

# **Vinci**

piano regolatore generale  
Dicembre 2000

**NORME TECNICHE DEL PIANO**





COMUNE DI VINCI  
PIANO REGOLATORE GENERALE

## **Un nuovo piano per Vinci**

Il nuovo piano regolatore di Vinci  
è stato studiato e progettato da Studiouno:

*Pasquale Barone*  
*Goffredo Serrini*  
*Claudio Zagaglia*

con  
*Massimo Attias*  
*Michela Brachi*  
*Roberta Cozzi*  
*Stefania Fanfani*  
*Francesca Materazzi.*

Collaboratori:  
*Eleonora Cappelletti*  
*Francesco De Rosa*  
*Gionata Zanca*  
*Vito Disabato*

Indagini ed elaborazioni statistiche:  
*Serenella Rossi*  
Indagini geologico-tecniche di supporto:  
*Luciano Lazzeri - Geotecnico Firenze*

La costruzione del Nuovo Piano Regolatore Generale di Vinci è iniziata nel mese di Giugno 1991 e si è conclusa nel mese di Giugno 1994.

La documentazione relativa alle controdeduzioni in merito alle osservazioni presentate al Prg è stata presentata al Consiglio Comunale nel Luglio 1995.

Nel febbraio 1998 la Regione Toscana ha approvato il nuovo Prg con l'introduzione di alcune prescrizioni, stralci e raccomandazioni.

Il Comune di Vinci nel Giugno 1998 ha preso atto con una delibera di quanto richiesto; nel mese di Maggio 1999 ha deliberato le modifiche ed assunto le proprie determinazioni in merito.

Nel mese di Agosto 2000 la Regione Toscana ha definitivamente approvato il nuovo Prg con l'introduzione di alcune modifiche d'ufficio, contenute nel presente documento.

## ELENCO VARIANTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO

N°	Anno	Oggetto	Del. G.C. di avvio del procedimento		Delibera C.C. di adozione della variante		Delibera C.C. di approvazione della variante		Estremi del BURT di pubblicazione della delibera di approvazione		Tipologia della variante (L.R. 5/95 art. 40 commi)		La variante incide su	
			n°	del	n°	del	n°	del	n°	del	2-7	8-20	Nta	tavole
1	1999	Revisione delle NTA del Prg relative alle zone agricole Capo IV ed alle zone agricole del Montalbano capo V secondo i disposti di cui alla L.R. 25/97 modificativa ed integrativa della L.R. 64/95			28	28.05.99	59	22.12.99	20	08.03.00	*		*	*
2	2000	Variante al PRG per la realizzazione di una cabina primaria ENEL ai sensi dell'art. 40 comma 2 tipologia a) della L.R. 5/95			10	07.02.00	41	28.09.00	49	06.12.00	*		*	*
3	2000	Variante al PRG per la variazione del tracciato di un tratto della strada vicinale di Casa al Pino			23	19.06.00	50	29.11.00	6	07.02.01	*			*
4	2000	Variante al PRG per l'ampliamento del cimitero di Streda			25	19.06.00	49	29.11.00	6	07.02.01	*			*
5		Variante al PRG per l'ampliamento del cimitero di S. Ansano			24	19.06.00	51	29.11.00	6	07.02.01	*			*
6	2002	Ampliamento della zona Sr del Circolo Ricreativo di Vitolini					34	18.06.02	61	23.12.02	*			*
7		Variante al PRG ai sensi e per gli effetti del 9° comma dell'art. 40 della L.R. 5/95 e successive modifiche ed integrazioni dell'area del PN2-Pastificio Lensi e del PN5-via Val di Sole stralciata dalla Regione in sede di approvazione dello strumento urbanistico	81	27.09.01	35	18.06.02	14	09.04.03	23	04.06.03		*	*	*
8	2002	Adeguamento del PRG ai sensi delle delibere del C.R. 137/99 e 233/99			40	27.06.02	60	23.12.02	6	05.02.03	*		*	
9	2002	Variante al PRG degli edifici "Il Barontone" in località Casanova all'ingresso del Capoluogo	12	05.02.02	62	23.12.2002	28	24.07.03				*	*	*
10	2002	Variante al Progetto Norma 15 ex Cava di Spicchio			63	23.12.02	27	24.07.03			*		*	*

## Introduzione

Alcune peculiarità delle Norme tecniche d'attuazione del Piano Regolatore di Vinci hanno suggerito l'opportunità di farle precedere da una nota avente lo scopo di evidenziarne e di enunciarne i criteri informativi.

1 - Il documento che costituisce le Norme tecniche è formato da un articolato normativo, da un certo numero di disegni ed "Abachi" (dei tipi residenziali, dei tipi industriali, dei tipi stradali) che integrano le prescrizioni scritte.

2 - Gli argomenti dei 172 Articoli sono organizzati in VI Titoli.

I primi tre (Disposizioni generali; Linguaggio del Piano; Attuazione del Piano) forniscono gli elementi necessari per comprendere la struttura del piano, il suo linguaggio, i suoi dispositivi. Sono questi che danno significato e senso alle prescrizioni raccolte nei tre Titoli successivi (Disciplina del territorio: progetti norma e progetti sistema, Disciplina del territorio: zone e aree; Norme transitorie e finali).

La "descrizione", la parte delle norme che definisce il campo di applicazione del piano, è dunque separata dalla "prescrizione", la parte che detta i modi dell'applicazione.

L'obiettivo perseguito è quello di tendere all'essenziale, evitando sovrapposizioni di articoli e non ribattendo argomenti delle leggi vigenti e dei regolamenti comunali.

L'impostazione generale, poi, riflette l'idea secondo la quale le norme tecniche sono il luogo nel quale le intenzioni del piano vengono ridotte alle loro conseguenze operative ed esplicitate senza argomentazioni.

3 - La definizione del campo comincia con l'individuazione degli elementi costitutivi del piano regolatore generale, operando una distinzione funzionale tra Norme e Tavole di Progetto, da un lato, Relazione illustrativa e Documenti del Piano dall'altro, poiché questo secondo gruppo di documenti ha una sola funzione esplicativa, argomentativa. La divisione per temi (e non per scale) delle tavole di progetto implica loro differenti modalità d'uso che vengono specificate nel secondo articolo delle Disposizioni generali.

Questo stesso articolo definisce inoltre il valore prescrittivo dei numerosi disegni (schemi, schede) che corredano le Norme Tecniche.

Il Titolo II (Linguaggio del Piano) cerca di rendere il meno ambigui possibile i termini utilizzati nelle prescrizioni, sia quelle specifici che restituiscono il sistema di riferimento di questo piano (struttura insediativa, principi e regole, progetto norma e sistema, ecc.), sia quelli di uso corrente entro la tradizione urbanistica e giuridica. L'individuazione di termini specifici che differenzia questa da altre normative, si spiega con la rilevanza pratica dei concetti che essi intendono esplicitare, con le conseguenze che hanno sulle singole prescrizioni e sul loro insieme. D'altro canto, ciò rende palese l'idea secondo la quale ogni piano deve misurarsi con un contesto e con circostanze specifiche, trovare un suo spazio espressivo entro quello, tendenzialmente codificato, consegnato dalla legislazione.

Il Titolo III (Attuazione del Piano) dice che cosa è ammissibile fare, i "tipi di intervento"; dove lo si può fare, i "luoghi di intervento"; con quali strumenti, i "modi di intervento"; quando è possibile intervenire, i "tempi di intervento". La ridefinizione dei tipi di intervento (Capo I) nasce dalla necessità di prevedere l'intera casistica

delle operazioni possibili nella città non solo sul patrimonio edilizio esistente, oggetto specifico delle leggi vigenti in materia (di qui la casistica di interventi: sull'edilizia esistente, di nuova edificazione, di sistemazione del suolo). Il Capo II, (Luoghi di intervento) introduce l'elemento caratterizzante l'impostazione del piano e quindi l'impianto normativo, ossia l'individuazione di due livelli prescrittivi: un primo che si applica ai luoghi di trasformazione della struttura urbana e territoriale, un secondo che si applica alle parti consolidate. Questa distinzione è restituita da una disciplina del territorio per Progetti Norma e Progetti Sistema distinta da quella per Zone e Aree.

4 - Il Titolo VI (Disciplina del territorio: Progetti Norma e Progetti Sistema) si applica ai Progetti Norma e Progetti Sistema (ritenuti interventi di rilevante e preminente interesse pubblico). La disciplina dei PN e PS è organizzata entro uno schema tipizzato, scritto e disegnato. Ad una sintetica descrizione delle previsioni del progetto seguono:

-per i PN l'individuazione delle unità minime di intervento, delle quantità interessate, quindi la specificazione delle operazioni connesse a ciascun intervento, le quantità disaggregate, le destinazioni d'uso, i vincoli progettuali;

-per i PS: le schede dei relativi interventi previsti.

Il Titolo V (Disciplina del territorio: zone e aree) si applica alle zone e aree. Abbandonato il riferimento alla legge 765/67, l'identificazione delle zone si basa esclusivamente sulla funzione prevalente: R zone residenziali, I zone industriali e artigianali, T zone per attività economiche e di servizio, S zone per servizi d'uso pubblico edificate, P zone d'uso pubblico non edificate, V zone d'uso pubblico non edificate, piantate. Criteri di natura tipologica presiedono alla loro articolazione in aree; anche l'articolazione funzionale delle zone T, S, P, V, rinvia a grandi famiglie tipologiche, laddove i "tipi" restano impliciti nelle funzioni. Vi sono inoltre: A zone agricole, M zone agricole del Montalbano.

Aree. La grana delle aree è quella dei singoli lotti e manufatti; ciò comporta prescrizioni puntuali circa i tipi di intervento e gli strumenti, selettive rispetto alla gamma prevista. Quando si tratta di usi associati o associabili a manufatti dai caratteri consolidati e ricorrenti, la norma si avvale degli Abachi, strumenti di prescrizione che si applicano prevalentemente all'edilizia di completamento.

Interesse storico - ambientale. L'abbandono della zonizzazione spuria prevista dalla legge 765/67 ha indotto ad identificare manufatti e zone di interesse storico - ambientale con un asterisco (\*). In un'accezione ampia, suggerita dal riconoscimento di alcuni valori da tutelare, da salvaguardare. L'asterisco nel PRG di Vinci accomuna tutte queste situazioni, segnala cautele necessarie, prescrizioni e vincoli particolari, nel territorio agricolo e in quello urbanizzato. La disciplina di queste aree si ispira al criterio generale della "conservazione".

## Indice

### Titolo I - Disposizioni generali

- Art. 1 -Elementi costitutivi del piano regolatore generale
- Art. 2 -Valore prescrittivo degli elementi costitutivi
- Art. 3 -Contenuti e campo di applicazione del Prg

### Titolo II - Linguaggio del Piano

#### *Capo I- Termini specifici*

- Art. 4 -Struttura insediativa, principi e regole
- Art. 5 -Organismo edilizio
- Art. 6 -Tipo edilizio
- Art. 7 -Elementi tecno-morfologici caratterizzanti
- Art. 8 -Tipo stradale
- Art. 9 -Area permeabile
- Art.10 -Progetto norma
- Art.11 -Progetto sistema
- Art.12 -Abaco

#### *Capo II- Termini di uso corrente*

- Art.13 -Indici urbanistici ed edilizi
- Art.14 -Superficie territoriale (St)
- Art.15 -Opere di urbanizzazione primaria
- Art.16 -Opere di urbanizzazione secondaria
- Art.17 -Superficie fondiaria (Sf)
- Art.18 -Superficie coperta (Sc)
- Art.19 -Rapporto di copertura Sc/Sf
- Art.20 -Superficie lorda di pavimento (Slp)
- Art.21 -Rapporti Slp/Sf
- Art.22 -Superficie utile (Su)
- Art.23 -Altezza di fabbricato (H)
- Art.24 -Volume (V)
- Art.25 -Larghezza dei fronti (L)
- Art.26 -Distanze
- Art.27 -Potenzialità edificatoria delle aree
- Art.28 -Destinazioni d'uso

### Titolo III - Attuazione del piano

#### *Capo I- Tipi di intervento*

- Art.29 -Interventi sull'edilizia esistente
- Art.30 -Interventi di nuova edificazione

- Art.31 -Interventi di sistemazione del suolo  
Art.32 -Cambiamento della destinazione d'uso

#### *Capo II- Luoghi di intervento*

- Art.33 -Livelli di prescrizione  
Art.34 -Parti in trasformazione: progetti norma e progetti sistema  
Art.35 -Parti consolidate: zone e aree  
Art.36 -Zone residenziali (R)  
Art.37 -Zone per attività industriali ed artigianali (I)  
Art.38 -Zone per attività economiche di servizio (T)  
Art.39 -Zone agricole (A)  
Art.40 -Zone agricole del Montalbano (M)  
Art.41 -Zone per servizi d'uso pubblico prevalentemente edificate (S)  
Art.42 -Zone d'uso pubblico non edificate, pavimentate (P)  
Art.43 -Zone d'uso pubblico non edificate, piantumate (V)

#### *Capo III- Modi di intervento*

- Art.44 -Strumenti di attuazione  
Art.45 -Elaborati richiesti per gli interventi

#### *Capo IV- Tempi di intervento*

- Art.46 -OMISSIS (Programma pluriennale di attuazione)  
Art.47 -STRALCIATO (Priorità di attuazione)

### Titolo IV: Disciplina del territorio: progetti norma e progetti sistema

#### *Capo I- Progetti norma*

- Art.48 -Progetti norma: disposizioni generali  
Art.49 -Progetto norma 1: Villa Martelli  
Art.50 -Progetto norma 2: Pastificio Lensi - Variante  
Art.51 -Progetto norma 3: Consorzio  
Art.52 -Progetto norma 4: Borgonovo  
Art.53 -Progetto norma 5: Via val di sole - Variante  
Art.54 -Progetto norma 6: Toiano  
Art.55 - STRALCIATO (Progetto norma 7: Renaio)  
Art.56 -Progetto norma 8: Via della Costituente  
Art.57 -Progetto norma 9: Via Empolese  
Art.58 -Progetto norma 10: Via Galilei  
Art.59 -Progetto norma 11: Via Marmugi  
Art.60 -Progetto norma 12: Parco agricolo Spicchio-Sovigliana  
Art.61 -Progetto norma 13: Corte di Spicchio 1  
Art.62 -Progetto norma 14: Corte di Spicchio 2  
Art.63 -Progetto norma 15: Cava di Spicchio – Variante

## Capo II- Progetti sistema

- Art.64 -Progetti sistema: disposizioni generali
- Art.65 -Progetto sistema 1: San Donato
- Art.66 -Progetto sistema 2: Collegonzi
- Art.67 -Progetto sistema 3: S. Pantaleo
- Art.68 -Progetto sistema 4: Strada verde di Anchiano
- Art.69 -Progetto sistema 5: Strada verde di Mignana

## Titolo V: Disciplina del territorio: zone e aree

### Capo I - Zone residenziali (R)

- Art.70 -Zone residenziali: disposizioni generali
- Art.71 -Aree R1: ville
- Art.72 -Aree R2: palazzine
- Art.73 -Aree R3: case a blocco
- Art.74 -Aree R4: schiere
- Art.75 -Spazi scoperti
- Art.76 -Aree di interesse storico: disposizioni generali
- Art.77 -Aree R1\*: ville
- Art.78 -Aree R2\*: palazzine, R3\*: case a blocco, R4\*: schiere
- Art.79 -Aree R5\*: case ammodernate
- Art.80 -Aree R6\*: nucleo originario di Vinci
- Art.81 -Aree R7\*: borgo lineare
- Art.82 -Aree R8\*: edilizia storica minore
- Art.83 -Aree R9\*: residenza turistica
- Art.84 -Aree R17\*: residenza in tipi rurali
- Art.85 -Aree R\*: residenze in edifici speciali
- Art.86 -Spazi scoperti di interesse storico

### Capo II- Zone per attività industriali ed artigianali (I)

- Art.87 -Zone per attività industriali e artigianali: disposizioni generali
- Art.88 -Aree I1: laboratori aggregati
- Art.89 -Aree I2: case laboratorio
- Art.90 -Aree I3: capannoni
- Art.91 -Aree I4: capannoni con blocco
- Art.92 -Aree I5: attività miste
- Art.93 -Aree I6: riserva
- Art.94 -Spazi scoperti

### Capo III- Zone per attività economiche di servizio (T)

- Art.95 -Zone per attività economiche di servizio: disposizioni generali
- Art.96 -Aree Ta: attrezzature ricettive e pubblici esercizi
- Art.97 -Aree Tc: attrezzature commerciali
- Art.98 -Aree Td: stazioni di servizio e distribuzione carburanti
- Art.99 -Aree Tu: complessi direzionali

Art.100 -Aree T\*: attività economiche di servizio in edifici di interesse storico  
Art.101 -Spazi scoperti

#### *Capo IV- Zone agricole (A)*

Art.102 -Zone agricole: disposizioni generali  
Art.103 -Aree Aa: fondovalle  
Art.104 -Aree Ab: pendio  
Art.105 -Aree Ac: crinale e poggio  
Art.106 -Area Aabc1: campo da golf Verella  
Art.107 -Edilizia rurale: disposizioni generali  
Art.108 -Aree A17: case rurali  
Art.109 -Aree A18: annessi agricoli  
Art.110 -Aree Ag: aggregati  
Art.111 -Aree agricole di interesse storico: disposizioni generali  
Art.112 -Aree Aa\*: fondovalle, Ab\*: pendio, Ac\*: crinale e poggio  
Art.113 -Aree Aabc 6\*: boschi  
Art.114 -Edilizia rurale di interesse storico: disposizioni generali  
Art.115 -Aree A15\*: grandi ville e palazzi  
Art.116 -Aree A16\*: ville e case poderali  
Art.117 -Aree A17\*: case rurali  
Art.118 -Aree A18\*: annessi agricoli  
Art.119 -Aree A19\*: annessi particolari  
Art.120 -Aree A\*: edifici speciali  
Art.121 -Aree Av\*: ville fattorie  
Art.122 -Aree An\*: nuclei  
Art.123 -Aree Ap\*: complessi  
Art.124 -Spazi scoperti

#### *Capo V- Zone agricole del Montalbano (M)*

Art.125 -Montalbano: disposizioni generali  
Art.126 -Aree Ma: aree agricole collinari  
Art.127 -Aree Ma1: aree agricole collinari degradate  
Art.128 -Aree Mb: aree agricole collinari terrazzate  
Art.129 -Aree Mb1 aree agricole collinari terrazzate degradate  
Art.130 -Aree Mc: aree boscate di protezione  
Art.131 -Aree Mc1: aree boscate degradate da orientare alla salvaguardia  
Art.132 -Aree Mc2: aree boscate degradate da orientare alla rinnovazione  
boschiva  
Art.133 -Aree Mc3: aree boscate dei "borri"  
Art.134 -Aree Md: aree boscate produttive  
Art.135 -Area M1: parco del Barco mediceo  
Art.136 -Strade e sentieri

#### *Capo VI- Zone per servizi d'uso pubblico prevalentemente edificate (S)*

Art.137 -Zone per servizi d'uso pubblico: disposizioni generali  
Art.138 -Aree Sd: servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo  
Art.139 -Aree Sr: servizi sociali, culturali e ricreativi



Art.140 -Aree Si: servizi per l'istruzione superiore  
Art.141 -Aree Sb: servizi per l'istruzione di base  
Art.142 -Aree Sh: servizi ospedalieri e sanitari  
Art.143 -Aree Sa: servizi di assistenza socio-sanitaria  
Art.144 -Aree Ss: servizi sportivi coperti  
Art.145 -Aree Sy: parcheggi coperti  
Art.146 -Aree Sc: servizi cimiteriali  
Art.147 -Aree St: servizi tecnici e amministrativi  
Art.148 -Aree S\*: servizi d'uso pubblico in edifici di interesse storico  
Art.149 -Spazi scoperti

*Capo VII- Zone d'uso pubblico non edificate (P)*

Art.150 -Zone di uso pubblico non edificate: disposizioni generali  
Art.151 -Aree Py: parcheggi  
Art.152 -Aree Pl: larghi  
Art.153 -Aree Pz: piazze  
Art.154 -Aree Ps: servizi sportivi scoperti

*Capo VIII- Zone d'uso pubblico non edificate, piantumate (V)*

Art.155 -Zone d'uso pubblico piantumate: disposizioni generali  
Art.156 -Aree Va: alberate  
Art.157 -Aree Vl: larghi alberati, Vz: piazze alberate  
Art.158 -Aree Vs: aiuole spartitraffico e aree di rispetto  
Art.159 -Aree Vv: prati  
Art.160 -Aree Vd: giardini di gioco  
Art.161 -Aree Vg: giardini  
Art.162 -Aree Vp: parchi  
Art.163 -Aree Vf: sosta attrezzata  
Art.164 -Aree Vo: orti urbani  
Art.165 -Aree Vr: fascia ripariale  
Art.166 -Aree V\*: spazi piantumati di interesse storico e ambientale  
Art.167 -Area V.P.A. : parco dell'Arno  
Art.168 -Impianto degli elementi vegetali  
Art.169 -Calcolo degli standard

*Capo IX- Strade e percorsi*

Art.170 -Strade e percorsi

Titolo VI - Norme transitorie e finali

Art.171 -Realizzazioni in corso  
Art.172 -Situazioni esistenti difformi da quelle previste

Abaco dei tipi stradali



## **Titolo I      Disposizioni generali**

## Art.1 - Elementi costitutivi del piano regolatore generale

1. Il Prg è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme tecniche del piano
- Tavole di progetto

Tav. I: Vinci e il suo territorio (scala 1:25000 n° fogli 1)

Tav. II: Il piano comunale (scala 1:10000 n° fogli 1)

Tav.III: La struttura del piano

- III A: I luoghi del progetto (scala 1:5000 n. fogli 1)
- III B: Progetto di suolo e spazi centrali: Vinci (scala 1:2000 n° fogli 1)
- III C: Progetto di suolo e spazi centrali: Vitolini (scala 1:2000 n° fogli 1)
- III D: Progetto di suolo e spazi centrali: Spicchio e Sovigliana (scala 1:2000 n° fogli 1)

Tav.IV: Usi e modalità di intervento

- IV A : Il territorio rurale (scala 1:5000 n° fogli 14)
- IV B: La città (scala 1:2000 n° fogli 19)
- IV C: Centri storici (scala 1:1000 n° fogli 2)

Tav.V: Fattibilità - vedi Tavv. delle Indagini geologico-tecniche di supporto.

