filtro di alto fusto rispetto alla strada provinciale con funzione di protezione estetica ed acustica.
- La parte caratterizzata da maggior acclività, risultante a monte dell'area edificabile del comparto, è prevista a verde ambientale.
- L'8(otto)% della volumetria realizzabile, sarà ceduta all'Amministrazione Comunale e definita nella convenzione prevista per l'approvazione del piano preventivo.
8. Nelle zone residenziali di espansione già convenzionate con l'Amministrazione comunale, ***valgono le norme vigenti alla data della convenzione.***
9. ***Per il comparto edificatorio CER ubicato in Tavarnuzze denominato Torricella Alta valgono le seguenti disposizioni:***
- a) ***La progettazione del piano attuativo dovrà uniformarsi agli indirizzi planivolumetrici e tipologici della scheda di dettaglio allegata alle presenti norme.***
- Il piano attuativo dovrà espressamente prevedere un progetto organico di inserimento ambientale e di tutela delle emergenze presenti.***
- Dovrà altresì prevedere un progetto organico del colore e delle sistemazioni esterne, del verde e dell'arredo urbano.***
- b) ***I parametri urbanistici specifici del comparto sono i seguenti:***
- ***Superficie a verde pubblico attrezzato mq. 4.000;***
 - ***Superficie coperta massima mq. 2.400;***
 - ***Volume edificabile massimo mc. 12.500;***
 - ***H max = 7;***
 - ***N° piani fuori terra 2 (escluso il seminterrato);***
 - ***I parametri della superficie degli alloggi di cui al punto 2.3 del presente articolo non valgono per il comparto.***
- c) ***Le caratteristiche tipologiche degli edifici specifiche per il comparto sono le seguenti:***
- ***Coperture e falde inclinate con manto in tegole e coppi;***
 - ***Intonaci e persiane alla fiorentina tinteggiati;***
 - ***muri di recinzione e/o di contenimento di altezza max mt.1,50 rivestiti in pietra;***
 - ***Superficie terreno permeabile sistemato a giardino non minore del 35% della superficie di ogni lotto;***
 - ***Piantumazione di essenze arboree endemiche di alto fusto nella ragione di una ogni 20 mq. di superficie permeabile come sopra definita.***

d) *Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere il miglioramento della viabilità di Via Torricella ad iniziare dal sottopasso della Superstrada fino alla zona CER.*

e) *A carico del comparto, come opere di urbanizzazione primaria, sono la progettazione, il costo di acquisizione dei terreni e la realizzazione e la cessione gratuita di un tratto di strada e un ponte sulla Greve, al fine del collegamento tra la Via Torricella e la Cassia. Tale opera sarà progettata su indicazione dell'Amministrazione Comunale e sarà realizzata solo se sarà approvata la specifica variante al P.R.G. e se conseguirà tutte le approvazioni e autorizzazioni necessarie. In caso contrario il valore di tale opera sarà monetizzato e pagato all'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula della convenzione.*

10. *Per il comparto edificatorio CER ubicato in Tavarnuzze nei pressi dell'Ufficio Postale valgono le seguenti disposizioni:*

a) *Il piano attuativo dovrà contenere uno studio specifico complessivo della viabilità di accesso alle aree e un progetto organico per la realizzazione della stessa.*

Dovrà altresì contenere uno studio per il recupero ambientale e la sistemazione a verde dell'area del Pescina.

Nel piano attuativo potranno essere individuati due sub comparti ovvero uno per la zona di nuova edificazione e uno per il recupero dell'area artigianale dismessa.

Ciò sarà possibile, fermo restando l'unitarietà della convenzione da stipulare e qualora sia dimostrata l'organicità degli interventi progettuali e una congruente temporalità degli interventi stessi.

Le indicazioni delle ubicazioni degli spazi pubblici, fermo restando la superficie complessiva, sono indicative e dovranno essere meglio definite nel piano attuativo.

b) *I parametri urbanistici specifici del comparto sono i seguenti:*

b.1 – Zona CER

- Superficie spazi pubblici (escluso la viabilità) mq. 9.000

- Superficie coperta massima mq. 2.000

- Volume edificabile massimo mc. 12.000

- H. max 10,50

- N° piani fuori terra 3 (escluso seminterrato).

La eventuale realizzazione di volumetria con destinazione commerciale/direzionale, che dovrà avvenire prioritariamente al P.T. non potrà superare il 40% di quella ammissibile.

b.2 – Zona Bcr (area artigianale dismessa)

Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica

- Superficie coperta massima mq. 560

- Volume edificabile massimo mc. 3.100

- H. max 7,50

- N° piani 2 (escluso interrato).