Tav.VI: Vincoli (scala 1:10000 n° fogli 1)

2. Sono documenti del Prg e ne forniscono l'interpretazione:

- Relazione illustrativa
- Documenti del piano

## Art.2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. I disegni e gli schemi che compaiono negli articoli delle Norme tecniche del piano riferiti ai "progetti norma" e ai "progetti sistema" forniscono alcuni criteri irrinunciabili per la redazione dei piani attuativi che dettano le previsioni del Prg o di progetti edilizi che le realizzino. Essi contengono indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli accessi, agli allineamenti, all'articolazione delle funzioni, ai tipi edilizi, agli edifici o spazi da recuperare, al modo di trattare il suolo e le pendenze, alle unità di intervento. Eventuali aggiustamenti che si renderanno necessari in fase di progetto esecutivo non dovranno alterarne le scelte di fondo. I disegni vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:

-gli schemi non sono in scala ed hanno un valore esemplificativo, vanno perciò utilizzati come guida alla elaborazione del progetto;

-è attribuito valore prescrittivo a:

- i tracciati delle strade e le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo;
- la superficie edificabile e le superfici delle destinazioni d'uso previste (il perimetro dell'area indicata come edificabile, nella maggioranza dei casi, non coincide con il perimetro del corpo di fabbrica);

-i tipi edilizi (quando non vi siano ulteriori specificazioni sono da intendersi validi a tutti gli effetti le classi degli Abachi);  
-gli allineamenti ed il numero dei piani.

-i valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi, quelli riferiti alle destinazioni d'uso potranno subire modificazioni dell'ordine del 5% in aumento o in diminuzione in caso di nuova edificazione e del 10% in caso di interventi sull'esistente;

-gli edifici da recuperare sono sottoposti alla normativa di cui all'art.29;

-i tracciati dei percorsi pedonali possono essere a giacitura fissa o variabile, sono fissi i loro recapiti;

-i confini relativi alle differenti modalità di trattamento degli spazi scoperti sono indicativi;

-sono considerate varianti al piano e devono seguire le relative procedure tutte le modifiche che investono gli obiettivi connessi alla realizzazione dei progetti norma e dei progetti sistema anche se le modifiche che comportino la negazione del principio e della regola insediativa (art.4) del progetto norma, possono essere deliberate dal Consiglio comunale, secondo le procedure previste dalla L.R.5/95 e successive modifiche e integrazioni.

2. I disegni che compaiono nelle schede (scala 1:2000) degli articoli delle Norme tecniche del piano riferiti ai progetti sistema vincolano i progetti edilizi e/o i piani attuativi che dettaglino le previsioni del Prg.

3. Gli "Abachi" vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:

-gli schemi non sono in scala e non hanno valore prescrittivo;

-gli indici numerici e le indicazioni specifiche sono prescrittive;

-le definizioni di Sf, Sc, Rc, SIp, SIp/Sf, H, L, distanza sono contenute nel titolo II, Capo II di queste norme.

4. Le tavole III "La struttura del piano" rappresentano gli interventi ritenuti di preminente e rilevante interesse pubblico contenuti nei progetti norma e nei progetti sistema. Le soluzioni planimetriche e/o planivolumetriche sono vincolanti nei seguenti casi:

-quando lo strumento di attuazione previsto per i progetti norma sia l'intervento edilizio diretto;

-quando il frazionamento della proprietà non consenta l'intervento edilizio diretto e si debba procedere con un piano attuativo di iniziativa pubblica;

-quando venga redatto un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

5. Le prescrizioni contenute nelle tavv. III "La struttura del piano" circa il trattamento del suolo scoperto di uso pubblico sono da considerarsi integrative rispetto a quelle contenute nelle tavv. IV "Usi e modalità di intervento".

6. I segni grafici riportati sulle tavv. IV "Usi e modalità di intervento", riferiti al limite della superficie edificabile all'interno dei lotti (ingombro massimo), all'allineamento degli edifici, al numero dei piani, agli accessi, alle corti aperte, alla partizione degli spazi scoperti, integrano e/o modificano le prescrizioni contenute negli Abachi. Il numero che accompagna il simbolo di sezione stradale si riferisce all' Abaco dei tipi stradali. Gli altri simboli che compaiono nelle tavole sono riportati nelle rispettive legende.

7. Le prescrizioni contenute nelle tavv. I, II, III, IV devono rispettare comunque vincoli e limitazioni previsti dalla tav. V "Fattibilità", da leggi nazionali e regionali vigenti. Questi ultimi sono riportati nella tav. VI: "Vincoli".

8. In caso di contrasto tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola alla scala di maggiore dettaglio.

### Art.3 - Contenuti e campo di applicazione del Prg

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il piano regolatore generale del Comune di Vinci, elaborato ai sensi della legge 1150/42 e della legge regionale 74/1984; sostituisce il Programma di fabbricazione approvato il 3 aprile 1975, l'elenco degli edifici di interesse storico, artistico e ambientale (classificati ai sensi delle L.R. 10/79 e 59/80), la variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R. n. 21/5/1980 n. 59 art. 5).

2. Il nuovo Prg si applica all'intero territorio comunale al quale si riferiscono le previsioni contenute negli elaborati indicati dall'art.1. Esso detta norme relative alle modalità di conservazione, modificazione e trasformazione della struttura insediativa del territorio, dei principi insediativi e delle regole costitutive delle singole parti, nonché del loro uso.

**Titolo II      Linguaggio del piano**

Capo I              Termini specifici

Capo II             Termini di uso corrente

Capo I Termini specifici



#### Art.4 - Struttura insediativa, principi e regole

1. Per "struttura insediativa" si intende il rapporto tra la natura geomorfologica del terreno ed i modi di occupazione ed uso del suolo, ovvero la posizione degli insediamenti rispetto all'andamento del suolo, i criteri di utilizzo dei luoghi orograficamente singolari, la disposizione dei fronti e dei retri, la sistemazione dei luoghi dove si incontrano spazi interni ed esterni alla città, il rapporto fra la natura dei percorsi e le funzioni.

2. Per "principio insediativo" si intende la suddivisione del suolo, ovvero la geometria delle divisioni parcellari, le loro relazioni con la morfologia del terreno e con il sistema dei tracciati, la loro articolazione tipologica.

3. Per "regola insediativa" si intende la tipologia degli spazi edificati e di quelli aperti e la modalità di accostamento dei diversi tipi di spazio, edificato e non.

#### Art.5 - Organismo edilizio

Per "organismo edilizio" si intende un edificio o un insieme di edifici aventi carattere unitario, costituiti cioè da elementi e parti inscindibilmente collaboranti. Sono elementi caratterizzanti l'organismo edilizio: l'articolazione distributiva (numero e posizione di accessi e scale, dimensione dei vani, loro geometrie, relazioni e specializzazione funzionale); la struttura resistente, gli elementi tecno-morfologici.

#### Art.6 - Tipo edilizio

Per "tipo edilizio" si intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative a: planimetria, altezza media, articolazione distributiva (vedi art.5), modalità di aggregazione con edifici analoghi, rapporto con il lotto, rapporto con la strada. L'individuazione dei tipi edilizi sono contenute negli "Abachi" i quali costituiscono parte integrante delle Norme.

#### Art.7 - Elementi tecno-morfologici caratterizzanti

Per elementi tecno-morfologici caratterizzanti debbono intendersi tutte le soluzioni (di punti e aspetti specifici) che, per la loro geometria, per le tecniche realizzative, per il tipo di materiali ed i rapporti reciproci concorrono in modo determinante a definire la forma propria di un organismo edilizio. Essi sono: murature, superfici parietali, cantonali, colonne, lesene e paraste, pilastri, cornici, cornicioni, bucatore, archi, solai, volte, balconi e ballatoi, balaustre, ringhiere ed elementi di protezione, pavimentazioni, strutture di collegamento verticale, coperture, infissi, logge e porticati, grate, cancellate ed altri elementi di chiusura.

#### Art.8 - Tipo stradale

Per "tipo stradale" si intende un esemplare di strada avente caratteristiche specifiche relative alla dimensione e alla divisione della carreggiata, alla presenza ed ubicazione dei marciapiedi, controviali e parcheggi, alla presenza e disposizione dell'alberatura,

al rapporto con l'edificazione prospiciente. L'individuazione dei tipi stradali è contenuta nell'abaco dei tipi stradali il quale costituisce parte integrante delle Norme.

#### Art.9 - Area permeabile

Per "area permeabile" si intende una determinata porzione di terreno nella quale viene comunque garantita l'infiltrazione dell'acqua nel sottosuolo. Le % minime che compaiono negli Abachi sono riferite alla Sf di ogni singolo lotto, quelle negli articoli sono riferite alla superficie degli spazi aperti.

#### Art.10 - Progetto norma

Per "progetto norma" si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredate da uno o piu' schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione, il principio e la regola insediativa da osservare, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi. I progetti norma sono rappresentati nelle tavole III "La struttura del piano", IV "Usi e modalità di intervento" e nelle Norme tecniche del piano.

#### Art.11 - Progetti sistema

Per "progetto sistema" si intende il progetto complessivo di un insieme di interventi che insistono su uno stesso percorso territoriale pubblico che ne organizza e definisce il senso e la funzione.

I progetti sistema sono rappresentati nella tavola III A "I luoghi del progetto" e nelle Norme tecniche del piano.

#### Art.12 - Abaco

Per "Abaco" si intende l'insieme di prescrizioni scritte, numeriche e grafiche che definisce le caratteristiche tipologiche degli spazi edificati e non, in particolare degli edifici residenziali, artigianali-industriali, rurali, delle strade. Esso seleziona gli elementi fondamentali dei manufatti previsti a Vinci, proponendo delle indicazioni alle quali riferirsi nella progettazione esecutiva. Gli Abachi sono parte integrante delle Norme tecniche del piano.

## Capo II Termini di uso corrente

#### Art.13 - Indici urbanistici ed edilizi

Le prescrizioni contenute nei progetti norma e negli Abachi sono completate da indici numerici, urbanistici ed edilizi, atti ad individuare le quantità edificabili e a definire meglio i caratteri delle opere realizzabili.

#### Art.14 - Superficie territoriale (St)

St misura in mq la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Art.15 - Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) aree di sosta e parcheggio (piazze, corti, parcheggi, alberate);
- c) reti e impianti idrici, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- d) rete e impianti di pubblica illuminazione;
- e) percorsi pedonali e spazi di verde attrezzato.

#### Art.16 - Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) servizi di assistenza socio-sanitaria (asili nido, centri sanitari e assistenziali);
- b) servizi per l'istruzione di base (scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie inferiori);
- c) servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi;
- d) aree piantumate di uso pubblico, attrezzato e non (prati, giardini, parchi);
- e) servizi sportivi, con impianti e non.

#### Art.17 - Superficie fondiaria (Sf)

Sf misura in mq la superficie dell'area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici, ovvero quella disponibile all'edificazione (lotto edificabile) con esclusione di quelle con differenti destinazioni d'uso e quelle per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico. Nelle zone agricole (A) per area di pertinenza si intende l'area di stretto corredo di un edificio consistente in: aia, giardino, orto, piazzale.

#### Art.18 - Superficie coperta (Sc)

Sc misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, le logge, le parti porticate ed aggettanti. I balconi, i ballatoi, le scale esterne aperte, le pensiline e gli aggetti ornamentali, non rientrano nel computo della superficie coperta a condizione che gli sbalzi siano inferiori a ml 1,50, per valori maggiori tali strutture vengono interamente computate.

## Art.19 - Rapporto di copertura (Rc)

Rc misura in mq/mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf).

## Art.20 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Slp misura in mq la somma di tutte le superfici pavimentate dei piani fuori terra che fanno parte dell'edificio, comprese quelle di:

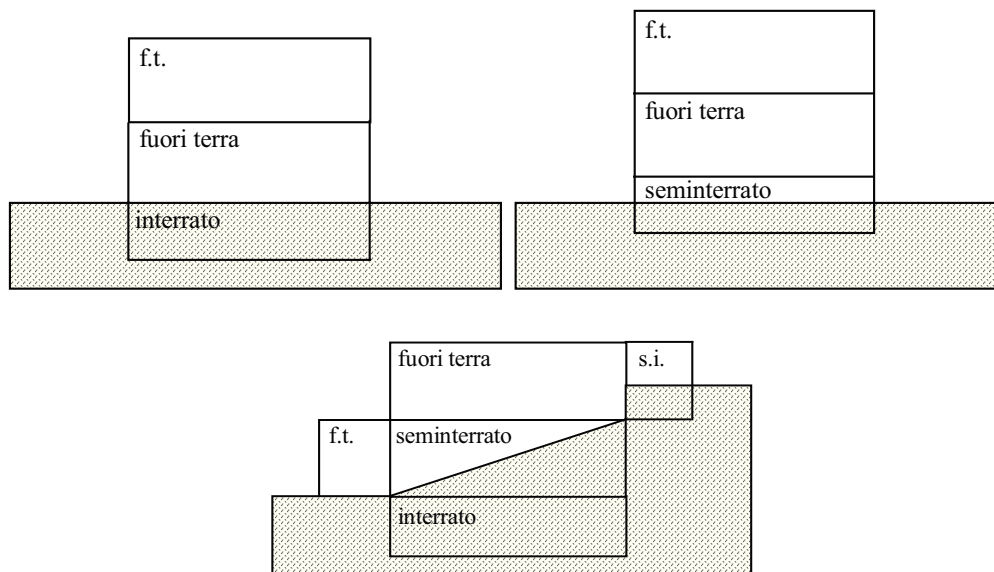
- a) muri perimetrali, cavedi, vani ascensore, vani scala condominiali, soppalchi abitabili, ballatoi, logge, balconi, terrazze, scale esterne aperte (non richieste da norme di sicurezza);
- b) piani seminterrati ed interrati se agibili con permanenza da persone (residenza, uffici, attività produttive, espositive, commerciali);
- c) zone a pilotis, collegamenti tra spazi aperti a piano terra, destinati ad uso condominiale (a condizione che l'H dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non sia inferiore a ml 2,55) e vincolati a non subire modificazione alcuna vengono computati al 50%. Gli eventuali volumi che interrompono la continuità dei pilotis (ingressi, scale, negozi) sono computati interamente.

2. Sono escluse dal computo le superfici di:

- a) soppalchi, ballatoi, balconi, terrazze, scale esterne aperte, nei casi in cui il calcolo della Slp venga utilizzato per interventi di sola ristrutturazione edilizia negli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;
- b) sottotetti non abitabili. Si definiscono "non abitabili" i sottotetti con caratteristiche precisate dal vigente regolamento edilizio.
- c) seminterrati destinati esclusivamente a garage (a condizione che: l'H dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non sia superiore a ml 2,55; per la nuova edificazione la parte del piano seminterrato posta al di sopra della linea di terra non sia comunque superiore a ml 0,90, misurati tra la base del fabbricato e l'intradosso del solaio del garage);
- d) interrati, box esterni, locali sottostanti il primo piano abitabile, destinati esclusivamente a garage (a condizione che l'H dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non sia superiore a ml.2,55 e che i box siano costruiti in aderenza con l'edificio o sul confine dell'area di pertinenza; per quest'ultimi, nel caso di edifici esistenti, la concessione è subordinata all'eliminazione di tutte le eventuali baracche sul lotto ancorchè condonate, ad una localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe su lotti confinanti);
- e) volumi tecnici: scale di accesso alla copertura, extra-corsa ascensori, serbatoi d'acqua, locali strettamente necessari per impianti tecnici come cabine elettriche, centrali termiche, forni, ecc. (si veda in proposito la Circolare del 31/1/73, n.2474 - Min. LLPP);
- f) portici, pilotis e gallerie destinati ad uso pubblico (a condizione che l'H dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non sia inferiore a ml 2,70). In tal caso l'uso pubblico dovrà risultare da atto notarile di vincolo registrato e trascritto.

L'indice viene utilizzato e calcolato con le stesse modalità anche nel caso di ampliamento (in altezza o in aderenza) di fabbricati esistenti.

3. Si definisce piano interrato quello posto al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali purchè realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.



Si definisce piano seminterrato quello posto al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è come minimo superiore al 50% della superficie totale delle stesse.

#### Art.21 - Rapporto Slp/Sf

Slp/Sf misura in mq/mq la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

#### Art.22 - Superficie utile (Su)

Su misura in mq la somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra al lordo dei muri (perimetrali ed interni), comprese quelle di vani scala e ascensore.

-Nei casi di piani seminterrati e interrati vanno conteggiate come Su le superfici adibite a laboratori, uffici, sale riunioni, magazzini, locali agibili con permanenza solo temporanea di persone.

-Sono esclusi dalla Su: cantine e garage, cavei, sottotetti non abitabili, volumi tecnici, balconi, terrazze, ballatoi, scale esterne aperte, zone a pilotis, portici.

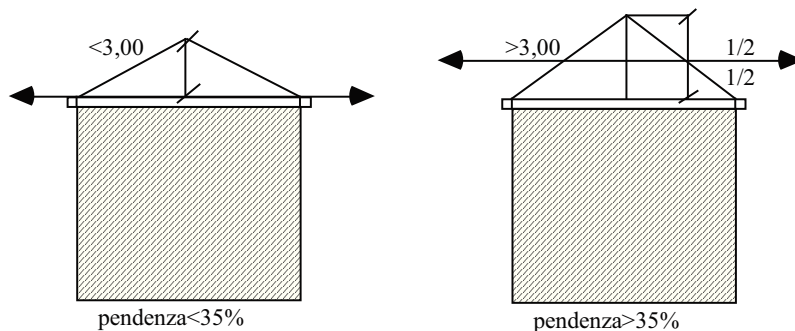
#### Art.23 - Altezza del fabbricato (H)

1. H misura in ml la distanza corrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

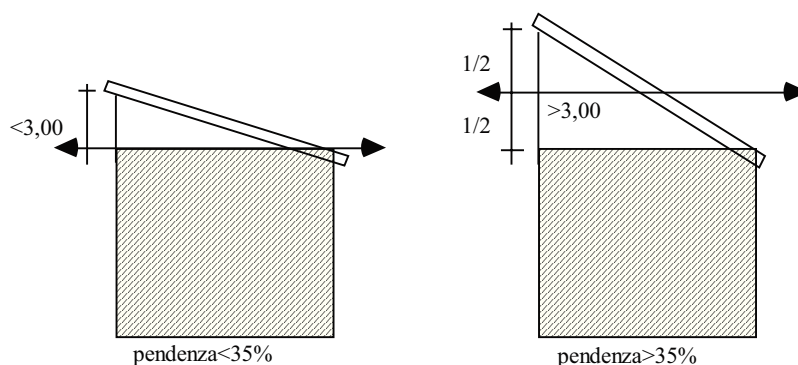
2. Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:

-l'incontro dell'estradosso del solaio di copertura con il piano della facciata quando la copertura è piana;

-l'incontro dell'estradosso del solaio di copertura con il piano della facciata quando la copertura è inclinata e le falde hanno una inclinazione non superiore al 35% e la quota dell'intradosso del colmo non supera l'altezza di ml3 rispetto a tale riferimento. In caso contrario si prenderà come riferimento il punto medio tra l'incontro dell'estradosso del solaio di copertura con il piano della facciata e l'estradosso del colmo;



-in caso di copertura ad unica falda, l'altezza massima verrà calcolata secondo le modalità indicate nel disegno;

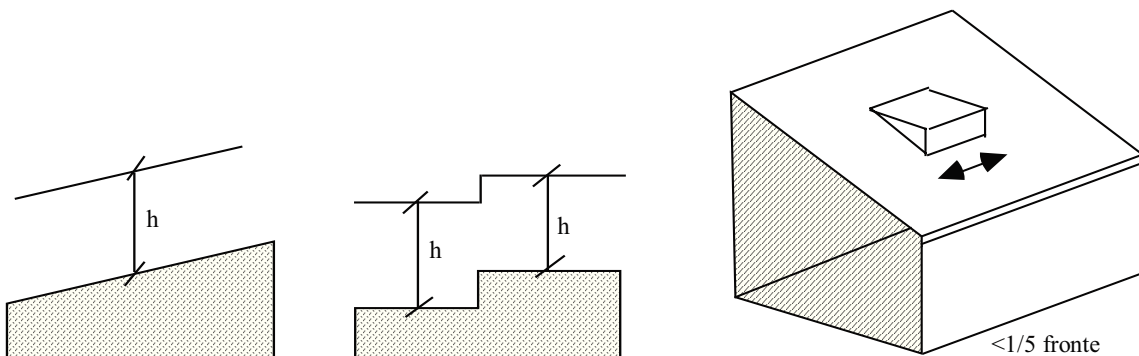


Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:

- l'incontro della costruzione con il marciapiede se la costruzione è prospiciente una strada;
- l'incontro della costruzione con il piano naturale di campagna nel caso di edificio non prospiciente una strada con marciapiede.