Potranno essere previsti parcheggi anche interrati ad uso privato in aggiunta a quelli degli strandars minimi da cedere a prezzi convenzionati con l'Amministrazione.

11. Per il comparto edificatorio CER ubicato in Pozzolanico valgono le seguenti disposizioni:

a) La progettazione del piano attuativo dovrà uniformarsi agli indirizzi planivolumetrici e tipologici della scheda di dettaglio allegata alle presenti norme.

Il piano attuativo dovrà espressamente prevedere un progetto organico di inserimento ambientale e di tutela delle emergenze presenti.

Dovrà altresì prevedere un progetto organico del colore e delle sistemazioni esterne, del verde e dell'arredo urbano.

b) I parametri urbanistici specifici del comparto sono i seguenti:

- **Superficie a verde pubblico attrezzato a parcheggi mq. 4.000;**
- **Superficie coperta massima mq. 1.500;**
- **Volume edificabile massimo mc. 7.000;**
- **H max = 7;**
- **N° piani fuori terra 2 (escluso il seminterrato);**
- **I parametri della superficie degli alloggi di cui al punto 2.3 del presente articolo non valgono per il comparto.**

c) Le caratteristiche tipologiche degli edifici specifiche per il comparto sono le seguenti:

- **Coperture e falde inclinate con manto in tegole e coppi;**
- **Intonaci e persiane alla fiorentina tinteggiati;**
- **Muri di recinzione e/o di contenimento di altezza max mt. 1,50 rivestiti in pietra;**
- **Superficie terreno permeabile sistemato a giardino non minore del 40% della superficie di ogni lotto;**
- **Piantumazione di essenze arboree endemiche di alto fusto nella ragione di una ogni 20 mq. di superficie permeabile come sopra definita;**
- **Le aree individuate a verde privato dovranno essere rigorosamente destinate e mantenute a giardino.**

12. Per il comparto edificatorio CER ubicato in Monteoriole valgono le seguenti disposizioni:

a) La progettazione del piano attuativo dovrà uniformarsi prescrittivamente agli indirizzi planivolumetrici e tipologici della scheda di dettaglio allegata alle presenti norme.

Il piano attuativo dovrà espressamente prevedere un progetto organico di inserimento ambientale e di tutela delle emergenze presenti.

Dovrà altresì prevedere un progetto organico del colore e delle sistemazioni esterne, del verde e dell'arredo urbano.

b) I parametri urbanistici specifici del comparto sono i seguenti:

- **Superficie coperta massima in mq. 2.700;**
- **Volume edificabile massimo in mc. 8.000;**
- **H. max = mt. 6,50;**
- **N° piani fuori terra 2;**
- **I parametri della superficie degli alloggi di cui al punto 2.3 del presente articolo non valgono per il comparto.**

c) Le caratteristiche tipologiche degli edifici specifiche del comparto sono le seguenti:

- Coperture e falde inclinate con manto in tegole e coppi;*
- Intonaci e persiane alla fiorentina tinteggiati;*
- Muri di recinzione e/o di contenimento di altezza max mt. 1,50 rivestiti in pietra;*
- Superficie terreno permeabile sistemato a giardino non minore del 35% della superficie di ogni lotto;*
- Piantumazione di essenze arboree endemiche di alto fusto nella ragione di una ogni 20 mq. di superficie permeabile come sopra definita.*

d) A carico del comparto, come opere di urbanizzazione primaria, sono la progettazione, il pagamento dei costi di acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere di collegamento tra la strada provinciale e la nuova viabilità e delle opere connesse, nonché l'arredo urbano inerente anche le zone di fermata dei servizi pubblici di trasporto.

Art. 28 - Zone produttive di espansione DEA

1. Sono zone industriali ed artigianali di nuovo insediamento.

In queste zone il P.R.G. si attua per strumento urbanistico attuativo pubblico o privato.

2. Le zone di intervento sono individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita sigla; in queste zone le attività consentite sono le seguenti:

- impianti industriali ed artigianali;
- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti;
- depositi e magazzini compatibili con gli impianti industriali ed artigianali insediabili;
- eventuale residenza per l'addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con un max S.U. di 120 mq. La residenza sarà tuttavia permessa su parere della USL rispetto alle condizioni di abitabilità per scarichi, fumi e rumori;
- attrezzature tecnologiche comunali e di altri enti pubblici.

3. Sono escluse destinazioni commerciali, di deposito, distribuzione e rappresentanza commerciale.

4. I progetti di intervento dovranno in particolare garantire:

- a) la conformità degli scarichi alla Legge 319/1976, 650/1979 e alla Legge 615/1966, e relativi regolamenti di attuazione;
- b) l'adeguamento alle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme di sicurezza del lavoro e sull'assistenza ai lavoratori;
- c) la viabilità interna dell'area non potrà avere immissioni dirette su quella esterna, ma si realizzerà in punti definiti e convenientemente attrezzati e raccordati;
- d) le immissioni dai lotti sulla viabilità dovranno essere arretrate di ml 6,00 e l'area tra l'edificato e il confine del lotto alberata e mantenuta a verde;
- e) una quota della S.U. pari a mq 6,00 per addetto per le unità locali da 5 fino a 50 addetti ed a mq 4,00 per addetto per le altre superiori deve essere destinata ai seguenti servizi: mensa, spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, attrezzature sociali e ricreative, ecc. Tali quote possono essere ridotte fino a mq 4 per addetto in unità locali da 50 fino a 150 addetti e mq 3 per addetto nelle altre superiori, quando le differenze delle quote, 2 mq e 1 mq, si sommano

con quelle di interventi simili realizzati unitamente o se esistenti se ne preveda l'unificazione.

f) La S.U. con destinazione d'uso ad uffici amministrativi, tecnici espositivi e commerciali, non può superare complessivamente il 15%.

5. L'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione che regolerà i rapporti fra Comune e concessionario/i secondo anche quanto previsto dalla presente norma.

6. Si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiario 2 mc/mq

Rapporto di copertura 50%

H massima 9,00 ml escluso elementi tecnici (silos, ciminiera, ecc.)

Parcheggi pubblici 30% della St ai margini del lotto o dell'area d'intervento.

Verde pubblico 1/8 della St..

Art. 29 - Zone turistico ricettive di espansione CET

1. Sono zone per insediamenti alberghieri e per attrezzature d'uso comune, impianti turistici e sportivi, campeggi.

Sono realizzate da Enti, Associazioni e privati che svolgono e vogliono sviluppare attività rivolte a soddisfare le esigenze del tempo libero e del turismo.

Le zone contrassegnate con apposito simbolo "campeggio" nelle tavole di P.R.G., possono accogliere strutture ricettive a carattere turistico sociale, tende ed altri mezzi per soggiornare e pernottare nei limiti e caratteri previsti dalla L.R. 79/81.

I progetti per nuovi campeggi, presentati da Enti, Associazioni o privati o per ampliamenti di quelli esistenti devono riportare l'autorizzazione di un piano di esecuzione esteso a tutta la zona con relativa convenzione approvata dal Consiglio comunale previo parere della C.E.

Fermo restando le norme di cui alle leggi 1497/1939, L.R. 52/1979 e 32767/1923 i piani attuativi proposti in zone collinari dovranno rispettare particolarmente i valori paesaggistici ed ambientali esistenti al fine di un armonico inserimento nel territorio.

2. La realizzazione dei campeggi e delle opere previste è subordinata al rilascio della concessione ai sensi della Legge 28/01/1977 N. 10, con i seguenti indici e parametri:

Parcheggi 20% St

Verde naturale e alberato 30% St. la superficie a verde naturale e alberato non potrà essere utilizzata per tende ed altri mezzi di soggiorno o servizio.

3. Per le eventuali nuove costruzioni destinate ai servizi del campeggio gli indici ed i parametri sono:

Rapporto di copertura 10% St

H massima 7,00 ml

Indice di fabbricabilità (It) 0,5 mc/mq del 50% St

territoriale comprese le eventuali volumetrie esistenti.

4. Le zone ricettive o contrassegnate con apposito simbolo "albergo" nelle tavole di P.R.G., possono accogliere strutture ricettive secondo i caratteri ed i requisiti del livello alberghiero prescelto e regolato dalla normativa vigente.

In queste zone il P.R.G. si attua con intervento diretto (con le attenzioni richiamate al quinto comma del presente articolo) gli indici e parametri applicabili sono:

Indice di fabbricabilità fondiario (If) 2 mc/mq

Rapporto di copertura 35%

H massima 10,50 ml

Parcheggi 1 posto ogni letto previsto comunque non inferiore a 1 mq/10 mc di costruzione.