3. Ai fini della determinazione dell'altezza si osserveranno le seguenti norme:

- in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità verrà contenuto entro la superficie parallela al terreno e l'altezza massima (posta alla quota corrispondente all'H max della Classe dell'Abaco di riferimento o del P.N.) sarà misurata a partire dal riferimento alla base dell'edificio;
- in caso di terreni inclinati il riferimento in sommità verrà contenuto entro la superficie parallela al terreno e l'altezza massima (posta alla quota corrispondente all'H max della Classe dell'Abaco di riferimento o del PN) sarà misurata in verticale a partire dal riferimento alla base dell'edificio;
- qualora l'edificio venga realizzato a gradoni o per sezioni aventi altezze diverse l'altezza massima di ciascun gradone o sezione, di lunghezza non superiore a ml 20, dovrà essere compatibile con l'altezza massima prevista dalla Classe dell'Abaco di riferimento o del P.N.;
- eventuali strutture poste sopra la falda del tetto (abbaini ecc.) non modificheranno l'H max se la loro lunghezza complessiva sarà inferiore o uguale a 1/5 della lunghezza del fronte corrispondente;



- non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima i volumi posti sopra la copertura destinati ad accogliere gli impianti tecnici;
- la maggior altezza del fabbricato in corrispondenza delle rampe e dell'accesso ai vani interrati (garage, ecc.) non verrà considerata ai fini del calcolo dell'altezza massima a condizione che tali rampe e accesso siano strettamente dimensionati alle esigenze del traffico, con una larghezza in ogni caso non superiore a ml 6.

4. Il numero dei piani previsti, quando non vi siano ulteriori specificazioni, è da intendersi comprensivo del piano terreno.

#### Art.24 - Volume (V)

V è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento (Slp) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore. Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura, nel caso di copertura inclinata tra la quota del calpestio e l'estradosso del solaio di copertura in corrispondenza dell'incontro con la linea di facciata. Nel caso in cui i riferimenti in sommità siano variabili, si prenderà come altezza, l'altezza media ponderata. Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica, V misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra.

1. Ai fini della determinazione del V:

- a) seminterrati, interrati, box esterni, locali sottostanti il primo piano abitabile, destinati esclusivamente a garage (come definiti all'art.20, comma 2), vengono computati al 50%;
- b) balconi, terrazze, logge aperte, ballatoi, vengono computati al 50%.

2. Nel computo non vengono compresi:

- a) pensiline e aggetti ornamentali;
- b) scannafossi (purchè contenuti nel limite di ml 1,30 di larghezza);
- c) volumi tecnici (come definiti all'art.20, comma 2) a condizione che non venga superato il 5% del volume totale dell'edificio, oltre tale limite, per la parte eccedente, andranno computati.

L'indice viene utilizzato e calcolato con le stesse modalità anche nel caso di ampliamento (in altezza o in aderenza) di fabbricati esistenti.

#### Art.25 - Larghezza dei fronti (L)

L misura in ml la distanza fra gli interassi dei muri perimetrali, esclusi eventuali corpi aggettanti.



## Art.26 - Distanze

1. Le distanze tra i fabbricati, tra questi ed i confini dei lotti, tra questi e la strada, si misurano sulla proiezione orizzontale del segmento minimo, che deve intercorrere in ogni punto ed in tutte le direzioni, congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso ad ognuno degli elementi di riferimento sopra citati. Le distanze si misurano dai fili esterni delle murature anche nel caso vi siano balconi, ballatoi e scale esterne aperte, a condizione che lo sbalzo non sia superiore a ml.1,50; si misurano dai fili di tali strutture per valori maggiori (sono escluse le pensiline e gli oggetti ornamentali).

Le distanze, calcolate con le modalità di cui sopra, fanno riferimento a quanto previsto dall'art. 9 del D.M. n.1444 del 2/4/68; dal D.M. n. 1404 del 1/4/68; dal D.L. n. 285 del 30/4/92, dal D.P.R. n. 495 16/12/92 e n. 147 del 26/4/93.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai suddetti D.M. nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. I progetti norma vanno considerati equivalenti a questi.

Possono esservi deroghe alle norme dei suddetti D.M. a condizione che un diverso allineamento, al fine di riorganizzare l'immagine dei fronti stradali, o la possibilità di costruire sul confine del lotto, siano espressamente indicati nelle tavv. IV "Usi e modalità di intervento" e/o nei disegni contenuti nelle presenti NTA.

### 2. Distanza minima dei fabbricati dalle strade:

-negli interventi sul patrimonio esistente e nelle zone di completamento è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti a condizione che vengano rispettate le disposizioni in materia antisismica;

-fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRG vanno osservate le distanze minime di cui ai suddetti decreti, salvo diverse indicazioni contenute nelle tavole del piano che vincolino a rispetti stradali differenti, quando ciò sia espressamente ammesso dalle leggi.

### 3. Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto di pertinenza (lotto edificabile):

-dovrà essere uguale ad  $1/2 H$ , con un minimo di ml 5, e potrà essere variata solo nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurata o l'aderenza o il rispetto della distanza tra gli edifici nel caso il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

### 4. Distanza tra i fabbricati:

-è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

## Art.27 - Potenzialità edificatoria delle aree

Prescrizioni grafiche ed indici numerici contenuti negli Abachi, nelle tavole "Usi e modalità di intervento" e nei progetti norma definiscono la potenzialità edificatoria delle aree. In caso di contrasto fra Abachi da un lato, tavole "Usi e modalità di intervento" e progetti norma dall'altro, prevalgono le prescrizioni di questi ultimi.

## Art.28 - Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.

2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e loro articolazioni cui si farà riferimento nei Titoli IV e V: "Disciplina del territorio". Sono usi principali: residenza, attività industriali ed artigianali, attività economiche di servizio, attività agricole, servizi e attrezzature di uso pubblico, spazi scoperti di uso pubblico. Essi si articolano nel modo seguente:

**- Residenza (R)**

Residenze urbane, residenze turistiche, collegi, convitti, studentati, pensionati.

**- Attività industriali ed artigianali (I)**

Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, spazi espositivi connessi).

Magazzini, depositi coperti e scoperti.

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

**- Attività economiche di servizio (T)**

Attrezzature ricettive e pubblici esercizi (Ta): alberghi, recidences, motel, ostelli, pensioni, foresterie ed attività connesse, sale di rappresentanza con servizi, campeggi, ristoranti, bar, pub, discoteche.

Attrezzature commerciali (Tc): centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati, supermercati al dettaglio e all'ingrosso, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio.

Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (Td)

Complessi direzionali (Tu): centri di ricerca, banche, palazzi per uffici.

**- Attività agricole (A) e (M)**

Campi coltivati, boschi, pascoli.

Abitazioni.

Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi e di servizio all'abitazione (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

**- Servizi e attrezzature di uso pubblico (S)**

Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Sd): musei, teatri, auditori, chiese, cinema, sale di spettacolo, sale convegni, sale mostre, biblioteche ed archivi.

Servizi sociali, culturali e ricreativi (Sr): centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, sedi di associazioni, mense.

Servizi per l'istruzione superiore (Si): scuole non dell'obbligo.

Servizi per l'istruzione di base (Sb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

Servizi ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori, distretti sanitari.

Servizi di assistenza socio-sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi).

Servizi sportivi coperti (Ss): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.

Parcheggi coperti (Sy).

Servizi cimiteriali (Sc).

Servizi tecnici e amministrativi (St): stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari.

**- Spazi scoperti d'uso pubblico (P, V)**

Corti, larghi, piazze, parcheggi a raso, campi sportivi (P).

Parchi, giardini, prati, alberate, orti urbani (V).

3. Qualora negli articoli, nelle schede o nei P.N., fossero indicati usi non previsti nell'elenco riportato, questi sono ammessi nelle situazioni specificatamente indicate;

qualora poi nell'attuazione del Prg si ipotizzassero altri usi, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati, previo parere del Sindaco.

4. Ad esclusione delle aree (T), quando le norme tecniche del piano prevedono per le aree le destinazioni principali, ne ammettono tutte le articolazioni. Tali usi debbono essere rispettati per le singole aree.

5. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali degli spazi scoperti all'interno delle singole aree:

a-alberata	Va-art.156
d-gioco	Vd-art.160
g-giardino	Vg-art.161
l-pavimentazione	Pl-art.152
o-orto	Vo-art.164
p-parco	Vp-art.162
y-parcheggio	Py-art.151
s-sport	Ps-art.154
v-prato	Vv-art.159

oltre che

c-corte
gg-giardino disegnato
og-orto giardino
i-aia

Essi, quando specificatamente perimetrati e identificati con una lettera minuscola (nelle schede allegate e nelle tavv. IV "Usi e modalità di intervento"), seguono indicazioni e prescrizioni degli eventuali articoli di riferimento sopraelencati oltre a quelli degli articoli corrispondenti contenuti nelle diverse zone.

La presenza dell'asterisco definisce l'interesse storico (\*).

Ad esclusione degli spazi scoperti contrassegnati da (\*), è ammesso all'interno delle singole aree, previo parere del Sindaco, il passaggio da una destinazione d'uso principale ad un'altra.



## **Titolo III**

Capo I  
Capo II  
Capo III  
Capo IV

## **Attuazione del piano**

Tipi di intervento  
Luoghi di intervento  
Modi di intervento  
Tempi di intervento



## Art.29 - Interventi sull'edilizia esistente

I tipi di intervento qui di seguito riportati integrano e/o sostituiscono gli articoli e le voci corrispondenti del vigente Regolamento Edilizio.

### a) Manutenzione ordinaria

Gli interventi consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in opere interne e opere esterne.

#### Opere interne:

- a1 -pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- a2 -tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- a3 -riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- a4 -riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

#### Opere esterne:

- a5 -pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;
- a6 -ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- a7 -tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;
- a8 -riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;
- a9 -riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
- a10 -installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai sensi dell'art.5 della legge n.308/82;
- a11 -riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;
- a12 -tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma e dimensione.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra secondo quanto stabilito dalla Circolare Ministero LL PP del 16.11.1977 n.1918.

## b) Manutenzione straordinaria

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici esistenti delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria si articolano in opere interne e opere esterne.

### Opere interne:

*b1* -modifica, apertura e chiusura di porte che non mutino lo schema distributivo;

*b2* -demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;

*b3* -adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;

*b4* -realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purchè non comportino modifiche dell'organismo edilizio;

*b5* -demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;

*b6* -consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;

*b7* -rifacimento della struttura del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica di materiali.

### Opere esterne:

*b8* -rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;

*b9* -sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro-camera, di doppi infissi e inferriate;

*b10* -rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;

*b11* -modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;

*b12* -inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni.

## c/d) Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere rivolto a conservare il patrimonio edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto dei caratteri architettonici (tipologici, formali, costruttivi e strutturali) e senza incremento di volume, consentendo destinazioni d'uso con esso compatibili, anche attraverso l'inserimento di elementi tecnici essenziali per l'uso previsto.

2. Gli interventi suddivisi in restauro e risanamento conservativo 1 e 2 devono comunque essere finalizzati al consolidamento, al ripristino e al rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sempre nel rispetto delle tecniche costruttive e dei materiali esistenti.



3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono comunque comportare sostanziale modifica della inclinazione delle falde di copertura e delle aperture originarie dei sottotetti e la realizzazione di balconi e terrazzi (comprese le cosiddette terrazze a tasca).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si articolano in:

c) Restauro e risanamento conservativo 1

- c1* - consolidamento delle strutture di fondazione;
- c2* - consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate) e delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane);
- c3* - inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento edilizio) senza alterazione delle strutture resistenti;
- c4* - modifiche distributive interne, anche con la riorganizzazione delle unità abitative, che non comportino variazioni nelle quote degli orizzontamenti esistenti;
- c5* - riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione;
- c6* - consolidamento e sostituzione degli elementi costituenti porticati e logge;
- c7* - eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità (superfettazioni, sopraelevazioni, ...)
- c8* - ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione;
- c9* - conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, larghi, chiostri, orti ecc.).

d) Restauro e risanamento conservativo 2

- d1* - modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative senza variazioni nelle quote degli orizzontamenti esistenti;
  - d2* - installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili).
  - d3* - inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento edilizio) senza alterazione delle strutture resistenti;
  - d4* - inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazione della consistenza e modifica di volumi e superfici;
- inoltre:
- d5* - consolidamento delle strutture di fondazione;
  - d6* - consolidamento e sostituzione delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane);
  - d7* - riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione;

*d8* - realizzazione di nuove aperture, eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico-sanitarie legate a variazioni distributive nel rispetto di posizione, forma e proporzioni delle aperture esistenti e nel rispetto delle regole dell'impaginato architettonico del prospetto;

*d9* - ampliamento delle aperture esistenti, eccetto che sui prospetti principali nel rispetto di posizione, forma e proporzioni delle aperture esistenti e nel rispetto delle regole dell'impaginato architettonico del prospetto;

*d10* - realizzazione di lucernari nelle falde della copertura;

*d11* - consolidamento e sostituzione degli elementi costituenti porticati e logge;

*d12* - eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità (superfettazioni, sopraelevazioni, ...).

*d13* -ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione;

*d14* - conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, larghi, chiostri, orti ecc.).

#### e) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere, rivolto a trasformare gli organismi edilizi, che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio difforme dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva, ferma restando la sua riconoscibilità tipologica e tecno-morfologica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

*e1* -riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici;

*e2* -realizzazione di servizi igienici con aumento del volume esistente;

*e3* -rialzamento dell'ultimo piano senza creazione di nuove unità immobiliari;

*e4* -parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;

*e5* -modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;

*inoltre:*

*e6* - consolidamento delle strutture di fondazione;

*e7* - consolidamento, sostituzione e modifica delle strutture verticali (continue e puntiformi), delle strutture orizzontali (piane e voltate), delle strutture di copertura (a falde inclinate e piane) e delle strutture di collegamento verticale;

*e8* - riapertura di porte e finestre esterne tamponate;

*e9* - realizzazione di nuove aperture;

*e10* - ampliamento delle aperture esistenti;

*e11* - consolidamento e sostituzione di porticati e logge.

Sono riferibili inoltre alla Ristrutturazione edilizia, se e quando esplicitamente individuati e/o menzionati, i seguenti interventi:

#### f) Ampliamenti

Gli interventi consistono nell'aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti e comportano un aumento della superficie di pavimento, netta e lorda, dell'edificio.

Gli interventi di ampliamento si articolano in:

*f1* - ampliamenti in altezza (sopraelevazioni);

*f2* - ampliamenti in aderenza;

*f3* - realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale.

Gli interventi di ampliamento devono configurarsi come sistemazione definitiva dell'edificio o del lotto e non modificare i caratteri tipologici dell'edificio.

Gli ampliamenti dovranno rispettare, con riferimento all'intero lotto gli indici di edificabilità di piano o specifiche prescrizioni riferite alla superficie coperta o all'altezza.

#### g) Demolizione con ricostruzione

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si articolano in:

*g1* -demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali analoghe: si tratta in questo caso di sostituzione parziale;

*g2* -demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche;

*g3* -demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume e funzione: si tratta in questo caso di sostituzione;

#### h) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere edilizie (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con o senza ricostruzione) finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:

*h1* -modifica e trasformazione dei tipi edilizi;

*h2* -modifica della suddivisione dei lotti e degli isolati;

*h3* -modifica del rapporto tra spazio pubblico e privato;

*h4* -modifica dei tracciati stradali;

*h5* -trasformazione complessiva del rapporto fra spazi edificati e non

Sono riferibili inoltre alla Ristrutturazione urbanistica i seguenti interventi di Demolizione con ricostruzione:

*g4* -totale demolizione e costruzione di un nuovo edificio totalmente o in parte difforme da quello preesistente.

#### Art.30 - Interventi di nuova edificazione

Gli interventi interessano le aree non edificate al momento di adozione del Prg. Quando essi consistono nella costruzione di un edificio che risponda a caratteristiche tipologiche analoghe a quelle degli edifici contermini si dicono *completamenti*.

### Art.31 - Interventi di sistemazione del suolo

Gli interventi consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono la costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.

In particolare sono interventi di sistemazione del suolo:

- a* -rinnovo, sostituzione, distruzione e nuovo impianto del manto vegetale superficiale non destinato ad usi produttivi agricoli;
- b* -rinnovo, sostituzione, distruzione e nuova posa dei materiali (anche sciolti) che costituiscono il manto di copertura del suolo;
- c* -ripristino e nuova realizzazione di recinzioni;
- d* -movimenti di terra con sottrazione ed accumulo di materiale;
- e* -opere di consolidamento dei terreni;
- f* -opere di sostegno e ancoraggio dei terreni;
- g* -opere per il ripristino dei corsi d'acqua, per l'intubazione e/o la deviazione delle acque superficiali;
- h* -opere per la raccolta ed il trattamento dei rifiuti liquidi e solidi;
- i* -realizzazione di gallerie e manufatti sotterranei.

### Art.32 - Cambiamento della destinazione d'uso

1. L'intervento consiste nel cambiamento della destinazione d'uso anche senza che cio' comporti opere fisiche. Esso puo' riferirsi al cambiamento di un uso principale con un altro e alle articolazioni di uno stesso uso.

2. Il cambiamento di destinazione d'uso, fatti salvi limitazioni e vincoli che derivano dagli strumenti di attuazione del piano o disposizioni legislative statali e regionali, è soggetto:

a) a concessione edilizia quando il nuovo uso previsto comporti una variazione degli standards urbanistici;

b) ad autorizzazione in tutti gli altri casi.



### Art.33 - Livelli di prescrizione

Le prescrizioni del Prg, relative ad "Usi e modalità di intervento", agiscono sul territorio a due livelli:

- 1 - sulle parti incomplete, irrisolte o in trasformazione, individuando progetti norma e progetti sistema;
- 2 - sulle parti formalmente e funzionalmente consolidate, individuando zone e aree.

A ciascuno dei due livelli corrispondono differenti sistemi di perimetrazione e denominazione nelle tavv.IV "Usi e modalità di intervento".

### Art.34 - Parti in trasformazione: progetti norma e progetti sistema

1. Le parti incomplete, irrisolte o in trasformazione del territorio sono interessate da progetti (detti "progetti norma" e "progetti sistema"). Sulle tavole "Usi e modalità di intervento" i progetti norma sono contraddistinti dalla sigla "P.N." seguita da una cifra che indica il numero d'ordine dello specifico progetto. I progetti sistema sono contraddistinti dalla sigla "P.S." seguita da una cifra che indica il numero d'ordine dello specifico progetto.

### Art.35 - Parti consolidate: zone e aree

1. Le parti consolidate del territorio sono classificate per zone e aree. La classificazione per zone fa riferimento agli usi prevalenti; quella per aree fa riferimento ai caratteri fisici, di natura morfologica e tipologica, che rendono le singole porzioni del territorio riconoscibili e distinguibili dalle altre. Le denominazioni utilizzate non fanno riferimento al D.M. 1444/68.

2. Tutte le aree nelle quali uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica sono considerati permanenze del passato che mantengono senso e valore per la città ed il territorio, vengono contraddistinte da un asterisco (\*). Per esse valgono tipi e modi di intervento particolari, tesi ad evitare la distruzione di manufatti e spazi, a garantirne la conservazione o a guidarne la modificazione.

3. Il Prg individua le seguenti zone: R: residenziali; I: per attività industriali e artigianali; T: per attività economiche di servizio; A: agricole; M: agricole del Montalbano; S: per servizi d'uso pubblico; P: per spazi pavimentati d'uso pubblico; V: per spazi piantumati d'uso pubblico.

### Art.36 - Zone residenziali (R)

1. Le zone si articolano in aree a seconda dei tipi edilizi.

2. Sulle tavv.IV "Usi e modalità di intervento" il numero con lettera maiuscola che segue la lettera "R" indica l'area, quindi il tipo edilizio esistente confermato o previsto (al quale corrisponde una classe dell'Abaco dei tipi residenziali); le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione del piano sono retinate. Nelle tavv. IV C "Usi e modalità di intervento" - Centri storici (scala 1:1000), il perimetro dell'area retinata coincide con

il perimetro del corpo di fabbrica di cui è prevista l'edificazione (il numero di piani ammesso è indicato, il lotto minimo previsto dalla classe dell'Abaco dei tipi edilizi di appartenenza non ha in questi casi valore vincolante). Risultano inoltre retinate alcune aree destinate ad ampliamenti puntuali nelle Aree di interesse storico: in questi casi resta inteso che in assenza di prescrizioni specifiche è ammessa l'edificazione in allineamento con i fili esterni delle murature esistenti e altezza massima fino al raggiungimento della linea di gronda dell'unità edilizia contigua, con realizzazione di copertura uguale per forma e materiale alla esistente.