5. Per il comparto della zona CET (Centro Studi) prevista in Impruneta nei pressi del Campo Sportivo valgono le seguenti disposizioni:

a) *L'intervento è soggetto a P. di R. che dovrà uniformarsi agli indirizzi planivolumetrici della scheda di dettaglio allegata alle presenti norme. Dovrà prevedere uno specifico studio e progetto per il recupero e la coltivazione dell'area boschiva di proprietà, la razionalizzazione della viabilità di accesso in funzione della nuova destinazione d'uso dell'area.*

b) *I parametri urbanistici specifici sono i seguenti:*

- *grado di intervento edilizio per gli edifici esistenti: ristrutturazione edilizia D3;*
- *superficie coperta in ampliamento mq. 450;*
- *volume in ampliamento mc. 4.500;*
- *H. max non superiore a quella degli edifici esistenti.*

c) *La edificazione dovrà avvenire nell'area non boschiva e in aderenza all'edificio esistente. Le caratteristiche architettoniche della parte in ampliamento dovranno uniformarsi a quelle dell'edificio esistente. I muri di recinzione e/o di contenimento non dovranno superare l'altezza di mt. 1,50 e dovranno essere rivestiti in pietra.*

d) *Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà anche contenere il progetto del miglioramento della viabilità esistente di accesso all'area, e quello della viabilità pedonale adiacente previsto dal P.R.G.*

e) *A carico del comparto, come opere di urbanizzazione primaria sono gli oneri per l'acquisizione delle aree necessarie, il progetto e la realizzazione delle opere relative al miglioramento della viabilità esistente, la viabilità pedonale, come sopra indicati, e quelle relative alla realizzazione di un parcheggio di mq. 300 adiacente alla via Imprumetana nei pressi del Campo Sportivo.*

f) *La convenzione da stipularsi a cura e spese della proprietà dovrà contenere, oltre gli obblighi, oneri e garanzie di rito, e quanto sopra indicato anche le agevolazioni praticate all'Amministrazione Comunale per l'uso e l'utilizzo della struttura per iniziative da parte del Comune.*

TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 30 - Norme generali

1. Sono caratterizzate principalmente da ambiti territoriali di pregio ambientale, naturale e per l'esercizio dell'agricoltura, quest'ultima intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio geologico nonché della protezione dei beni culturali e storici esistenti.

Il territorio comunale extraurbano è suddiviso in zone per i suoi principali caratteri distintivi.

Tali zone sono disciplinate dalla L.R. 64/95 e sue modifiche ed integrazioni.

Per ciascuna zona e perimetrazione le presenti norme dettano disposizioni specifiche, inoltre per tutte le zone valgono le seguenti:

2. DISPOSIZIONI GENERALI:

a) Destinazioni d'uso e attività vietate:

- depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili alla attività agricola;
- la discarica di qualsiasi materiale se non autorizzata dall'Amministrazione comunale;
- il prelievo e il riporto d'inerti e di terra, quando non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;
- attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o concesionate ai sensi di Legge e con specifica previsione di piano regolatore;
- attività commerciali anche temporanee purché non siano legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo e riconosciute valide dai Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) o dalla Disciplina delle attività agrituristiche L.R. 17/10/1994 n. 76 e sue modifiche;
- qualsiasi attività che possa produrre inquinamento dell'ambiente sia per quanto riguarda le condizioni igienico sanitarie che idriche, acustiche o atmosferiche.

b) Smaltimento delle acque superficiali

Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei territori ove ricadono.

Nel corso di frane o di deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

Per quanto non specificato si rimanda alla legislazione vigente in materia.

c) Pozzi, bacini idrici e sorgenti

Per interventi relativi alla realizzazione di pozzi, bacini idrici ed opere che comportano prelievi ed emungimenti da falde idriche e sorgenti, si rimanda alla legislazione vigente in materia.

d) Fattibilità geologica degli interventi

Le aree individuate dalla carta delle fattibilità (tavv. F1, F2, F3, F4 – vedi comma 5 art.1 delle presenti N.T.A.)

- aree con fattibilità 4 (frane attive, frane quiescenti in terreni argillosi, scarpate in degradazione attiva, movimenti di massa generalizzati, erosioni laterali di sponda) è consentita l'edificabilità previo consolidamento di tutta l'area.

L'indagine geologica e le opere di consolidamento da eseguire emergeranno da uno studio di dettaglio obbligatorio e preventivo esteso ad una zona geologicamente congruente ove saranno ipotizzati anche vari metodi di intervento e consolidamento.

Le opere di consolidamento autorizzate dall'Amministrazione comunale e dal Genio civile una volta eseguite, saranno verificate non prima di un anno, onde valutarne la loro efficacia.

Solo dopo tale controllo, con certificato di collaudo tecnico e geologico, l'Amministrazione potrà rilasciare concessioni ad edificare.

- aree con fattibilità 3 sono consentite nuove costruzioni con preventiva ed obbligatoria indagine geologica di dettaglio estesa ad un'area geologicamente congruente, sulla quale l'Amministrazione comunale si esprimerà;
- aree con fattibilità 2 sono consentite nuove costruzioni con indagine geologica di dettaglio a supporto della progettazione.

e) Interventi su costruzioni esistenti

Sul patrimonio edilizio esistente, sia a destinazione d'uso agricola che non agricola, contrassegnato con un cerchio sulle tavole 1:5000 del P.R.G. "edifici di valore tipologico-ambientale" sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia leggera;

di cui all'art. 29 del Regolamento Edilizio.

Sugli altri edifici valgono gli altri interventi disciplinati dalla L.R.64/95 e sue modifiche ed integrazioni.

I progetti, previo parere della Commissione Edilizia sono assoggettati a concessione onerosa, salve le esenzioni di Legge.

Per gli edifici di uso non agricolo e di civile abitazione deve essere prodotta certificazione di accampionamento al N.C.E.U. e dimostrato il titolo di proprietà per la richiesta di concessione edilizia attraverso la produzione di atto notarile.

f) Nuovi edifici rurali

I nuovi edifici rurali necessari alla conduzione e l'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse sono consentiti secondo quanto disposto dalla L.R. 64/95 e sue modifiche ed integrazioni.

Oltre a quanto indicato dalla L.R. 64/95 e sue modifiche ed integrazioni valgono le seguenti disposizioni:

- le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo non potranno avere più di due piani;

- le costruzioni non potranno sorgere in zona di crinale e la quota più alta delle nuove costruzioni dovrà essere inferiore alla quota dell'eventuale crinale più prossimo;
- le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo dovranno essere realizzate in muratura ordinaria o con struttura in c.a. intonacata;
- le coperture dovranno essere a falde con manto in cotto.

g) Interventi su costruzioni esistenti e nuove costruzioni

Ai fini del recupero abitativo per gli edifici esistenti diversamente utilizzati e per le nuove costruzioni, secondo quanto specificato nell'art. 10 della L. 06/08/1967, N. 765, in carenza o assenza di opere di urbanizzazione, si osserverà il disposto dell'art. 3 delle presenti norme.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e di nuova costruzione dovranno attenersi ai caratteri dell'edilizia tradizionale esistente sia per forma, che per i materiali e le finiture previste.

h) Corsi d'acqua

Tutte le aree occupate dai corsi d'acqua e dalle golene marginali di varia dimensione escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche), che si sono formate lungo i medesimi, sono tutelate ai fini del rispetto del sistema di deflusso delle acque; gli alvei non possono essere modificati o manomessi se non per la regolazione del regime idrico.

Gli eventuali interventi devono essere autorizzati dal Corpo Forestale dello Stato o dall'Amministrazione comunale quando ricadono fuori dal vincolo idrogeologico.

In particolare si dovrà fare riferimento alle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana del 21.6.1994 n.230 nonché quelle di cui all'art.100 del Regolamento Edilizio.

i) Orti – XO

Sono aree dove, su iniziativa dell'Amministrazione comunale o di privati riuniti, possono realizzarsi colture erbacee e arboree non specializzate a conduzione diretta.

Le colture, da parte dei privati, sono organizzabili nelle zone del P.R.G. ove le presenti N.A. ammettono tali attività.

Per gli interventi in tale zona valgono i disposti della L.R. 64/95 e sue modifiche ed integrazioni.

l) Viabilità

La rete viaria e di progetto pubblica o privata se non diversamente indicato dalle tavole di P.R.G. dovrà essere progettata, conservata ed adeguata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 delle presenti norme. Comunque tutti gli interventi dovranno rispettare i valori ambientali, i caratteri dei manufatti e dei tracciati esistenti per un buon inserimento paesistico. La rete di viabilità pubblica o privata che innerva il territorio interessante l'azonamento di piano, anche se non distinta o perimetrata al fine di confermare i valori di continuità ambientale, costituisce zona per la viabilità.