#### Art.37 - Zone per attività industriali ed artigianali (I)

1. Le zone si articolano in aree a seconda dei tipi edilizi.
2. Sulle tavv.IV "Usi e modalità d'intervento" il numero con lettera maiuscola che segue la lettera "I" indica l'area, quindi il tipo edilizio confermato o previsto (al quale corrisponde una classe dell'abaco dei tipi industriali ed artigianali); le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione del piano sono retinate.

#### Art.38 - Zone per attività economiche di servizio (T)

1. Le zone si articolano in aree sulla base dell'attività.
2. Sulle tavv.IV "Usi e modalità d'intervento" il numero con lettera maiuscola che segue la lettera "T" indica l'area, quindi l'attività esistente confermata o prevista; le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione del piano sono retinate. Nelle tavv. IV C "Usi e modalità di intervento" - Centri storici (scala 1:1000), il perimetro dell'area retinata coincide con il perimetro del corpo di fabbrica di cui è prevista l'edificazione (il numero di piani ammesso è indicato). Risultano inoltre retinate alcune aree destinate ad ampliamenti puntuali nelle Aree di interesse storico: in questi casi resta inteso che in assenza di prescrizioni specifiche è ammessa l'edificazione in allineamento con i fili esterni delle murature esistenti e altezza massima fino al raggiungimento della linea di gronda dell'unità edilizia contigua, con realizzazione di copertura uguale per forma e materiale alla esistente.

#### Art.39 - Zone agricole (A)

1. Le zone si articolano in aree sulla base dei caratteri morfologici dei suoli. All'interno delle aree se ne distinguono alcune di interesse storico, sulla base del trattamento superficiale dei suoli stessi (colture particolari o pregiate e/o che presentano specifiche modalità di impianto). Un'ulteriore distinzione in aree riguarda l'edilizia rurale e l'edilizia rurale di interesse storico.
2. Sulle tavv.IV "Usi e modalità di intervento" la lettera minuscola e il numero che segue la lettera "A" indica l'area.

#### Art.40 - Zone Agricole del Montalbano (M)

1. La zona si articola in aree sulla base dei caratteri morfologici, sulla permanenza dei caratteri insediativi storici, sulla qualità della copertura boschiva e sul diverso trattamento delle colture legnose tradizionali.

2. Sulle tavv.IV "Usi e modalità di intervento" la lettera minuscola e il numero che segue la lettera "M" indica l'area.

#### Art.41 - Zone per servizi d'uso pubblico prevalentemente edificate (S)

1. Le zone si distinguono in aree per il tipo di attrezzatura.

2. Sulle tavv.IV "Usi e modalità di intervento" la lettera minuscola che segue la lettera "S" indica l'area, quindi il tipo di attrezzatura esistente confermato o previsto; le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione del piano sono retinate. Nelle tavv. IV C "Usi e modalità di intervento" - Centri storici (scala 1:1000), il perimetro dell'area retinata coincide con il perimetro del corpo di fabbrica di cui è prevista l'edificazione (il numero di piani ammesso è indicato). Risultano inoltre retinate alcune aree destinate ad ampliamenti puntuali nelle Aree di interesse storico: in questi casi resta inteso che in assenza di prescrizioni specifiche è ammessa l'edificazione in allineamento con i fili esterni delle murature esistenti e altezza massima fino al raggiungimento della linea di gronda dell'unità edilizia contigua, con realizzazione di copertura uguale per forma e materiale alla esistente.

#### Art.42 - Zone d'uso pubblico non edificate (P)

1. Le zone si distinguono in aree sulla base delle modalità di sistemazione a terra e di utilizzo.

2. Sulle tavv.IV "Usi e modalità di intervento" la lettera minuscola che segue la lettera "P" indica l'area, quindi la sistemazione a terra e l'utilizzo esistenti confermati o previsti.

#### Art.43 - Zone d'uso pubblico non edificate (V)

1. Le zone si distinguono in aree sulla base delle modalità di sistemazione a terra e di utilizzo.

2. Sulle tavv.IV "Usi e modalità di intervento" la lettera minuscola che segue la lettera "V" indica l'area, quindi la sistemazione a terra e l'utilizzo esistenti confermati o previsti.



## Capo III    Modi di intervento

#### Art.44 - Strumenti di attuazione

1. Il Prg si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso intervento edilizio diretto.

2. **stralciato**

3. **stralciato**

#### Art.45 - Elaborati richiesti per gli interventi

Oltre agli elaborati richiesti dal vigente Regolamento Edilizio si richiedono i seguenti elaborati aggiuntivi:

1. Per tutti gli interventi in generale, i progetti presentati per la richiesta di Concessione dovranno essere accompagnati da una planimetria dell'area con il rilievo delle alberature esistenti. I progetti dovranno rispettare le piante di alto fusto esistenti avendo cura di non offenderne gli apparati radicali. Ogni progetto dovrà contenere la sistemazione dettagliata dell'area esterna con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, delle pavimentazioni, delle recinzioni e degli arredi fissi. Nelle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e nelle zone pubbliche e di interesse generale dovranno essere posti a dimora nuovi alberi nella misura minima di 1 albero per 100 mq di Sf.

L'abbattimento di piante esistenti potrà essere consentito in via eccezionale; in tal caso ogni pianta abbattuta dovrà essere sostituita da altra di idonee caratteristiche all'interno del lotto. Ogni abbattimento abusivo comporta la valutazione di difformità della Concessione con le implicazioni della legislazione vigente.

2. Per tutti gli interventi è richiesto uno stralcio della tav. IV "Usi e modalità di intervento" e della tav. V "Fattibilità" corrispondenti, della scheda (quando prevista).

3. Il Prg prevede anche un "progetto di massima unitario" (di iniziativa pubblica o privata, riferito di norma alle schede contenute nelle Nta) quando l'intervento edilizio interessi aree ed edifici posti in particolari contesti, soggetti ad operazioni parziali e differite nel tempo; un "progetto di massima unitario" deve fornire informazioni essenziali per valutare l'inserimento dell'opera, allo scopo di mostrare che l'intervento non pregiudichi le altre operazioni previste e rispetti le prescrizioni contenute nella scheda.

La presentazione e l'approvazione del P.M.U. sono contestuali a quelle del progetto predisposto per il rilascio della concessione o autorizzazione.



Art.46 - **OMISSIS** (Programma pluriennale di attuazione)

Art.47 - **STRALCIATO** (Priorità di attuazione)

<b>Titolo IV</b>	<b>Disciplina del territorio: progetti norma e progetti sistema</b>
Capo I	Progetti norma
Capo II	Progetti sistema

Capo I

Progetti norma

#### Art.48 - Progetti norma : disposizioni generali

1. Per i tipi di intervento e le destinazioni d'uso previsti nelle aree interessate dai progetti norma si vedano i singoli articoli che seguono. Le prescrizioni specifiche relative a ciascun progetto norma prevalgono sulle prescrizioni generali.

2. Per la realizzazione dei progetti norma sono previsti piani urbanistici attuativi. Nei casi in cui siano specificatamente ammessi interventi edilizi diretti, qualora il frazionamento della proprietà non consenta la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, si dovrà comunque procedere con un piano urbanistico attuativo. Qualora nei progetti norma si ricorra a interventi di ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente, i piani attuativi dovranno contenere l'esatta individuazione e quantificazione dei volumi demoliti e di quelli ricostruiti.

3. A garanzia di un corretto sviluppo del progetto, la realizzazione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nei singoli interventi dei progetti norma soggetti ad intervento edilizio diretto, dovrà precedere il rilascio della concessione relativa agli interventi di edificazione.

L'urbanizzazione primaria e secondaria delle aree in questione potrà avvenire anche ad opera dei privati interessati alla realizzazione del progetto norma. A tale scopo, mediante apposita convenzione con il Comune, sarà regolamentata specificatamente la disciplina degli oneri gravanti sul concessionario secondo le modalità generalmente adottate dal Comune. Anche in tale ipotesi, il rilascio della concessione per la realizzazione dell'intervento, dovrà essere subordinato alla preventiva realizzazione delle opere prescritte indicate nel progetto norma.

4. Nei progetti di parco le aree per le quali non è prevista una utilizzazione pubblica (alberate, orti, aree agricole) sono escluse dall'esproprio qualora il proprietario si impegni ad una utilizzazione compatibile con le previsioni di piano, sia relativamente alle colture, sia relativamente alla sistemazione dei suoli stabilita dai progetti norma stessi. Le aree interessate dai percorsi di uso pubblico non saranno espropriate qualora il proprietario accetti la servitu' di pubblico passo pedonale. Per le aree destinate a servizi sportivi, in luogo dell'esproprio potrà essere stipulata fra l'Amministrazione comunale ed i proprietari un'apposita convenzione che fissi le modalità di realizzazione, di gestione e di durata della convenzione stessa. Per le aree che mantengono una destinazione ad uso agricolo si applicano le norme degli artt. da 102 a 105 e da 111 a 113.

5. Per il valore prescrittivo dei disegni si veda l'art.2, comma 1 di queste norme e per la potenzialità edificatoria l'art.27.

#### Art.49 - Progetto norma 1: Villa Martelli

La destinazione a centro congressi degli edifici e degli spazi compresi nel perimetro della Villa Martelli, ha come obiettivo quello di qualificare la struttura turistica e ricettiva del capoluogo, dotandola di un complesso di servizi che consenta di poter ampliare ed arricchire il panorama delle manifestazioni e delle attività culturali da ospitare. La realizzazione del centro potrà dare un contributo notevole alla città sia sul piano dell'immagine che della presenza e permanenza di persone sul posto.

Il progetto prevede il recupero della villa e della limonaia (destinati ad ospitare alcuni locali del centro congressi: rappresentanza, sale per riunioni, mostre, foresteria) e la costruzione di un edificio, da realizzare a fianco della villa stessa, che potrà integrare le precedenti funzioni con una struttura ricettiva (albergo, ristorante, altre sale); l'auditorium, parzialmente interrato, viene ubicato all'interno del giardino. La struttura congressuale, servita da ampie aree di parcheggio collegate pedonalmente al giardino, agli impianti sportivi ed al parco della villa, potrà avvalersi anche del nuovo albergo (area del pastificio Lensi - P.N.2) posto in fondo a via 1° maggio.

Destinazione d'uso: centro congressi, mostre, albergo.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE		mq 32570	
	AREA (min)		SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 29780		mq 700
servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo	mq 13230		mq 700*
parchi, prati e giardini	mq 16550		
	AREA (max)		SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 2790		mq 1000
attività economiche di servizio	mq 2790		mq 1000

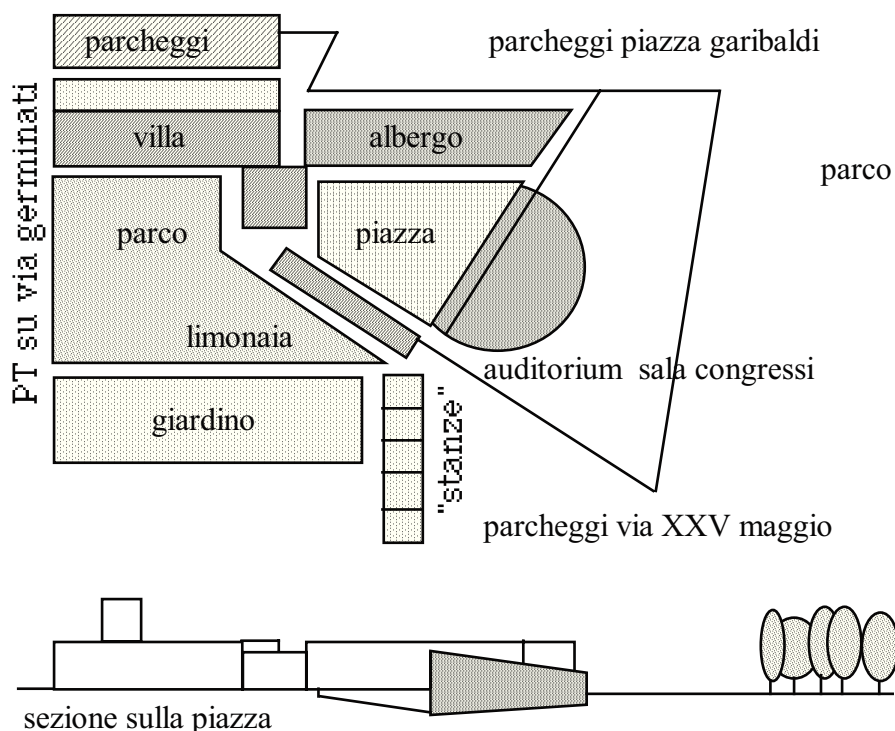
\*escluso SLP villa e limonaia

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- restauro di Villa Martelli e della attigua limonaia per la realizzazione di alcuni servizi annessi al centro congressi. Ambedue gli edifici, compatibilmente con le loro caratteristiche architettoniche, dovranno ospitare: sale attrezzate per riunioni, sale per mostre, uffici e locali di servizio, foresteria;
- costruzione di un auditorium di medie dimensioni, preferibilmente con una parte interrata (H max fuori terra ml 6), con accesso dalla piazza, che dovrà contenere una sala congressi polivalente ed i locali di servizio annessi;
- costruzione di un nuovo edificio adiacente al prospetto est della villa ed allineato sul filo di questa. L'edificio (H max 2 piani) dovrà ospitare: locali di servizio annessi all'auditorium ed un albergo;
- realizzazione di una piazza interna (ottenuta nello spazio compreso tra gli edifici esistenti e quelli di progetto) in collegamento con il giardino della villa;
- realizzazione di due aree di parcheggio interne, ai margini del complesso, collegate pedonalmente agli edifici. La prima con accesso da via Germinati, utilizzerà lo spazio retrostante la villa e sarà esclusivamente riservata agli ospiti del centro congressi. L'altra, di uso pubblico (area permeabile 50%), sarà localizzata in via XXV maggio, in prossimità di uno degli accessi principali al centro, dove, lungo il lato tangente l'area della scuola, è prevista la realizzazione di un giardino composto da una serie di "stanze" a cielo aperto (divise tra loro da elementi in muratura e da siepi verdi, ognuna delle quali potrà contenere oggetti, sculture, essenze particolari, spazi per esposizioni di materiali che introducono temi e programmi dei convegni). Si prevede un ingresso pedonale anche dal parcheggio pubblico di piazza Garibaldi;
- restauro del giardino storico della villa;
- realizzazione degli impianti sportivi scoperti;



-recupero e riqualificazione del parco della villa che dovrà essere mantenuto aperto al pubblico.



#### Art.50 - Progetto norma 2: Pastificio Lensi - Variante

Il progetto di un insediamento civile, di tipo prevalentemente residenziale, si inquadra nel consolidato orientamento del Piano per tale zona che è quello di conferire all'area la funzione di riqualificare il principale accesso turistico al centro storico di Vinci, sostituendo l'attuale configurazione della zona, nella quale lo stabilimento industriale costituisce un'anomalia nel quadro dei caratteri generali dell'area.

L'originaria previsione progettuale a tal fine ipotizzata ed essenzialmente incentrata sulla realizzazione di una struttura alberghiera, in sostituzione dello stabilimento, divenuto ormai "ingombrante", può essere invece più coerentemente sviluppata attraverso la previsione di un organico, armonico e coordinato insediamento connotato da volumi e figure architettoniche più articolate e leggere e distribuite su spazi più ampi.

L'opportunità di riconsiderare la specifica destinazione dell'area è corroborata anche dal fatto che indagini di mercato, effettuate fra gli operatori del settore alberghiero, e considerazioni più ampie ed approfondite in ordine alla localizzazione di strutture ricettive nella zona - anche in relazione al territorio dei Comuni limitrofi - porta a ritenere fondatamente che la realizzazione di un albergo possa non trovare concrete ed oggettive possibilità di realizzazione.

E' invece preminente, nel quadro delle finalità generali del Piano e, in particolare, dell'area, assicurare una destinazione degli spazi, che dovranno essere lasciati liberi dall'allontanamento dello stabilimento industriale, ad insediamenti che

concorrano in maniera qualificante a conferire alla zona una caratteristica gradevole e coerente con la funzione di principale accesso turistico al centro storico.

Il progetto per questo prevede la riduzione delle volumetrie che sarebbero state impegnate dalla costruzione alberghiera e lascia ampi spazi per la realizzazione di un parco pubblico, che, disposto su gradoni sovrapposti, dovrà "cicatizzare" il taglio esistente sul retro dello stabilimento, recuperando, per quanto possibile, l'originario andamento altimetrico del versante.

Un percorso pedonale pubblico, dividendo in due l'area, dovrà collegare Via dei martiri (e quindi Borgonovo) con la sommità del parco pubblico, da dove partiranno altre direttrici di collegamento pedonale con il centro storico.

Le nuove volumetrie si svilupperanno sulla parte opposta dell'area, a formare una corte interna che troverà la sua naturale conclusione nella gradonata disposta a ridefinire lo sventramento del versante collinare.

Gli edifici si svilupperanno su due piani, ad eccezione del fabbricato previsto nella zona R3, che sarà invece di tre piani per raccordarsi con il retrostante tessuto edilizio preesistente.

L'insediamento sarà caratterizzato anche da particolare cura del disegno architettonico degli edifici in modo da esaltare il particolare contesto urbanistico-ambientale in riferimento all'andamento altimetrico della zona e alla collinetta retrostante.

L'intervento sarà realizzato attraverso un piano urbanistico attuativo disciplinato da una convenzione che assicuri l'organicità dell'intervento, anche in relazione alle aree limitrofe interessate da progetti edificativi e, in particolare, in rapporto con l'area intervento 2 (progetto norma art. 53) che concorre a completare la configurazione urbanistico-edilizia-ambientale della zona conferendo alla stessa una definitiva

destinazione residenziale ed infrastrutturale preordinata all'accesso al centro storico, e in questo quadro la realizzazione del PN5 ( intervento 2 ) dovrà essere avviata dopo la dismissione della funzione industriale.

Destinazione d' uso: residenza.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 11.000	
<b>Servizi e spazi di uso pubblico</b>	<b>AREA (min)</b>	
	mq 5412	
Zone d'uso pubblico piantumate (parchi, prati, giardini, alberate)	mq 3242	
Piazze	mq 1060	
Parcheggi a raso	mq 1110	
<b>Residenza</b>	<b>AREA (max)</b>	<b>SLP (max)</b>
	mq 5586	mq 5000
Residenza R1	mq 3256	mq 1850
Residenza R3	mq 2330	mq 3150

In coerenza con i principi e gli orientamenti di cui sopra la progettazione dell'insediamento si atterrà ai seguenti criteri:

- a)** demolizione del fabbricato esistente;
- b)** realizzazione di un edificio in linea (classe R3 dell'abaco dei tipi residenziali, H max. 3 piani dalla quota dell'attuale piazzale antistante lo stabilimento, con la parte del piano interrato posta al di sopra della linea di terra non eccedente ml 0.90) perpendicolare a Via dei Martiri (strada provinciale), nella parte Nord dell'area;
- c)** realizzazione di fabbricati a schiera (classe R1 dell'abaco dei tipi residenziali, H max 2 piani, come da articolo 71 delle NTA, riferita alla quota dell'attuale piazzale antistante lo stabilimento), perpendicolari a Via dei Martiri, lungo il confine Sud dell'area;
- d)** i due volumi edilizi saranno collegati da un corpo di fabbrica con destinazione prevalentemente residenziale, in parallelo a Via dei Martiri, caratterizzato da un edificio centrale a destinazione R3 e da due androni passanti (uno carrabile ed uno pedonale) con soprastante volumetria residenziale elevata su un solo piano, in funzione di collegamento della via provinciale con la corte interna formata dai fabbricati. I due androni, pur essendo di uso pubblico, non costituiranno vincolo di distanza per gli edifici circostanti.
- e)** la progettazione architettonica degli edifici previsti in zona R1 dovrà essere effettuata con particolare cura, sia sotto il profilo del disegno che sotto il profilo dei materiali in modo da conferire ai fronti posteriore e anteriore la caratteristica di facciate principali, limitando, in particolare, la presenza di muri di contenimento.
- f)** obbligo di dare prescrizioni tecniche e architettoniche, al fine di garantire la qualità dell'intervento, in sede di approvazione dello strumento attuativo.

- g) il taglio esistente sul retro dell'attuale stabilimento dovrà essere "cicatizzato" mediante la realizzazione di gradoni sovrapposti eseguiti tramite tecniche di ingegneria naturalistica.
- h) la progettazione dovrà porre particolare attenzione nella separazione fra il percorso pedonale e le entrate-uscite dai garage interrati situate lungo Via dei Martiri.
- i) Il piano attuativo, disciplinato da apposita convenzione, dovrà essere presentato entro 14 mesi dalla vigenza della variante, in modo da consentire all'Amministrazione Comunale di conseguire con rapidità gli obiettivi pianificatori dell'area.
- j) la convenzione, disciplinante l'attuazione dell'intervento, dovrà prevedere anche i tempi di attivazione del programma di trasformazione dell'area, ivi compresi i tempi e le modalità di cessazione dell'attività industriale esistente, nonché i vincoli e i divieti di riutilizzazione di tipo industriale e produttivo, delle attuali volumetrie edilizie.