CAPO VI - TERRITORIO DA TUTELARE

Art. 31 - Zone boscate o intercluse dal bosco XB - XBI

1. Sono destinate all'uso esclusivamente naturale e per il rapporto fra l'uomo e l'ambiente; in esse nessuna nuova costruzione sarà ammessa di qualsiasi tipo, entità e volumetria, così come non saranno ammesse insegne, cartelli pubblicitari, parcheggi e viabilità non pedonale (salvo quella esistente o di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili dai mezzi di soccorso).
2. E' vietato l'allestimento di campeggi anche se precari; il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione se non nei limiti concessi e prescritti da Leggi Regionali.
3. Il pascolo, nei terreni assoggettati a vincolo secondo il R.D. 30/12/1923 N. 3267, deve essere autorizzato dal Corpo Forestale dello Stato.
4. Il taglio di alberi d'alto fusto, di dirado delle fustaie disetanee ed a disseminazione naturale o l'utilizzazione produttiva della zona boscata, sarà regolata dai programmi pluriennali di utilizzazione aziendale che dovranno definire gli indirizzi d'uso ammessi nell'ambito della selvicoltura previa autorizzazione del Corpo Forestale dello Stato che ne indicherà i modi ed i tempi d'esecuzione.
5. Nelle zone boscate potranno essere attuati nuovi volumi di servizio orientati alla sola salvaguardia dell'ambiente naturale ed alla funzione educativa e ricreativa, spazi aperti e sentieri pedonali e di sosta in armonia con l'ambiente naturale circostante, interventi per la difesa ed il potenziamento del verde, il rimboschimento, il diradamento e l'abbattimento in accordo con il Corpo Forestale dello Stato, la correzione o la stabilizzazione dell'assetto idrogeologico.
6. I proprietari delle zone boscate dovranno intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e la eliminazione delle piante non infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato, curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari esistenti; in caso di non intervento, i proprietari, assumendosi le sole spese per il materiale e l'uso delle attrezzature occorrenti, permetteranno la sistemazione del sottobosco nonché dei tracciati pedonali e viari esistenti da parte di volontari autorizzati dall'Amministrazione comunale e guidati dal Corpo Forestale dello Stato, il quale ne indicherà modi e tempi d'esecuzione.
7. Nelle zone intercluse dal bosco si applicano, quando congruenti, le norme sopra descritte.
8. I criteri di intervento sugli edifici esistenti nelle zone boscate e intercluse dal bosco sono regolati dalle leggi nazionali e regionali e dalle "disposizioni generali" delle presenti norme (art. 30).

Art. 32 - Zone ambientali e paesaggistiche XA

1. Sono zone ove per caratteri speciali o valori ambientali e di continuità paesaggistica con le zone contermini, prevalgono rispetto all'utilizzazione agricola; queste zone infatti consentono modeste flessibilità d'uso agricolo per le caratteristiche morfologiche e del suolo, che generalmente non consentono un'elevata produttività.

2. In queste zone, da tutelare per il loro caratteri morfologici e vegetazionali, le destinazioni non ammesse ed i criteri d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, sono regolati dalle presenti N.A. per il territorio extraurbano e dalle "disposizioni generali" art. 30.

Art. 33 - Zone di valore ambientale con costruzioni di pregio storico, architettonico e tipologico XS

1. Sono zone soggette a salvaguardia rispetto alle loro caratteristiche particolari o d'insieme, per la presenza di sistemazioni esterne, alberature, costruzioni di interesse storico o artistico e rilevanza paesaggistica.

Le zone sono appositamente contrassegnate con una sigla XS sulle tavole di P.R.G. 1:5000 con sviluppi 1:2000 nella tav. E13.

2. Nelle costruzioni esistenti i criteri d'intervento sono definiti negli sviluppi 1:2000. In particolare sugli edifici con una quadrettatura sono ammessi interventi di:

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

così come definiti nell'art.29 del Regolamento Edilizio.

Sugli edifici con una rigatura, sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia leggera;

di cui all'art. 29 del Regolamento Edilizio.

3. Per tutti gli altri edifici non contrassegnati sono ammessi anche interventi di ristrutturazione pesante di cui all'art. 29 del Regolamento Edilizio.

4. Nelle zone di cui al presente articolo è escluso qualsiasi tipo di edificazione

CAPO VII - TERRITORIO DA RISTRUTTURARE

Art. 34 - Zone di recupero XR

1. Sono zone che comprendono parte di territorio investito da: dissesto geologico, dissesto idrogeologico per escavazione di terre, modificazioni morfologiche per deposito di terra, inquinamenti ed usi abusivi o impropri.

Dette zone sono soggette al ripristino e alla salvaguardia per le loro caratteristiche geologiche e ambientali in buona parte compromesse.