#### Art.51 - Progetto norma 3: Consorzio

Nell'area attualmente occupata dal Consorzio Agrario il piano prevede la realizzazione di una struttura con molteplici funzioni. Questa si trova in posizione baricentrica rispetto al centro storico del capoluogo ed alla nuova espansione residenziale, inoltre la quasi completa dismissione delle attività connesse all'uso precedente, offre l'occasione di progettare un "luogo centrale" ricostruendo allo stesso tempo la forma ed il bordo dell'isolato. È prevista la realizzazione di un edificio affacciato su di una piazza interna che conterrà al piano terra una struttura commerciale, con annessi alcuni negozi e locali destinati ad accogliere servizi d'uso pubblico. Ai piani primo e secondo saranno localizzati invece alcuni alloggi che in parte potranno essere occupati da studenti, oltre ad una piccola quota di uffici. A servizio di tutto il complesso sarà realizzata una piastra di parcheggio interrato con accesso da una strada perimetrale (la cui sezione dovrà essere pensata anche in funzione dell'ingresso e della manovra di eventuali mezzi diretti al supermercato per le normali operazioni di scarico della merce).

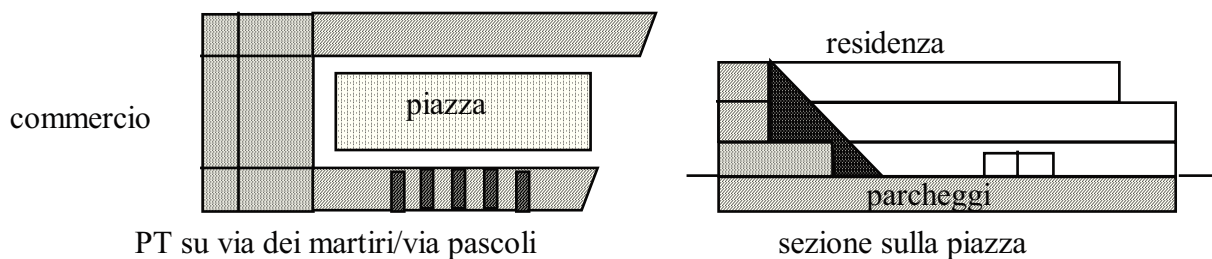
Destinazione d'uso: residenza, commercio.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 3600	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 870	mq 300
servizi		mq 300
piazze e aree pavimentate	mq 870	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 2210	mq 2900
residenza		mq 2400
attività economiche di servizio		mq 500

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- demolizione degli edifici esistenti del Consorzio Agrario;
- realizzazione di un edificio che si sviluppi lungo il perimetro dell'area su tre lati; l'edificio (altezza max 3 piani, 2 su via Pascoli) dovrà ospitare al piano terra una struttura commerciale (un supermercato di piccole dimensioni, accessibile sia da via dei Martiri che dalla piazza), negozi, pubblici esercizi, servizi ed uffici. L'ala dell'edificio lungo via Pascoli potrà essere caratterizzata al piano terra da passaggi che consentano un facile accesso alle attività che si aprono sulla piazza interna, alla quale si accede anche dal lato verso la zona residenziale di via Puccini. I piani primo e secondo dovranno ospitare residenza, potendo prevedere una percentuale (non superiore al 30%) di alloggi "minimi" per studenti o per nuclei familiari ridotti, giovani coppie, anziani;



- realizzazione di un parcheggio interrato in corrispondenza del perimetro dell'edificio (parcheeggi per la residenza e per il commercio);
- realizzazione di una strada di servizio al parcheggio interrato;
- realizzazione di una piazza interna all'edificio aperta sul lato corto in corrispondenza del prolungamento di via Puccini (sez. n°6 dell'Abaco dei tipi stradali).

#### Art.52 - Progetto norma 4: Borgonovo

Il progetto di un insediamento residenziale costruito sul crinale di Borgonovo, è divenuto occasione per completare con un'operazione di ricomposizione figurativa una porzione di tessuto già esistente. L'intervento è organizzato lungo una strada centrale che serve i nuovi edifici e si conclude con una rotonda aperta su un giardino pubblico; la strada ha una sezione costituita da una fascia verde alberata lungo i confini dei lotti edificabili e da una fascia attigua di parcheggi, ville da una parte, case a schiera dall'altra. La scelta di queste tipologie è derivata in parte dal sistema insediativo esistente, in parte dalla volontà di articolare il tessuto organizzandolo in modo differenziato sui due versanti (più aperto/più chiuso) e sui diversi prospetti, offrendo inoltre una certa varietà di alloggi.

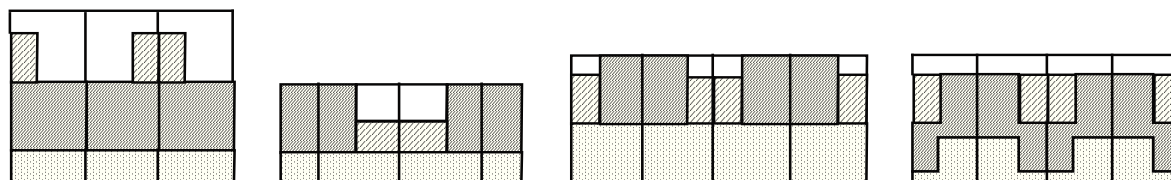
Destinazione d'uso: residenza.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE		mq 15460	
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>		AREA (min)	SLP (min)
		mq 4590	
parcheggi a raso parchi, prati e giardini		mq 1180	
		mq 3410	
<u>Residenza e attività economiche</u>		AREA (max)	SLP (max)
		mq 7450	mq 4800
residenza		mq 7450	mq 4800

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

-nuova edificazione: ville (classe R1 dell'Abaco dei tipi residenziali), che dovranno seguire l'allineamento dell'edificio esistente posto al centro della fascia dei lotti edificabili e case a schiera (classe R4 dell'Abaco dei tipi residenziali), che dovranno essere allineate sul confine del lotto. I garage della schiere, se posti al piano terra in bassi volumi in muratura costruiti sul confine dell'area di pertinenza o in aderenza con l'edificio, potranno essere realizzati secondo uno schema di accorpamento tra le unità del tipo indicato nell'esempio che segue;



- realizzazione di una strada centrale di distribuzione (sez. n°7 dell'Abaco dei tipi stradali);
- realizzazione di un percorso alberato sul retro delle schiere;
- realizzazione del parco previsto in fondo alla strada centrale.

#### Art.53 - Progetto norma 5: Via val di sole

Il progetto si colloca nel quadro del programma di completamento urbanistico-edilizio e funzionale dell'area e rappresenta una conclusione dell'area P.E.E.P..

La previsione progettuale si inserisce in un ambito più vasto della stessa zona di riferimento normativo ed è strettamente correlata alla trasformazione dell'insediamento industriale costituito dal Pastificio Lensi.

Obiettivo del progetto è quello di realizzare un intervento che fornisca anche funzioni importanti per l'insediamento residenziale dell'area divenendo al tempo stesso cerniera fra la zona residenziale e la zona degli impianti sportivi.

Il carattere centrale e la dimensione collettiva dell'intervento si riassumono nella costituzione del parco lungo il torrente su cui si affaccia l'edificio residenziale.

Il parco e gli spazi di pertinenza del fabbricato residenziale previsto rappresentano anche il punto di incrocio di percorsi pedonali, che collegano la zona P.E.E.P. e la zona sportiva retrostante.

In tale ottica l'intervento dovrà essere realizzato con piano urbanistico attuativo, disciplinato con apposita convenzione, al fine di garantire l'unitarietà e l'organicità

dell'intervento stesso con la correlata previsione dell'area dell'ex-pastificio ed a tal fine potranno essere definite modalità e priorità edificative.

Destinazione d' uso: residenza.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 15.500	
	AREA (min)	
<b><u>Servizi e spazi di uso pubblico</u></b>	mq 10.040	
Zone d'uso pubblico piantumate (parchi, prati, giardini, alberate)	mq 9.500	
Parcheggi a raso	mq 540	
	AREA (max)	SLP (max)
<b><u>Residenza</u></b>	mq 4500	mq 3700
Residenza garage privati al piano terra		mq 3700 mq 1230

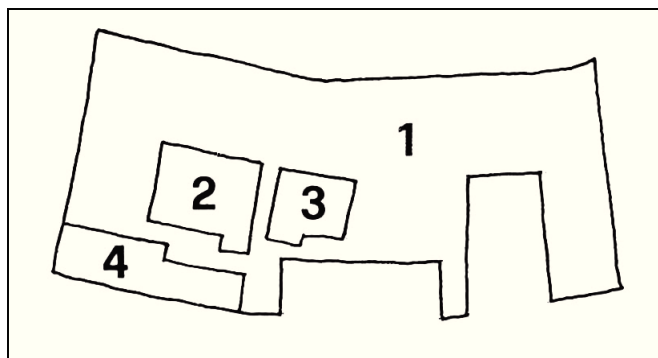
La progettazione dovrà prevedere:

- a)** la realizzazione del parco lungo il torrente a conclusione dell'insediamento esistente;
- b)** la realizzazione di un edificio a "U" appoggiato su una corte interna; gli edifici (classe R3 dell'abaco dei tipi residenziali, H max 4 piani) dovranno ospitare al piano terreno le autorimesse di pertinenza dei singoli appartamenti, che non potranno essere interrato o seminterrate;
- c)** adeguamento dell'alveo del rio San Lorenzo per il superamento delle problematiche idro-geologiche relative alla classe di fattibilità 3.
- d)** l'obbligo di dare prescrizioni tecniche e architettoniche, al fine di garantire la qualità dell'intervento, in sede di approvazione dello strumento attuativo.
- e)** Il piano attuativo, disciplinato da apposita convenzione, dovrà essere presentato entro 14 mesi dalla vigenza della variante, in modo da consentire all'Amministrazione Comunale di conseguire con rapidità gli obiettivi pianificatori dell'area.
- f)** al fine di garantire il conseguimento dell'obiettivo primario dello strumento urbanistico generale per l'area del PN2, e cioè la riconversione dello stabilimento oggi adibito a pastificio nelle tipologie edilizie indicate nell'intervento 1, la convenzione disciplinante il piano attuativo dovrà prevedere che l'attuazione del PN5 potrà aver luogo solo dopo la dismissione della funzione industriale presente sull'area del PN2.
- g)** Il progetto urbanistico prevede che le quote di progetto rimangano, salvo modifiche non significative, pressoché coincidenti con le quote attuali dei terreni esistenti: in particolare le opere di urbanizzazione della lottizzazione manterranno all'incirca quote compatibili a quelle degli attuali assi viari:

imarciaipiedi verranno raccordati alla quota dei marciapiedi esistenti del Centro Socio Sanitario ( tutti i rilievi sono stati riferiti allo "0" (40,50 msm ) costituito dalla quota del marciapiede del Centro suddetto in corrispondenza dell'ingresso principale, compreso i rilievi relativi alle sezioni fluviali riportati nelle verifiche idrauliche); per quanto attiene alla quota di imposta dei piani terra, destinati esclusivamente ad autorimessa, si prevede che quest'ultimi siano impostati a quote superiori a 41,00 msm come meglio specificato e dettagliato nella successiva redazione del Piano Attuativo.

Art.54 - Progetto norma 6: Toiano

Il piano prevede il riassetto della frazione attraverso una serie minuta di interventi di completamento, esclusivamente legati alle esigenze locali ed alle caratteristiche insediative esistenti. Il progetto prevede il riordino di una parte (caratterizzata dalla presenza di edifici ed oggetti eterogenei) con l'intento di ristabilire alcune regole e ridisegnare bordi e limiti sia degli spazi aperti che di quelli costruiti. Sono previsti quattro interventi.



SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 7480	
Servizi e spazi di uso pubblico	AREA (min)	SLP (min)
	mq 1090	
Residenza e attività economiche	AREA (max)	SLP (max)
	mq 4260	mq 2340

Intervento 1

Realizzazione di due edifici residenziali con i garage di pertinenza posti in blocchi indipendenti, delle strade di servizio annesse, dei parcheggi a raso, di un giardino e della sistemazione di alcune parti pavimentate.

Destinazione d'uso: residenza.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo



SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 5960	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 1090	
parcheggi a raso	mq 320	
piazze e aree pavimentate	mq 460	
parchi, prati e giardini	mq 310	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 2740	mq 2000
residenza	mq 2740	mq 2000

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- realizzazione di due edifici a schiera (classe R4 dell'Abaco dei tipi residenziali, H max. 2 piani). I garage di pertinenza dovranno essere disposti in un sistema di box aggregati indipendente, perpendicolare alla strada provinciale; sono previsti due accessi, per altro esistenti, situati al centro dell'area;
- realizzazione e sistemazione delle strade di servizio;
- realizzazione di un'area di parcheggio pubblico a raso;
- realizzazione di un'area pavimentata e di un piccolo giardino alberato.

#### Intervento 2

Demolizione di una baracca, ampliamento (H max. 1 piano) dell'edificio residenziale esistente sul perimetro dell'area individuata;

Destinazione d'uso: residenza.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 580	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 580	mq 80
residenza	mq 580	mq 80

#### Intervento 3

Demolizione di un annesso e di un garage, ampliamento (H max. 2 piano) dell'edificio residenziale esistente sul perimetro dell'area individuata;

Destinazione d'uso: residenza.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 370	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 370	mq 100
residenza	mq 370	mq 100

#### Intervento 4

Demolizione di un annesso e di una baracca, ampliamento (H max. 2 piano) dell'edificio residenziale esistente sul perimetro dell'area individuata;

Destinazione d'uso: residenza.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 570	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 570	mq 160
residenza	mq 570	mq 160

#### Art.55 - Progetto norma 7: Renaio

### **STRALCIATO**

#### Art.56 - Progetto norma 8: Via della Costituente

Il progetto nasce dall'occasione di ridisegnare una parte centrale della frazione di Sovigliana. L'intervento, all'interno di una zona già edificata, assume alcune geometrie dell'area, consolidandone la struttura e la forma complessiva, introduce una "densificazione" necessaria a ricucire la frammentarietà di alcuni episodi e cerca di ricostituire un rapporto con il fiume "rimodellando" l'argine dell'Arno. Attraverso questa operazione, si dovrà allo stesso tempo restituire ad un uso collettivo alcuni tratti vicini alla riva e predisporre tutte quelle soluzioni necessarie a garantire una migliore protezione dell'intera zona residenziale; a questo proposito, l'apertura di un nuovo Lungarno e la sistemazione di un tratto terrazzato del Parco dell'Arno potranno fornire l'opportunità per mettere in atto alcune di quelle opere di protezione (parapetti, scarpate, ripulitura della riva, ecc.) migliorando allo stesso tempo gli spazi del quartiere. Il progetto prevede la costruzione di un isolato aperto verso il fiume composto da un elemento di testata lungo via della Costituente, costituito da un edificio residenziale in linea con attività commerciali, uffici e garage al piano terreno ed un sistema ortogonale formato da quattro linee di case a schiera, alternate da spazi aperti destinati a parcheggi, giardini, attrezzature sportive e per il gioco, servite da due penetrazioni carrabili e da una pedonale che, oltrepassando l'edificio di testata, corrono parallele a quest'ultime per riconnettersi poi al Lungarno; questo corre parallelo all'Arno a partire dal grande "cono verde" (che unisce visivamente e fisicamente il fiume alla piazza posta tra la chiesa e la nuova scuola) fino ad arrivare nell'area posta al di là del ponte Balley.

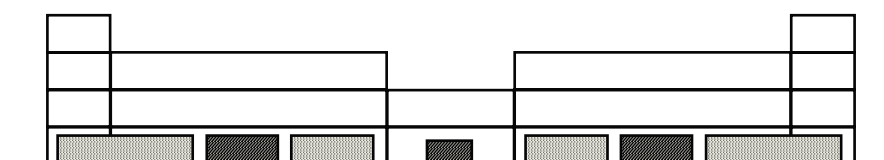
Destinazione d'uso: residenza, commercio.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 34420	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 16610	
parcheggi a raso	mq 4220	
piazze e aree pavimentate	mq 1610	
parchi, prati e giardini	mq 10780	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 8710	mq 7900
residenza		mq 7600
attività economiche di servizio		mq 300

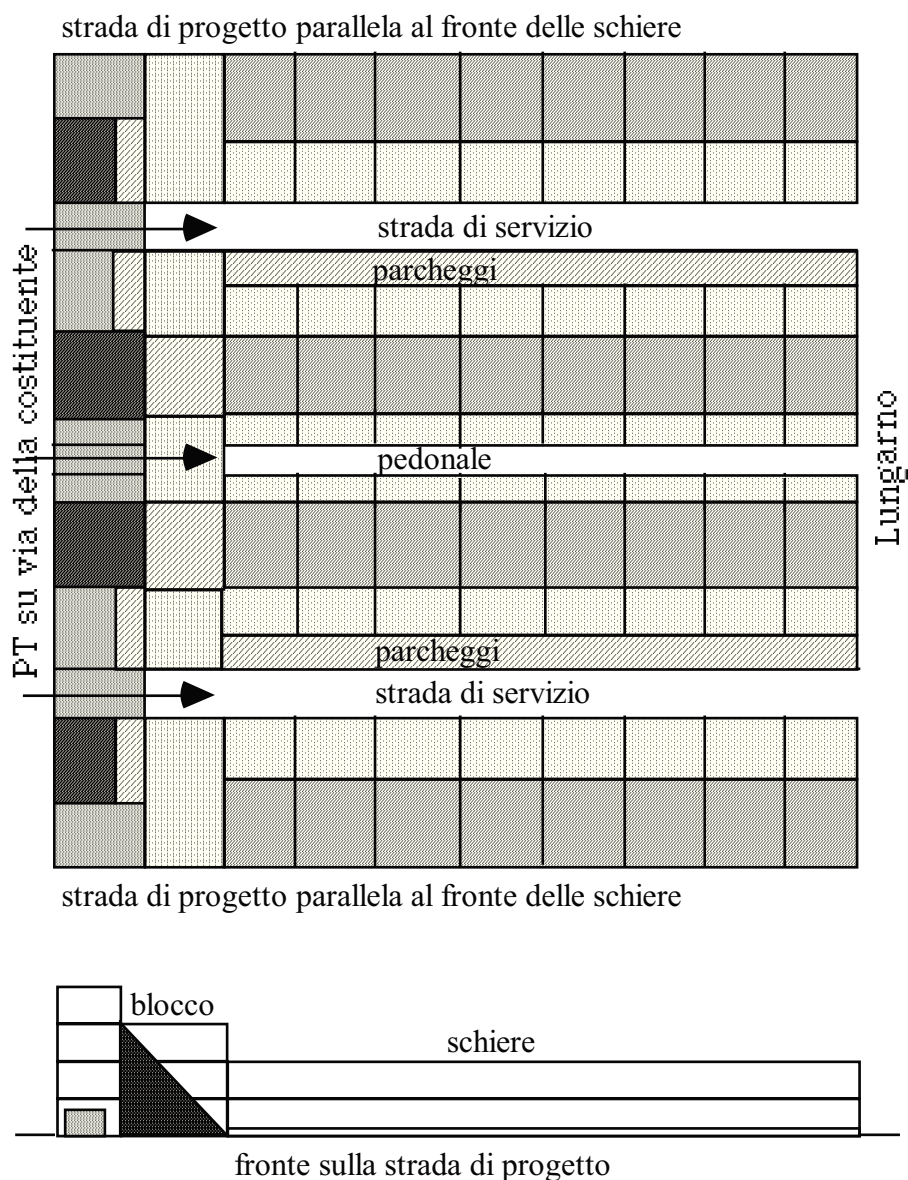
La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- realizzazione di nuove strade che staccandosi da via della Costituente servano tutti gli altri lati dell'intervento (sez. n°39 e n° 40 dell'Abaco dei tipi stradali);
- realizzazione di tre percorsi (due carrabili e uno pedonale) che, sottopassato il fronte edificato su via della Costituente si colleghino alla nuova strada di margine sul Lungarno;
- realizzazione di un tratto del nuovo Lungarno (sez. n°43 dell'Abaco dei tipi stradali) e delle sistemazioni annesse;
- nuova edificazione a blocco in linea sul fronte di via della Costituente. I piani terreni potranno ospitare alcuni negozi sul fronte principale e garage sul retro con accesso dall'interno (sono vietati interrati e seminterrati). L'articolazione volumetrica seguirà una sequenza a scalare, dagli angoli dell'edificio verso il centro, del tipo indicato nel disegno che segue: sono ammessi 4 piani nei blocchi d'angolo, 2 piani nel corpo centrale (al PT accesso pedonale) e 3 piani nelle parti restanti (al PT accessi carrabili);

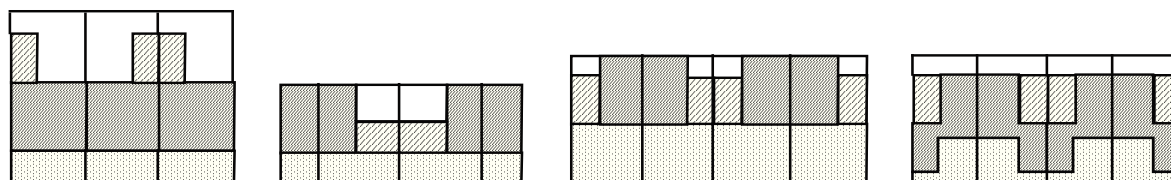


fronte su via della costituente: accessi/negozi

- nuova edificazione con case a schiera per i quattro edifici ortogonali (classe R4 dell'Abaco dei tipi residenziali, H max 2 piani), dei quali i due interni posti in aderenza con la parte a 3 piani del blocco perpendicolare a quella su via della Costituente. Le schiere dovranno avere il piano terra abitabile rialzato di almeno cm 50 ed i giardini privati rivolti prevalentemente verso l'interno;



i garage delle schiere dovranno essere posti obbligatoriamente al piano terra (sono vietati interrati e seminterrati), all'interno dell'edificio o in bassi volumi in muratura costruiti sul confine dell'area di pertinenza o in aderenza con l'edificio, con accesso diretto dalla strada di servizio; in questo caso, potranno essere realizzati secondo uno schema di accorpamento tra le unità del tipo indicato nell'esempio che segue;



- realizzazione delle aree di parcheggio previste lungo le due strade di servizio;
- sistemazione a verde delle due aree poste ai lati dell'intervento, con realizzazione di prati, giardini e alberate.