2. Sono vietate attività di escavazione e riporti di terra, se non autorizzati; gli interventi di sistemazione sono possibili previa presentazione di:

- particolari progetti di sistemazione estesi a tutta la zona che contemplino il recupero delle aree per un loro ripristino ad uso agricolo o ad altri usi compatibili. I progetti sono condizionati al parere degli organi competenti e della Commissione Edilizia Comunale nonché alla stipula di una speciale convenzione d'obbligo per l'attuazione degli interventi e la sistemazione dell'intera zona a carico del concessionario. La “convenzione” dovrà stabilire le modalità per la bonifica delle aree ivi compresa la riorganizzazione delle volumetrie eventualmente esistenti;
- P.M.A.A., per le zone che abbiano particolari caratteri ambientali o la consistenza per essere accorpate con contermini zone produttive agricole. I piani devono essere orientati al risanamento dei terreni con particolare riferimento al tipo di colture e delle sistemazioni agrarie.

CAPO VIII - TERRITORIO SUSCETTIBILE DI TRASFORMAZIONI

Art. 35 - Zone agricole produttive XP

1. Sono zone con elevate o medie flessibilità d'uso agricolo e con caratteristiche morfologiche, del suolo ed ambientali che consentono una buona produttività.
2. L'uso a fini agricoli del suolo, i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente o le nuove costruzioni, sono regolate dalla L.R. 64/95 e sue modifiche ed integrazioni e dalle "disposizioni generali" delle presenti norme (art. 30).

Art. 36 - Zone per attrezzature agricole XPA

1. Sono zone che comprendono o possono accogliere nuovi edifici per il ricovero dei macchinari, materiali ed attrezzi agricoli, depositi per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, ricovero e costruzioni per l'allevamento del bestiame, nonché serre per le colture specializzate. L'ammissibilità della realizzazione di tali attrezzature è regolata dalla L.R. 64/95 e sue modifiche ed integrazioni.
2. Le zone, ove non sia già stato previsto nel grafico dello strumento urbanistico attuativi, devono essere delimitate con una fascia di alberatura schermante le costruzioni; tale condizione deve essere riportata nella concessione a edificare e nella convenzione relativa ai P.M.A.A.

Art. 37 - Zone per cave e attività produttive del cotto XPC

1. Nelle zone di cava esistenti e d'espansione, l'attività è regolata da piani di coltivazione redatti secondo quanto previsto dalla L.R. N. 36 del 30.04.1980 e successive modifiche ed integrazioni.
2. I piani attuativi d'escavazione autorizzati dall'Amministrazione comunale, non potranno avere una validità superiore ad un triennio, saranno definiti con una speciale convenzione e garantiti da congrue fideiussioni.
3. In dette zone sono ammesse costruzioni strettamente funzionali all'attività produttiva e l'utilizzo degli spazi aperti per depositi e attrezzature utili all'impianto; i parametri urbanistici ed edilizi sono:

Indice territoriale	0,7 mc/mq
Rapporto di copertura	10% St
Altezza massima	8 ml
Parcheggi	10 mq/100 mc
Verde alberato	20% della St per fasce di protezione ambientale.

4. L'indice territoriale (It) sopraindicato è comprensivo delle eventuali tettoie necessarie per la stagionatura delle terre. Le tettoie dovranno avere una altezza non superiore a ml.8,00 ed una superficie coperta non superiore al 20% della superficie coperta della fabbrica.
3. Le zone escavate da ripristinare possono essere utilizzate in parte per depositi (d'inerti, terre, etc.) su indicazioni dell'Amministrazione comunale e/o in accordo con i privati.

Art. 38 - Zone per attrezzature di interesse collettivo XI

1. Sono zone destinate a parco pubblico, alla ricreazione, sosta, tempo libero, attività fisiche, attrezzature sportive con relative costruzioni di servizio e servizi d'uso pubblico e collettivo; sono classificate zone F ai sensi del D.M. n. 1444 del 2.4.1968.
2. In tali zone identificabili dall'Amministrazione comunale in ogni tempo, i progetti di sistemazione complessiva, avranno particolare attenzione all'ambiente ed al paesaggio esistente.
3. Le procedure per i progetti e la gestione delle attrezzature fanno riferimento a quanto stabilito all'art.20 delle presenti norme.
4. I percorsi pedonali o i tracciati campestri graficizzati nelle tavole di P.R.G. 1:5000, esclusivamente pedonali, o resi carrabili previa regolamentazione, che uniscono e danno continuità ad una serie di zone, costituiscono essi stessi zona per una fascia variabile da 3 a 7 ml da misurarsi dall'asse del segno grafico. La loro definizione sarà oggetto di specifici progetti particolareggiati d'iniziativa dell'Amministrazione comunale.
5. ***Per la zona XI di Poggio Barile ricadente in classe di fattibilità 4 non sono ammessi alcuni interventi edilizi e realizzazione di volumetria.***

CAPO IX - NORME PARTICOLARI E FINALI

Art. 39 - Piscine e campi da tennis in zone urbane ed extraurbane

Abrogato

Art. 40 - Precisazione di alcuni contenuti del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.)