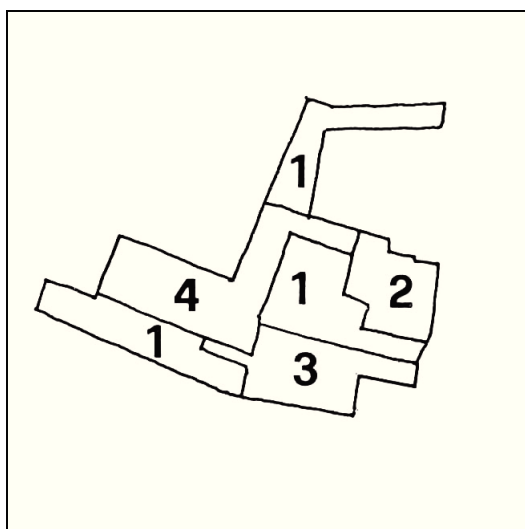
## Art.57 - Progetto norma 9: Via Empolese

L'intervento nella zona della Fattoria di Sovigliana, all'interno del tessuto storico della frazione, si caratterizza come un'occasione di recupero di un sistema di edifici, spazi e percorsi di notevole interesse. Il progetto (così come il PN 10, via Galilei) ha come obiettivo principale quello di rivitalizzare la zona centrale di Sovigliana, il suo "cuore", proponendosi come il fulcro di un sistema che attraversato viale Togliatti si estende sulla via Empolese per ricostruire un rapporto interrotto tra le due parti.

L'obiettivo si concretizza innanzitutto con un'estensione degli spazi pedonali e con la realizzazione di una piazza, la "riapertura" delle corti interne, alcuni percorsi coperti di attraversamento. Il progetto, basato prevalentemente sul riuso dei manufatti esistenti, nasce dall'esigenza di riqualificare l'intero insediamento con una proposta di conservazione (degli elementi tecno-morfologici principali) finalizzata a restituire l'intero impianto a funzioni (residenziali, commerciali, uffici) comunque compatibili con le caratteristiche e le dimensioni dei tipi edilizi esistenti. Viene prevista anche la realizzazione di un parcheggio interrato a servizio dell'area.

Sono previsti 4 interventi, per i quali si sottolinea la necessità di curare con particolare attenzione la progettazione di tutti gli spazi aperti e degli elementi di collegamento (portici, percorsi, rampe, scale);

Il rilascio delle concessioni relative agli interventi 2, 3, 4, dovrà essere vincolato alla stipula di una convenzione che stabilisca tempi e modi della progettazione degli spazi aperti comuni e del parcheggio interrato (intervento 1).



SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 4140	
Servizi e spazi di uso pubblico	AREA (min)	SLP (min)
	mq 1430	
Residenza e attività economiche	AREA (max)	SLP (max)
	mq 2330	mq 2700

## Intervento 1

Realizzazione di una serie di opere di interesse generale: sistemazione della piazza al centro dell'intervento, parcheggio interrato in corrispondenza della piazza e della nuova edificazione prevista, sistemazione della via Boncompagni e del largo prospiciente la tabaccaia. Si prescrive che il parcheggio interrato non subisca ingressioni di acqua in presenza di una esondazione riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato (novembre 1966 e/o triennio 1991-1993, con ulteriore franco di 0,5 m) quindi 1,5 m. Dovrà inoltre essere realizzato uno studio idrogeologico onde verificare se tale intervento alteri considerevolmente il regime delle acque di falda in relazione agli edifici circostanti, prendendo le eventuali necessarie misure tecniche onde assicurare la sicurezza all'intervento medesimo e a quelli presenti all'intorno.

Destinazione d'uso: piazza, parcheggio, aree pavimentate.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 1810	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 1430	
piazze e aree pavimentate	mq 1430	

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- sistemazione pavimentata della piazza al centro dell'intervento, con accessi da via Empolese, da via Boncompagni e via della Commenda;
- realizzazione di un parcheggio interrato con accesso da via Boncompagni e via della Commenda, con possibili risalite pedonali sulla piazza. Nella progettazione dovranno essere previste tutte quelle opere necessarie ad impedire e limitare problemi derivanti dal rischio idraulico;
- demolizione senza ricostruzione delle baracche adiacenti l'edificio della tabaccaia;
- realizzazione di un largo pavimentato prospiciente la tabaccaia sul quale convergono i percorsi che arrivano dalla via Empolese e da via della Commenda;

## Intervento 2

Recupero del complesso della Fattoria di Sovigliana.

Destinazione d'uso: residenza, commercio.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 500	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 500	*
residenza	mq 500	*

\*SLP edificio esistente

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- risanamento conservativo dell'intero edificio. Particolare attenzione andrà fatta nel mantenere alcuni elementi caratterizzanti gli spazi esterni (come ad esempio il leggero rialzo pavimentato di accesso alle scale);
- recupero delle cantine con destinazione d'uso connessa alla residenza o per pubblici esercizi;

### Intervento 3

Ristrutturazione degli edifici perpendicolari a via Empolese e apertura del percorso esistente fino a via della Commenda.

Destinazione d'uso: residenza, artigianato.

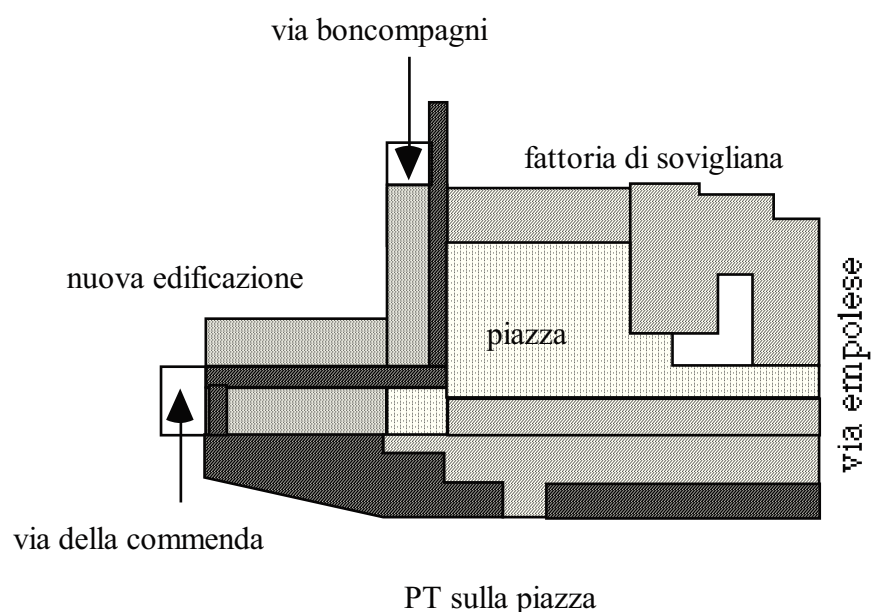
Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 640	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 640	*
residenza	mq 640	*

\*SLP edificio esistente

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- riapertura del percorso fino a via della Commenda (sottopassando il volume esistente);
- ristrutturazione edilizia degli edifici residenziali esistenti che affacciano sul percorso, con possibilità di mantenere artigianato al solo piano terra;
- ristrutturazione edilizia dei volumi aderenti gli edifici sopra citati (che affacciano sulla piazza) con destinazione residenziale;



#### Intervento 4

Demolizione di alcuni volumi e nuova edificazione.

Destinazione d'uso: residenza, commercio.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 1190	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 1190	mq 2700
residenza	mq 1190	mq 2700

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

-demolizione di alcuni volumi e della tabaccaia;

-realizzazione di un edificio composto da tre corpi di fabbrica (costruiti in aderenza fra loro). Il primo, ricostruito sul sedime dell'edificio demolito della tabaccaia, ed il secondo verso via Boncompagni, saranno destinati a residenza e potranno avere, al solo piano terra, negozi, uffici e pubblici esercizi (H max. 3 piani). Dovranno inoltre avere un passaggio pubblico (portico, galleria) che permetta il collegamento tra la piazza, la corte, via della Commenda e via Boncompagni; il terzo corpo (H max. 2 piani) a destinazione residenziale, sarà posto in aderenza (perpendicolare) con il secondo e con l'edificio della Fattoria, in modo tale da richiudere lo spazio della piazza.

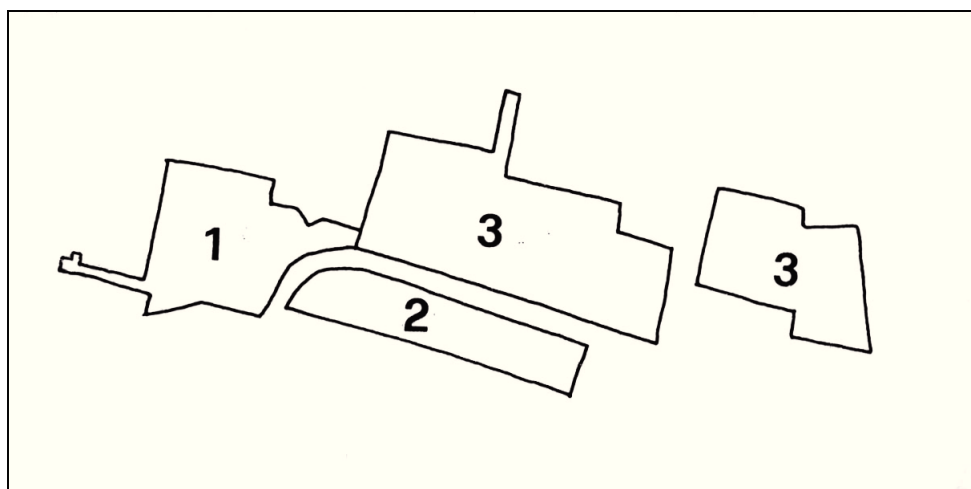
#### Art.58 - Progetto norma 10: Via Galilei

L'intervento previsto dal piano su via Galilei ha come obiettivo principale quello di rafforzare la zona centrale di Sovigliana, accogliendo il percorso che scende dalle pendici della collina fino a prolungarlo, attraversando viale Togliatti, verso la vecchia via Empolese, con l'intento di ricostruire un rapporto tra le due parti interrotto dall'apertura del viale.

L'obiettivo si concretizza innanzitutto con un'estensione degli spazi pedonali e con la realizzazione di una piazza nel tratto di via Grocco che attualmente immette su viale Togliatti. Il progetto opera quindi un ridisegno generale, coinvolgendo anche la villa esistente (destinata ad ospitare servizi ricreativi, sociali e culturali) ed il suo parco che diviene pubblico. La sequenza di spazi aperti, che si attesta concludendosi nella piazza, troverà il suo collegamento fisico con l'altro lato di Sovigliana in coincidenza dell'attuale Casa del Popolo, tramite un sovrappasso (che potrebbe "sbarcare" sulla terrazza esistente) o un sottopasso (che potrebbe, in questo caso inclinando l'intero piano della piazza, attraversare il viale ed uscire nei pressi dell'incrocio con la via Empolese). Il ruolo "centrale" all'intera area, viene confermato anche dalla proposta di sostituire lungo via Galilei i pochi capannoni industriali rimasti (sempre meno compatibili con il tessuto residenziale) con edilizia residenziale e attività commerciali, realizzati in un'alternanza di spazi costruiti e spazi aperti. Il progetto pone inoltre una particolare attenzione alla sistemazione degli spazi a terra, introduce una quota consistente di parcheggi, attualmente carenti nell'area, prevede un giardino, per



sottolineare l'immagine d'uso pubblico che il luogo dovrà assumere, pur nella prevalenza del tessuto residenziale.  
Sono previsti 3 interventi.



SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 13040	
Servizi e spazi di uso pubblico	AREA (min)	SLP (min)
	mq 7580	mq 530
Residenza e attività economiche	AREA (max)	SLP (max)
	mq 4620	mq 4200

#### Intervento 1

Realizzazione di una piazza di testata su viale Togliatti, recupero della villa e del parco esistenti.

Destinazione d'uso: piazza, servizi.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 2930	
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	AREA (min)	SLP (min)
	mq 2930	mq 530
servizi sociali, culturali e ricreativi	mq 180	mq 530
piazze e aree pavimentate	mq 1570	
parchi, prati e giardini	mq 1180	

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

-pedonalizzazione del tratto di via Grocco che attualmente immette su viale Togliatti e realizzazione di una piazza utilizzando la sede stradale e parte dello spazio circostante;

-realizzazione di una passerella sopraelevata o di un sottopasso di collegamento fra la nuova piazza e l'altro lato di viale Togliatti. In caso di sovrappasso si potrebbe

ipotizzare l'arrivo dalla parte opposta sulla copertura terrazzata dell'attuale Casa del Popolo (angolo via Empolese). In caso di sottopasso si dovrebbe inclinare l'intero piano della piazza, attraversare il viale ed uscire sul fronte opposto; si prescrive che il sottopasso non subisca ingressioni di acqua in presenza di una esondazione riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato (novembre 1966 e/o triennio 1991-1993, con ulteriore franco di 0,5 m) quindi 1,0 m. Dovrà inoltre essere realizzato uno studio idrogeologico onde verificare se tale intervento alteri considerevolmente il regime delle acque di falda in relazione agli edifici circostanti, prendendo le eventuali necessarie misure tecniche onde assicurare la sicurezza all'intervento medesimo e a quelli presenti all'intorno.

-risanamento conservativo della villa esistente e riuso dei locali per servizi ricreativi, sociali e culturali;

-recupero ad uso pubblico del parco storico della villa;

## Intervento 2

Demolizione di alcuni capannoni lungo via Galilei e ricostruzione di edilizia residenziale con una quota di attività economiche di servizio.

Destinazione d'uso: residenza, uffici.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 2930	
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> piazze e aree pavimentate	AREA (min)	SLP (min)
	mq 500	
	mq 500	
<u>Residenza e attività economiche</u> residenza attività economiche di servizio	AREA (max)	SLP (max)
	mq 2430	mq 1200
	mq 1990	mq 1200*
	mq 440	**

\*escluso SLP dell'edificio esistente

\*\* SLP esistente

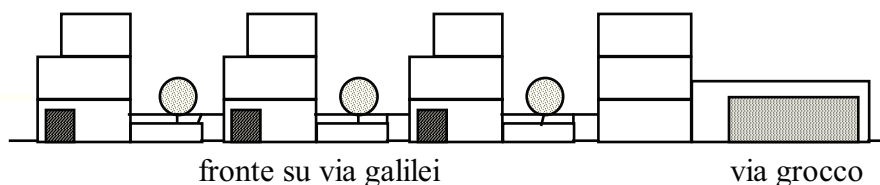
La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

-demolizione e ricostruzione con la stessa Slp; oppure recupero e ristrutturazione (in questo caso ammessi indipendentemente dalla unitarietà dell'Intervento 2) del capannone di testata esistente. L'edificio, sia esso recuperato o demolito e ricostruito, potrà ospitare uffici (in caso di nuova edificazione H max: 2 piani);

-demolizione e ricostruzione (nuova edificazione H max 3 piani, Slp residenziale max mq 400, garage al piano terra) oppure recupero e ristrutturazione (in questo caso ammessi indipendentemente dalla unitarietà dell'Intervento 2) dell'edificio esistente immediatamente adiacente la testata. L'edificio, se recuperato, potrà ospitare residenza ed eventualmente uffici o artigianato al solo piano terra ;

-demolizione del capannone esistente (deposito) e realizzazione di tre ville urbane, ognuna dotata di due alloggi affiancati, costruite alternando lo spazio aperto dei giardini a quello costruito (H max 3 piani). Garage al piano terra con accesso dai lati

minori degli edifici, direttamente da via Galilei, lungo la quale un muro di recinzione legherà le tre ville "contenendo" i giardini di pertinenza rialzati rispetto alla quota del marciapiede;



### Intervento 3

Demolizione dei manufatti lungo via Galilei e realizzazione di alcuni edifici a destinazione residenziale e commerciale e sistemazione di un'area a giardino di gioco.

Destinazione d'uso: residenza, commercio, uffici.

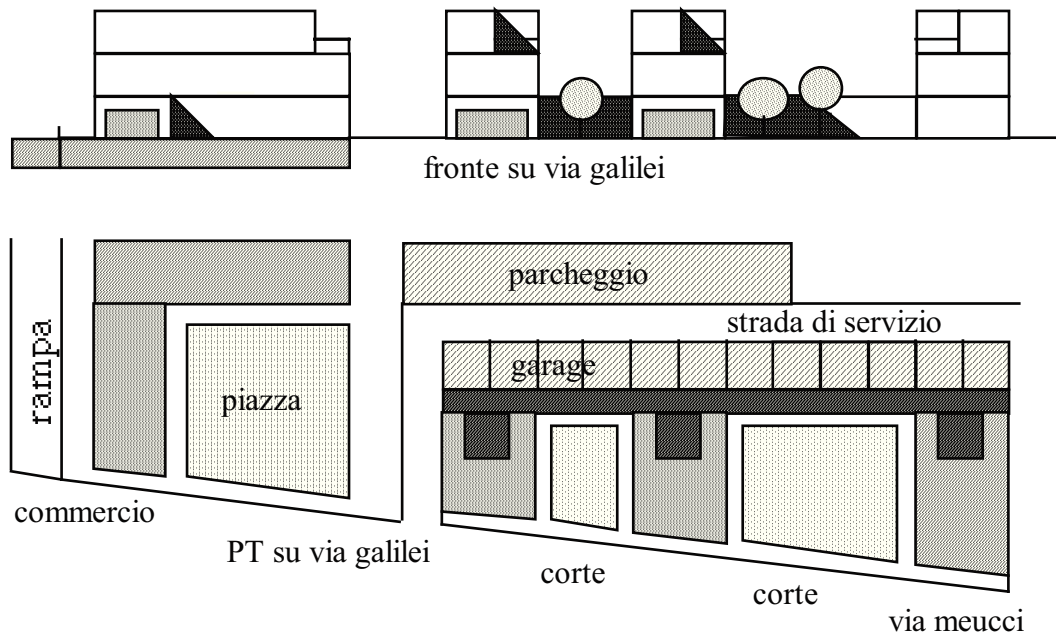
Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 7180	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 4150	
parcheggi a raso	mq 770	
piazze e aree pavimentate	mq 880	
parchi, prati e giardini	mq 2500	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 2190	mq 3000
residenza	mq 1790	mq 2700
attività economiche di servizio	mq 400	mq 300

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- realizzazione di un giardino di gioco nell'area libera compresa fra via Meucci e via Volta;
- realizzazione di una strada carrabile al nuovo insediamento a servizio del nuovo parcheggio e dei garage privati;
- realizzazione di un parcheggio alberato accessibile dalla strada di cui sopra e di quello lungo via Galilei (sez. n°42 dell'Abaco dei tipi stradali);
- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra via Galilei e via Marconi;
- realizzazione di un edificio "ad elle" aperto su via Galilei a formare una piazza. L'edificio dovrà essere organizzato in due parti distinte. Quella perpendicolare a via Galilei dovrà ospitare attività commerciali (H max 1 piano; è possibile mantenere la villetta esistente che insiste sull'area siglata Tc inglobando l'intero PT nella funzione commerciale, evidentemente a scomputo della quantità complessiva indicata, e mantenendo a residenza il primo piano), mentre quella parallela sarà destinata a residenza ( classe R3 dell'Abaco dei tipi residenziali, H max 3 piani). Per accedere ai parcheggi interrati sotto la piazza, in fase di progettazione esecutiva potrebbe essere

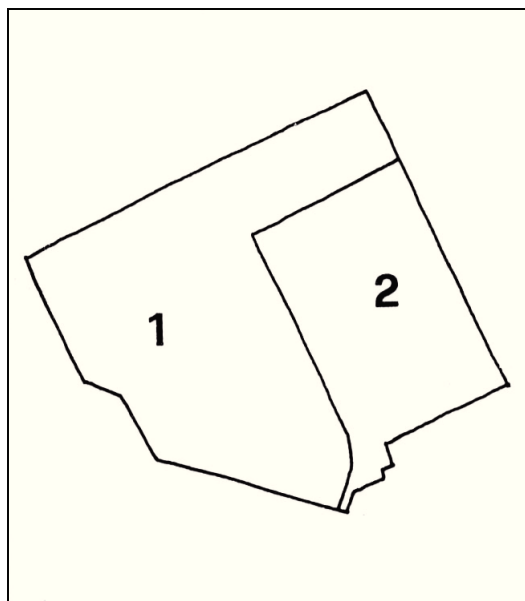
presa in considerazione la possibilità di utilizzare la stessa rampa di un edificio costruito di recente (lato villa esistente) o realizzarne un'altra in affiancamento;  
 -realizzazione di tre edifici (H max 3 piani), collegati tra loro da un corpo basso (H max 1 piano) parallelo alla strada di servizio, caratterizzati da due corti private o semi-pubbliche. Al piano terra: garage, percorso di accesso ai garage, ai vani scala ed alle corti nel corpo basso, la superficie restante dei primi due blocchi potrà essere occupata da uffici o da residenza, quella del terzo blocco, che affaccia su via Meucci, dovrà essere invece adibita a residenza; piani primo e secondo residenza con possibilità di avere uno a più appartamenti per piano o anche alloggi duplex.