1. Sono demandati ai disposti della L.R. 64/95 e sue modifiche ed integrazioni la individuazione di specifiche sui P.M.A.A. con particolare riferimento ai suoi contenuti quando non costituisca piano attuativo.

Art. 41 - Uso delle zone pubbliche

1. Nelle zone d'interesse comune e generale, in attesa dell'utilizzo previsto dal piano nei modi prescritti dalle presenti norme, è consentito lo svolgimento di quelle attività legittimamente in corso al momento dell'entrata in vigore del Piano; non sono ammesse nuove attività e tanto meno quelle, che comportano depositi di auto e rottami, discariche, e attività artigianali e commerciali provvisorie, depositi e scarichi di qualsiasi tipo.

Art. 42 - Delimitazioni delle zone

1. Nella elaborazione per l'attuazione degli interventi diretti e degli strumenti preventivi, la delimitazione esatta delle aree può essere variata ed adeguata senza costituire variante al P.R.G., qualora le linee grafiche sugli elaborati di Piano cadano in prossimità, senza coincidere, di elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno (come fossati, recinzioni, manufatti fuori terra od interrati) o su mappe in scala maggiore (come confini catastali di proprietà, fasce o zone di rispetto obbligatorie).
2. Tali variazioni dovranno, comunque, essere contenute nei limiti di piccoli adeguamenti tecnici.

Art. 43 - Attrezzature commerciali

1. La previsione di attrezzature commerciali nel territorio comunale è disciplinata secondo le indicazioni prescritte per le singole zone nelle tavole di P.R.G. e dalle presenti norme, nonché dal Piano del Commercio approvato dall'Amministrazione con delibera n. 121 del 8.5.1984.

Art. 44 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

1. Ogni disposizione e norma delle attività urbanistico-edilizia ed ambientale vigente, che risultino in contrasto con il P.R.G. espresso negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P.R.G.
2. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di questo ultimo.

CAPO X - SPECIFICHE RELATIVE ALLA “PRESA D’ATTO” (ART.40 COMMA 1 DELLA L.R.5/95)

Art. 45 - Specifiche relative alle previsioni oggetto di prescrizioni regionali che non comportano ulteriori elaborazioni ed approfondimenti

1. Previsioni oggetto di prescrizioni di carattere geologico con riferimento alla prescrizione, contenuta nelle “Determinazioni Regionali” sul PRG di Impruneta, di adeguarsi a quanto notificato nel “Parere del Genio Civile”, si evidenzia che nella PRESA D’ATTO sono incluse previsioni urbanistiche i cui contenuti attuativi sono condizionati a quanto contenuto nel succitato “Parere” del Genio Civile.

Tale “Parere” costituisce, pertanto, parte integrante degli elaborati grafico-normativi della PRESA D’ATTO ed il rilascio delle concessioni relative ad interventi-progetti interessanti le previsioni suddette, è subordinato agli “adeguamenti e condizioni” indicate nel “Parere” del Genio Civile succitato.

Le previsioni con interventi condizionati da prescrizioni geologiche sono di norma indicati nei grafici della PRESA D’ATTO con apposita simbologia (*G).

2. Previsioni oggetto di prescrizioni di carattere urbanistico riportate nelle N.T.A..
Negli elaborati grafici della PRESA D’ATTO sono indicate quelle previsioni (*N) che a seguito delle determinazioni regionali sono oggetto di prescrizioni urbanistiche precisate nel parere della C.R.T.A.. Gli adeguamenti conseguenti nella PRESA D’ATTO hanno comportato precisazioni normative contenute nelle N.T.A..

Art. 46 - Specifiche relative ad aree e/o comparti stralciati dalle determinazioni regionali (D.C.R. n.69/1996)

1. Nelle aree e/o comparti stralciati, corrispondenti a previsioni non approvate dalla Regione, si applicano le disposizioni dell’art.34 terzo e quarto comma della L.R.5/95 e sue modifiche. In tali aree, che risulteranno “aree non pianificate” nei termini di cui all’art.34 sopraindicato, saranno ammessi solo interventi di recupero di edifici esistenti con esclusione di quelli di ristrutturazione urbanistica, fatte salve – comunque – le norme più restrittive.
2. Per le aree stralciate, nelle quali la determinazione regionale non ha specificato la destinazione urbanistica, il Comune dovrà predisporre apposita Variante per pianificare le aree oggetto di stralcio.