#### Art.59 - Progetto norma 11: Via Marmugi

Il progetto prende avvio dall'idea di conferire un nuovo aspetto ed un diverso ruolo alla zona dove è insediato l'attuale Peep di Sovigliana e dove è in corso di realizzazione una nuova ed ampia lottizzazione residenziale. L'operazione che muove l'intero progetto ha come punto di partenza la modifica del tracciato di via Marmugi, che viene deviato in modo che l'incontro con via Sanzio risulti perpendicolare (l'asse così orientato va a prendere come centro prospettico l'ingresso del cimitero). Questa modifica, pur richiedendo la demolizione di un capannone industriale, è indispensabile per avviare il recupero dell'area ed è quella che ne diviene il primo elemento regolatore. La strada diviene l'elemento di connessione principale con il Viale Togliatti, con la nuova suddivisione vi è inoltre la possibilità di riutilizzare al meglio alcune "figure" e caratterizzare gli spazi per differenti funzioni: una struttura commerciale (negozi e supermercato), caratterizzata da una piazza coperta dove potranno affacciare i vari servizi, collegati tra loro da un percorso pedonale coperto parallelo a via Marmugi, dotata di ampie zone di parcheggio, facilmente accessibile da ogni direzione, baricentrica rispetto alle frazioni di Sovigliana e Spicchio; un'area residenziale, al termine del Peep esistente ed attualmente vuota, da destinare al completamento dello stesso, prevedendo tre nuovi

edifici, collegati tra loro da un corpo basso "commerciale" parallelo alla strada, con al centro una piazza in asse con la piazza coperta del supermercato di fronte, collegata con una vasta rete di percorsi pedonali e con il parco adiacente. Sono previsti 2 interventi.



SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 16400	
Servizi e spazi di uso pubblico	AREA (min)	SLP (min)
	mq 6090	mq 2500
Residenza e attività economiche	AREA (max)	SLP (max)
	mq 9210	mq 4750

#### Intervento 1

Demolizione di un capannone industriale e realizzazione della sezione modificata di via Marmugi secondo il nuovo disegno (sez. n°53 dell'Abaco dei tipi stradali); realizzazione di un supermercato con una piazza coperta antistante che potrà ospitare alcuni negozi o servizi. Sistemazione dell'area a parcheggio antistante il cimitero.

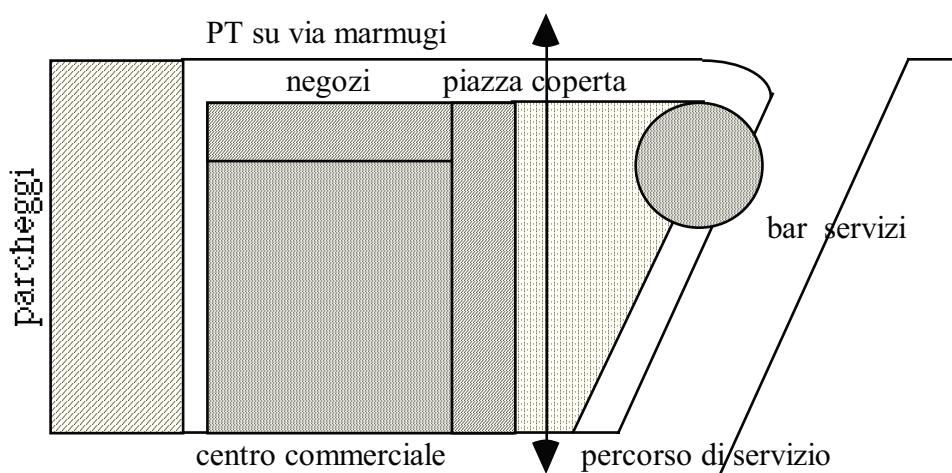
Destinazione d'uso: commercio.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 10200	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 4130	mq 2500
parcheggi a raso	mq 4130	
parcheggi interrati		mq 2500
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 4970	mq 2000
attività economiche di servizio	mq 4970	mq 2000

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- demolizione del capannone industriale e realizzazione di una struttura commerciale (H max: ml 9. Della Slp complessiva prevista: Slp max del supermercato 60%, restanti 40% servizi e negozi al dettaglio). Il fronte dell'edificio su via Marmugi dovrà essere caratterizzato da un percorso pedonale coperto (pensilina o portico) che andrà a raccordarsi con la piazza coperta;
- realizzazione di una piazza coperta adiacente. La piazza passante e dunque d'uso pubblico potrà ospitare anche negozi e servizi;
- realizzazione di un parcheggio interrato, si prescrive che esso non subisca ingressioni di acqua in presenza di una esondazione riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato (novembre 1966 e/o triennio 1991-1993, con ulteriore franco di 0,5 m) quindi 1,0 m. Dovrà inoltre essere realizzato uno studio idrogeologico onde verificare se tale intervento alteri considerevolmente il regime delle acque di falda in relazione agli edifici circostanti, prendendo le eventuali necessarie misure tecniche onde assicurare la sicurezza all'intervento medesimo e a quelli presenti all'intorno;
- realizzazione di una strada interna di servizio all'area commerciale che dovrà permettere l'accesso al garage interrato ed il carico e lo scarico delle merci;
- ampliamento e sistemazione delle aree a parcheggio antistanti il cimitero (sez. n°51 dell'Abaco dei tipi stradali).



Intervento 2

Completamento residenziale dell'insediamento esistente.

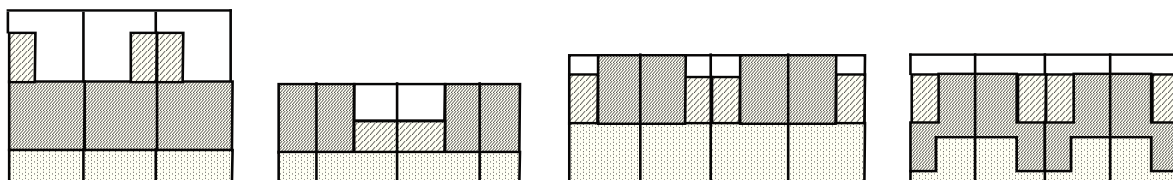
Destinazione d'uso: residenza, commercio.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo. Le opere di urbanizzazione previste per gli spazi di verde pubblico (anfiteatro) nella lottizzazione confinante in corso d'opera, che presentano un disegno differente da quello ipotizzato, potranno essere inserite nello schema del presente P.N. opportunamente modificato o trasformate (cioè rese compatibili) apportando le necessarie modifiche.

SUPERFICIE TERRITORIALE		mq 6200	
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> piazze e aree pavimentate	AREA (min)	mq 1960	SLP (min)
		mq 1960	
	AREA (max)	mq 4240	SLP (max)
		mq 3600	mq 2500
<u>Residenza e attività economiche</u> residenza attività economiche di servizio		mq 640	mq 250

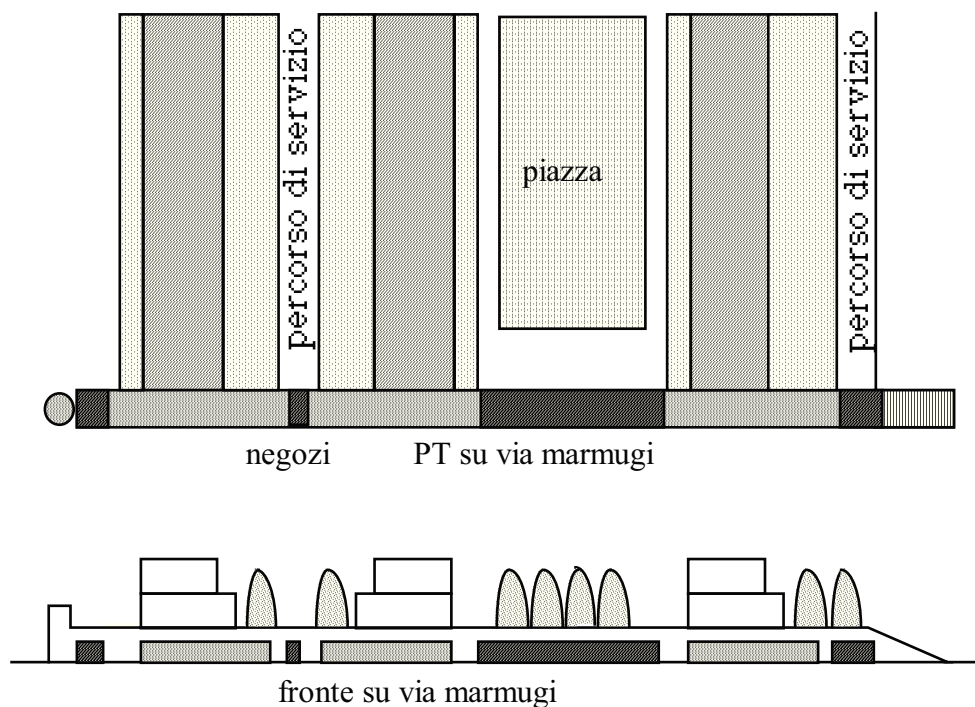
La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

-realizzazione di tre edifici residenziali a schiera disposti parallelamente agli edifici del Peep esistente (classe R4 dell'Abaco dei tipi residenziali), che dovranno avere il piano terra abitabile rialzato di almeno cm 50. I garage dovranno essere posti obbligatoriamente al piano terra (sono vietati interrati e seminterrati) all'interno degli edifici o in bassi volumi in muratura costruiti sul confine dell'area di pertinenza o in aderenza con l'edificio, con accesso diretto dalla strada di servizio; in questo caso, potranno essere realizzati secondo uno schema di accorpamento tra le unità del tipo indicato nel disegno che segue;



-realizzazione di un edificio (H max 1 piano) perpendicolare a quelli residenziali che costituirà la testata su via Marmugi. L'edificio, porticato e passante in corrispondenza della piazza (vedi punto successivo) e degli altri attraversamenti pedonali e/o carrabili previsti, dovrà ospitare negozi ed artigianato di servizio. La copertura potrà inoltre essere utilizzata come terrazza-percorso di collegamento tra i blocchi residenziali ed i parcheggi;

-realizzazione di una piazza collegata al parco adiacente, in asse con la piazza coperta prevista sull'altro lato nella struttura commerciale.

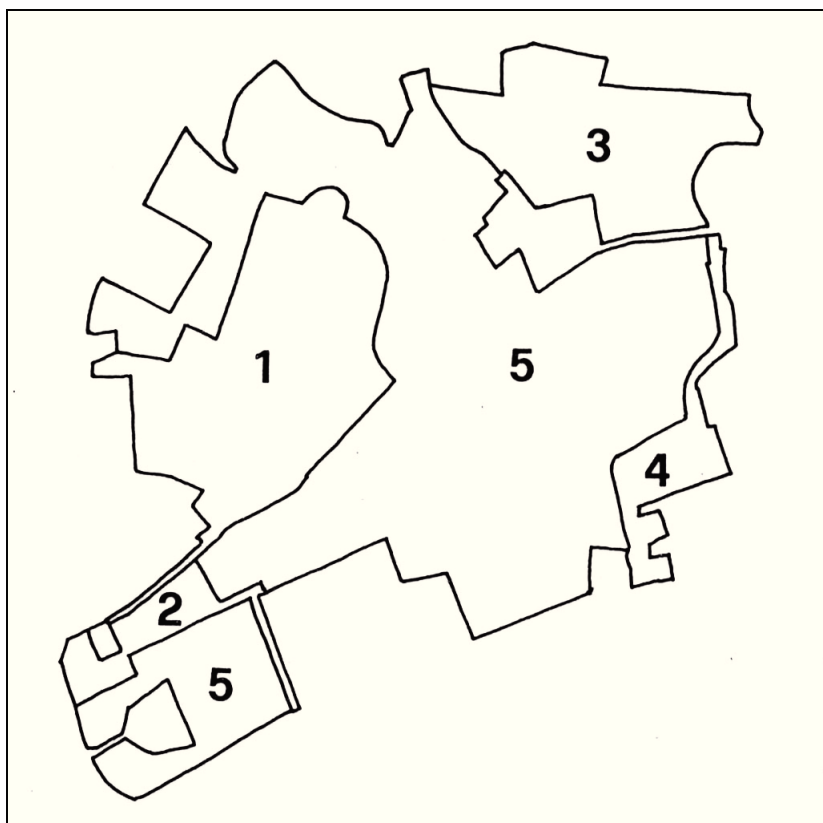


#### Art.60 - Progetto norma 12: parco agricolo Spicchio-Sovigliana

Il progetto interviene su un'ampia area libera, in parte coltivata in parte abbandonata, ai margini dei quartieri di Sovigliana e Spicchio con l'obiettivo di realizzare un parco urbano e territoriale a servizio della città e dei quartieri adiacenti. Il carattere che contraddistingue questo parco, rispetto ad altri previsti dal piano, è quello di mantenere al suo interno una vasta area agricola (che costituisce già ora un'immagine consolidata del luogo, caratterizzato da "pezzi" di paesaggio agricolo all'interno del tessuto urbanizzato) collegata alle parti d'uso pubblico ed alle zone residenziali da una rete di percorsi pedonali. Le attrezzature (prati gioco, sport, centro civico, ristorante, parcheggi) sono poste ai margini del parco ed occupano fondi ed edifici già attualmente inutilizzati in prossimità del tessuto urbano. In sostanza la struttura del parco, oltre alle zone agricole confermate, si organizza in quattro diversi tipi di sistemazione del suolo: due già introdotti precedentemente, ovvero il parco agricolo ed il parco attrezzato (che coprono anche le maggiori estensioni di superficie), le altre due, forse più inconsuete, sono il parco bosco e il parco frutteto. Il bosco di nuovo impianto, che si organizza su percorsi pedonali che si alternano a radure belvedere, è stato previsto con l'intento di recuperare un'area degradata, mentre la parte prevista a frutteto rappresenta un'area di "colori ed odori" destinata anche ad usi didattici. Il parco è attraversato da un sistema di collegamenti pedonali che poggiano generalmente su tracciati preesistenti. Di questi, quello che assume un ruolo particolare ed una più forte connotazione è quello al centro, un ampio viale alberato che corre lungo un tracciato storico esistente e separa il bosco di nuovo impianto dalle attrezzature sportive. Il percorso diventa una sorta di "galleria verde monumentale" (attrezzata con panchine, pergolati, statue) che si conclude dentro



un'esda circondata da filari di alberi ad alto fusto che racchiudono uno specchio d'acqua. Sono previsti 5 interventi.



SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 293670	
Servizi e spazi di uso pubblico	AREA (min)	SLP (min)
	mq 104750	
Residenza e attività economiche	AREA (max)	SLP (max)
	mq 149970	

#### Intervento 1

Sistemazione dell'area, con ingresso da via Grocco e da via Alfieri, ad attrezzature sportive, giardini di gioco, oltre che da un'ampia area boscata.

Destinazione d'uso: attrezzature sportive, giardini gioco, bosco.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 59480	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 47810	
servizi sportivi scoperti	mq 7420	
parcheggi a raso	mq 720	
piazze e aree pavimentate	mq 430	
parchi, prati e giardini	mq 39240	

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- accesso da via Grocco e da via Alfieri, le aree di ingresso dovranno essere pavimentate e segnalate da apposita alberatura (cupressus sempervirens, quercus ilex);
- realizzazione di un percorso pedonale attrezzato che ricalchi il tracciato del percorso storico esistente. Il percorso (in terra battuta) dovrà essere attrezzato con panchine, pergolati ecc.. e concludersi in una esedra circondata da alberature di alto fusto nella quale costruire una fontana;
- realizzazione di impianti sportivi liberi e non recintati a raso nell'area compresa fra l'ingresso di via Grocco e quello di via Alfieri;
- realizzazione di giardini di gioco e di prati seminaturali (questi ultimi circondati da alberature di grande dimensione, tilia grandiflora, quercus robur) nell'area adiacente gli impianti sportivi;
- realizzazione di un bosco di nuovo impianto (con specie arboree autoctone e con sestri di impianto irregolari) nell'area posta al di là del percorso attrezzato, realizzazione di un percorso pedonale interno al bosco che collega alcune radure per la sosta.

## Intervento 2

Recupero degli edifici adiacenti via Grocco: ristorante, bar, centro culturale e ricreativo nel più grande, servizi per il parco nel più piccolo.

Destinazione d'uso: ristorante, bar, centro culturale, servizi.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 7310	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 6190	
servizi sociali, culturali e ricreativi	mq 700	*
piazze e aree pavimentate	mq 140	
parchi, prati e giardini	mq 5350	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 380	
attività economiche di servizio	mq 380	*

\*SLP edificio esistente

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- accesso da via Grocco nell'area antistante i due edifici;
- recupero dell'edificio rurale per la realizzazione di un bar ristorante oltre che di un centro culturale e ricreativo (ristrutturazione edilizia) preservando l'esterno e gli elementi architettonici di pregio;
- recupero dell'annesso per locali di servizio al parco e sistemazione dell'area circostante;
- realizzazione di un parco-frutteto con l'utilizzo di specie compatibili con le attività di tempo libero.

### Intervento 3

Realizzazione di prati gioco e di un'area sportiva attrezzata.  
Sistemazione degli spazi adiacenti.

Destinazione d'uso: prati gioco, sport.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 34020	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 28260	
servizi sportivi coperti	mq 1840	
servizi sportivi scoperti	mq 12340	
parcheggi a raso	mq 450	
piazze e aree pavimentate	mq 460	
parchi, prati e giardini	mq 13170	

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- accesso da via Donatello;
- accesso da via della Quercia;
- realizzazione di prati gioco;
- realizzazione di attrezzature sportive;
- realizzazione di un parcheggio a servizio degli impianti;
- reimpianto della vegetazione riparia del Rio dei Morticini, rivestimento dei muri degli argini in mattoni o in pietra.

### Intervento 4

Recupero del Rio dei Morticini e realizzazione di un giardino di gioco fra via Grocco e via Masaccio.

Destinazione d'uso: sistemazione del Rio dei Morticini, giardino gioco.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 12720	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 4890	
parcheggi a raso	mq 480	
piazze e aree pavimentate	mq 670	
parchi, prati e giardini	mq 3740	

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- accesso da via R. Sanzio lungo il rio e da via Giotto. L'accesso dovrà essere segnato con un largo alberato;
- realizzazione di un piccolo ponte di attraversamento pedonale del Rio (in legno);
- realizzazione di giardini di gioco;
- recupero del Rio dei Morticini fino a via Donatello. Reimpianto della vegetazione riparia, rimodellamento delle sponde e degli argini alti, rivestimento dei muri degli argini in mattoni o in pietra.

#### Intervento 5

Mantenimento dell'attività agricola all'interno del parco.

Destinazione d'uso: attività agricole.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 180140	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 17600	
orti urbani	mq 17600	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 149590	
attività agricole	mq 149590	

Il mantenimento delle attività agricole dovrà osservare i seguenti criteri:

- mantenimento dell'attività agricola in aree di fondovalle, in aree di pendio (Art.112 Aree Aa\*, Ab\*) e in aree boscate di pendio (Art. 113 Aree Ab 6\*).

Area di fondovalle: mantenimento dell'assetto colturale con seminativo di tipo irriguo (visto che l'area è anche potenziale cassa di espansione del Rio dei Morticini); mantenimento o ripristino del sistema di drenaggio delle acque superficiali; mantenimento delle ciglionature e dei terrazzi naturali.

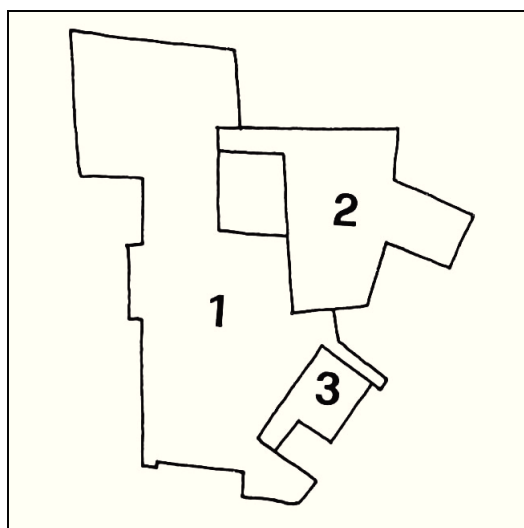
Area di pendio: mantenimento dell'assetto colturale con colture di tipo legnoso (vite e olivo) e con tecniche di tipo tradizionale. Non sono consentiti impianti di tipo estensivo;

- mantenimento dei tracciati dei percorsi esistenti in area agricola, essi dovranno essere sottoposti a servitù di passaggio a servizio delle attività del parco;
- riorganizzazione degli orti esistenti nell'area adiacente il Rio dei Morticini, l'ubicazione di manufatti adibiti a deposito degli attrezzi e dei prodotti (non alla dimora

degli animali da cortile) è evidenziata con una campitura sulle tavv. "Usi e modalità di intervento".

**Art.61 - Progetto norma 13: Corte di Spicchio 1**

Il tessuto di Spicchio, che ha origine dalla composizione di alcune "corti", viene restituito ad un uso prevalentemente residenziale, con il recupero degli spazi interni destinati ad accogliere aree verdi, parcheggi e piccole attività commerciali ed artigianali. Questo progetto insieme a quello immediatamente adiacente (P.N.14 Corte di Spicchio 2), si pone come obiettivo il rinnovo e la riqualificazione di questo sistema anche attraverso alcune operazioni minute; considerato il processo di lento degrado al quale sono soggetti molti edifici (alcuni dei quali abbandonati o sottoutilizzati) e molte corti (che risultano ridotte ad aree residuali ed intercluse fra edifici). L'insieme delle opere previste mira innanzitutto a rendere fruibile lo spazio interno, ad articolarlo offrendo occasioni per rifunzionalizzare alcuni edifici, demolendone altri già fatiscenti, recuperando ad uso pubblico molti spazi aperti da destinare a piazze, parcheggi, giardini. La ricostruzione avviene principalmente lungo i perimetri degli isolati, ritrovando la giusta misura e dimensione nella riorganizzazione degli elementi tipici del tessuto, ricondotto così ad una forte prevalenza residenziale. Poiché queste corti, per la loro stessa ubicazione, si collocano in una posizione centrale all'interno del quartiere, viene loro affidato un ruolo di progetto "pilota", il compito di essere strumento per avviare la riqualificazione complessiva del quartiere stesso. Sono previsti 3 interventi.



<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 13150	
Servizi e spazi di uso pubblico	AREA (min)	SLP (min)
	mq 6860	mq 900
Residenza e attività economiche	AREA (max)	SLP (max)
	mq 2770	mq1950

## Intervento 1

Demolizione di un capannone e ricostruzione di un edificio residenziale aperto su una piazza, realizzazione di un edificio a schiera, realizzazione di un giardino all'interno della corte e di un parco pubblici.

Destinazione d'uso: residenza.

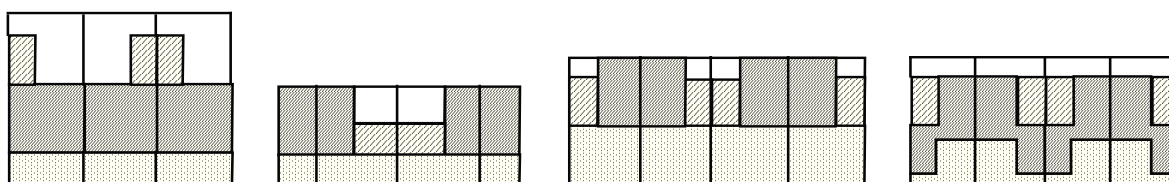
Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE		mq 9050	
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u> parcheggi a raso piazze e aree pavimentate parchi, prati e giardini	AREA (min)	SLP (min)	
	mq 5950		
	mq 640		
	mq 1800		
	mq 3510		
	AREA (max)	SLP (max)	
<u>Residenza e attività economiche</u> residenza attività economiche di servizio	mq 1370	mq 1950	
		mq 1800	
		mq 150	

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

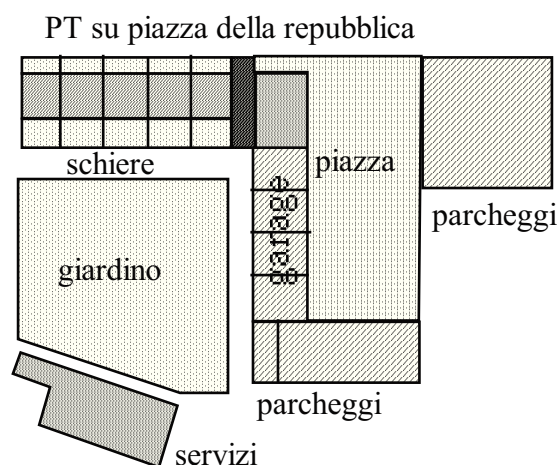
-apertura di una strada di servizio interna alla corte, con alcune fasce di parcheggio, che colleghi il Lungarno Gramsci e via 2 Giugno all'attuale piazza della Repubblica e a via de' Lanzi;

-demolizione di un capannone e realizzazione di un edificio disposto "ad elle" costituito dall'unione di uno a schiera con un altro a blocco. Nell'edificio a schiera (classe R4 dell'Abaco dei tipi residenziali, H max 2 piani) il piano terra abitabile dovrà essere rialzato di almeno cm 50, i garage dovranno essere posti obbligatoriamente al piano terra (sono vietati interrati e seminterrati), all'interno dell'edificio o in bassi volumi in muratura costruiti sul confine dell'area di pertinenza o in aderenza con l'edificio; in questo caso, essi potranno essere realizzati secondo uno schema di accorpamento tra le unità del tipo indicato nel disegno che segue.



L'edificio a blocco (H max 3 piani) dovrà avere i garage obbligatoriamente al piano terra con accesso dal lato corto interno dell'edificio (dall'area di parcheggio sul retro, sono vietati interrati e seminterrati). Al lato opposto, sull'angolo del fronte allineato sulla piazza, potrà essere sistemato uno spazio commerciale (negozi o artigianato di servizio); un breve percorso coperto metterà in collegamento (sottopassando anche l'edificio a schiera nel punto d'incontro con quello a blocco) il marciapiede con la corte giardino;

-sistemazione degli spazi a terra costituiti da una piazza con relativo parcheggio, un giardino, un parco al di là di via de' Lanzi ed alcuni larghi alberati;



## Intervento 2

Demolizione di capannoni posti perpendicolarmente al Lungarno Gramsci e ricostruzione di laboratori artigianali, recupero di un altri edifici esistenti per edilizia residenziale con una quota di attività economiche di servizio.

Destinazione d'uso: residenza, artigianato, commercio.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE		mq 3460	
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>		AREA (min)	SLP (min)
parcheggi a raso		mq 270	
		mq 270	
<u>Residenza e attività economiche</u>		AREA (max)	SLP (max)
residenza		mq 1400	
attività economiche di servizio		mq 890	*
attività industriali e artigianali		mq 150	*
		mq 360	mq 360**

\*escluso SLP edifici esistenti

\*\*espresso in Sc

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

-demolizione di capannoni posti perpendicolarmente al Lungarno Gramsci e ricostruzione di un edificio artigianale con accesso dal Lungarno (classe I4 dell'Abaco dei tipi industriali, Rc 100%);

-apertura di una strada di servizio, parallela all'edificio artigianale, tra il Lungarno e l'interno dell'isolato;

-demolizione e ricostruzione (nuova edificazione H max 2 piani, Slp residenziale max mq 600, garage al piano terra), oppure recupero e ristrutturazione dell'edificio esistente immediatamente adiacente (quasi perpendicolare) quello artigianale;  
 -demolizione e ricostruzione (nuova edificazione H max 3 piani, Slp residenziale max mq 800, garage al piano terra) oppure recupero e ristrutturazione dell'edificio esistente immediatamente adiacente l'accesso da via dei Lanzi. L'edificio, se recuperato, potrà ospitare residenza ed eventualmente artigianato al solo piano terra;  
 -demolizione senza ricostruzione di un piccolo volume d'angolo su via dei Lanzi e demolizione e ricostruzione o ristrutturazione di quello a fianco (in ogni caso con la stessa Slp) per attività commerciali.

### Intervento 3

Riconversione in locali per servizi culturali di un edificio attualmente inutilizzato sul Lungarno Gramsci.

Destinazione d'uso: servizi.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 830	
	<b>AREA (min)</b>	<b>SLP (min)</b>
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 830	mq 900
servizi cultura, culto e spettacolo	mq 830	mq 900

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

-recupero dell'edificio inutilizzato su Lungarno Gramsci (ristrutturazione edilizia) per locali da adibire a servizi culturali (biblioteca, centro sociale per giovani, spazi per la musica).

### Art.62 - Progetto norma 14: Corte di Spicchio 2

Per l'introduzione generale al progetto vedi P.N.13 Corte di Spicchio 1.

Destinazione d'uso:residenza, servizi.

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.



<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 6340	
<b>Servizi e spazi di uso pubblico</b>	AREA (min)	SLP (min)
servizi sociali, culturali e ricreativi	mq 5350	mq 800*
parcheggi a raso	mq 940	mq 800*
piazze e aree pavimentate	mq 840	
parchi, prati e giardini	mq 1700	
	mq 1870	
<b>Residenza e attività economiche</b>	AREA (max)	SLP (max)
residenza	mq 990	mq 2500
	mq 990	mq 2500

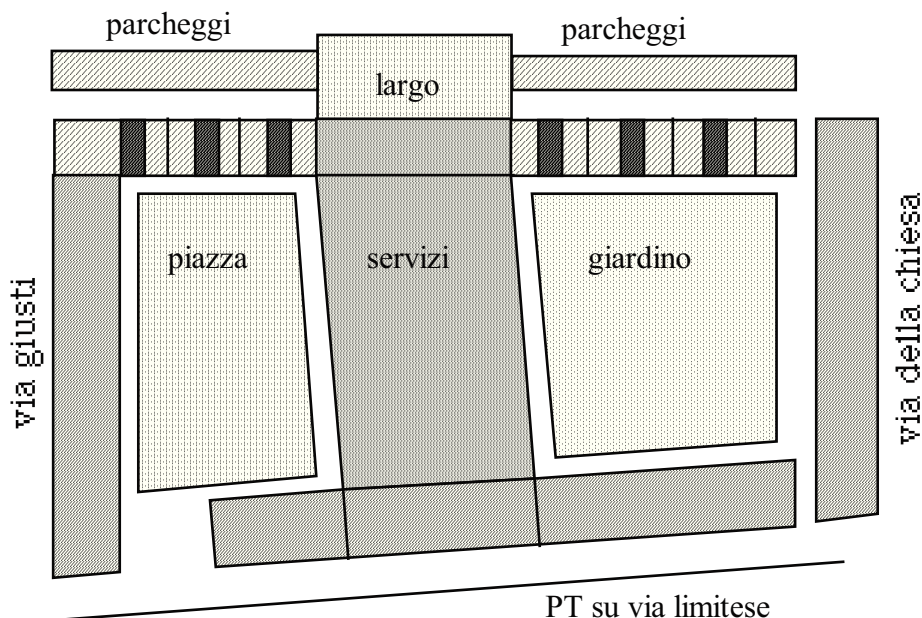
\*escluso SLP edificio esistente

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

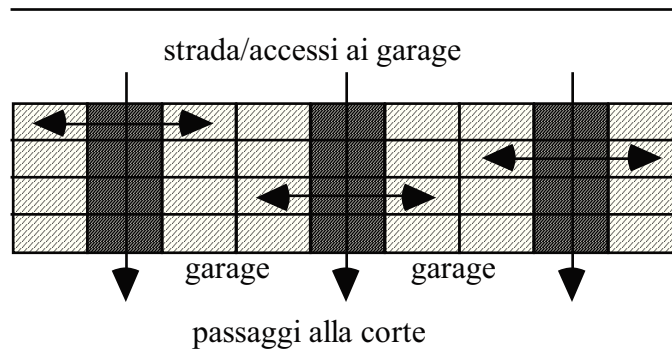
-demolizione del mulino, dei silos, di un capannone artigianale ed apertura di due tratti di strada (sez. n°67 dell'Abaco dei tipi stradali), una con accesso da via della Chiesa e una da via Giusti, convergenti su un largo pavimentato in asse con via C. Levi. Le strade dovranno servire oltre al nuovo edificio, due ampie aree di parcheggio;

-sistemazione a prato delle due aree retrostanti i parcheggi;

-realizzazione di un edificio residenziale (H max 3 piani, 2 piani su via Giusti) allineato lungo la strada di progetto in modo da formare due corti interne separate dall'ampliamento dell'attuale Casa del Popolo (vedi punto successivo).



I garage dovranno essere posti obbligatoriamente al piano terra (sono vietati interrati e seminterrati), dove però dovranno essere garantiti attraversamenti in più punti per poter accedere alle corti interne, con una soluzione del tipo indicato nel disegno che segue;



-ampliamento in aderenza della porzione di edificio attualmente occupato dalla Casa del Popolo (H max 1 piano) fino a ricongiungersi, occupandolo, con il piano terra del nuovo edificio residenziale, permettendo in tal modo anche l'ingresso dal lato di via C. Levi;

-sistemazione dei due spazi aperti derivanti dalla suddivisione della corte, uno a piazza pavimentata e l'altro a giardino pubblico. La piazza ed il giardino dovranno essere accessibili sia dal lungarno che dal lato interno.

#### Art.63- Progetto norma 15: Cava di Spicchio

Il progetto nell'area della ex Cava di Spicchio muove dalle necessità di riqualificare un'area abbandonata posta ai margini del tessuto urbanizzato ed attualmente ridotta in uno stato di forte degrado.

Il ripristino ambientale del fronte della cava e la sua sistemazione degli spazi aperti alla base della parete scavata (da destinare a verde pubblico attrezzato) rappresentano gli interventi prioritari, dunque condizionanti tutti gli altri interventi possibili in relazione alla potenzialità edificatoria dell'area.

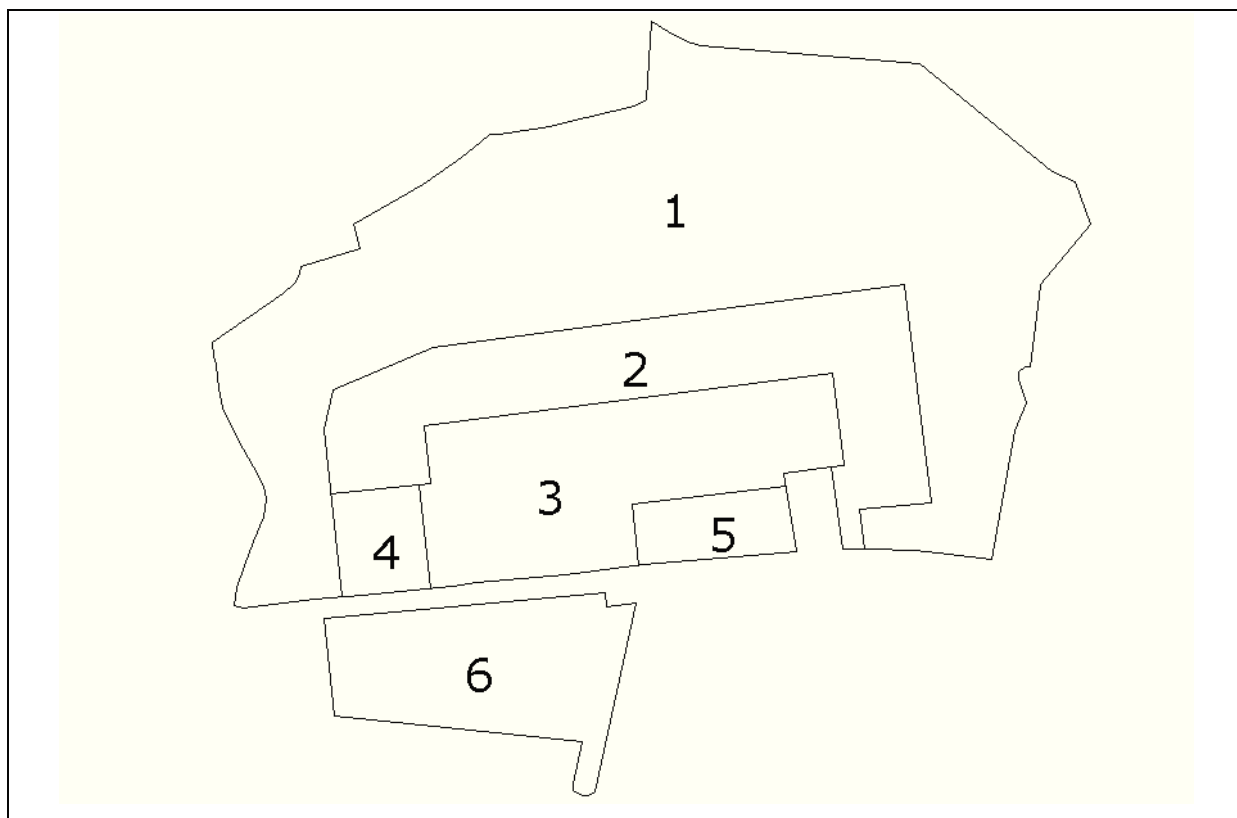
Da l'insieme dei volumi esistenti, alcuni crollati altri fatiscenti, viene proposta la demolizione e la ricostruzione (riutilizzando solo una parte della volumetria) secondo criteri che assicurano facilità d'uso degli spazi pubblici. Sono quindi previsti ampi parcheggi pubblici sui lati Est ed Ovest a servizio degli spazi a verde pubblico attrezzato; una strada di collegamento interno divide i suddetti parcheggi dall'area oggetto di ricostruzione; ove sul fronte Nord sono previsti sei fabbricati, sul fronte Sud tre fabbricati condominiali, oltre ad un fabbricato a funzione multipla (espositiva, terziaria, commerciale e/o residenziale). Nella zona centrale è prevista una piazza con parcheggio, collegata a Nord con il verde pubblico attrezzato. Sul lato Sud-Ovest è individuata un'area per servizi e spazi di uso pubblico, di filtro rispetto alla strada Via Limitese

Tutta l'area assume il ruolo, attraverso i suddetti interventi, di riqualificare una "porta di accesso" alla città sulle due rive oltre a ricostruire una immagine paesaggistica integra.

L'area oltre la strada che è in adiacenza al Parco dell'Arno viene confermata nel Progetto Norma, con l'obbligo della sistemazione della strada e la cessione dell'area di proprietà, oltre a eventuali opere da concordare nel Piano Attuativo.

E' esclusa la realizzazione di piani interrati e seminterrati; nel caso di piano terra abitabile e/o agibile deve essere rialzato di cm. 50 da quota strada.

Il progetto si attua attraverso Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 5/95.



SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 78310	
Servizi e spazi di uso pubblico	AREA (min)	SLP (min)
	mq 57486	mq 1500
Residenza e attività economiche	AREA (max)	SLP (max)
	mq 15287	mq 9000

#### Intervento 1

Ripristino del fronte della cava e sistemazione a verde dell'area al piede della stessa.

Destinazione d'uso: verde pubblico, attrezzato, e piazze

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo (comune a tutto il Progetto Norma)

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 45052	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 40872	
piazze e aree pavimentate	mq 500	
parchi, prati e giardini	mq 40372	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 4180	
attività agricole	mq 4180	

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- ripristino del fronte della cava tramite il rimodellamento dei terrazzamenti. L'insieme delle soluzioni di dettaglio di queste operazioni dovranno essere specificamente studiate nell'ambito di un progetto esecutivo che ne approfondisca le questioni tecniche e idro-geologiche, così come l'esatta posizione dei terrazzi, la messa a dimora di determinate essenze e l'esatto confine delle diverse perimetrazioni;
- realizzazione di un percorso pedonale che corra alla quota più bassa dei terrazzamenti del fronte della cava, e si concluda da una parte in un belvedere e dall'altra, all'incrocio con la via Limitese (in asse con la passerella pedonale di collegamento con la sponda di Empoli);
- sistemazione a bosco dell'area all'estremità Est del fronte della cava. Il bosco dovrà circondare il belvedere;
- sistemazione a prato dell'ampia area alla base della parete della cava. L'area dovrà avere le seguenti destinazioni: gioco e sport.

## Intervento 2

Demolizione dei volumi esistenti, costruzione di n.6 fabbricati con tipologia di massimo tre piani fuori terra

Destinazione d'uso: Residenza, Commercio e Servizi

Strumento di attuazione: Piano Urbanistico attuativo (comune a tutto il Progetto Norma)

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 12274	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 6674	
parcheggi a raso	mq 5004	
viabilità	mq 1336	
verde pubblico	mq 334	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza</u>	mq 5600	mq 3120

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- demolizione della volumetria esistente
- realizzazione di parcheggio alberato con idonee essenze
- prevedere viabilità di servizio per l'accesso al verde pubblico
- costruzione di n.6 fabbricati (con altezza massima tre piani).
- realizzazione di quota parte della strada interna di collegamento

### Intervento 3

Demolizione di alcuni volumi esistenti e realizzazione di un nuovo insediamento residenziale.

Destinazione d'uso: residenza, piazza/parcheggio/verde

Strumento di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo (comune a tutto il Progetto Norma)

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 10915	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 3815	
parcheggi a raso	mq 1082	
viabilità	mq 2000	
verde pubblico	mq 733	
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza</u>	mq 7100	mq 4480

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- demolizione di edifici e ricostruzione di tre fabbricati condominiali (con altezza massima di tre piani oltre al piano terra adibito a garage)
- realizzazione di piazza/parcheggio e verde
- realizzazione di quota parte della strada interna di collegamento

### Intervento 4

Demolizione di alcuni volumi esistenti e realizzazione di edifici a uso pubblico

Destinazione d'uso: spazi d'uso pubblico

Strumento di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo (comune a tutto il Progetto Norma)

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	mq 1800	
	AREA (min)	SLP (min)
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	mq 1800	mq 1500

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- demolizione di volumi esistenti e realizzazione di fabbricato a destinazione di servizio pubblico o similare (centro sociale, ricreativo, sede di associazione etc.) di due piani fuori terra.

#### Intervento 5

Demolizione di volume esistente e realizzazione di edificio a destinazione mista.

Destinazione d'uso: commerciale, terziaria, residenziale

Strumenti di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo (comune a tutto il Progetto Norma)

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 2537	
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	AREA (min)	SLP (min)
	AREA (max)	SLP (max)
<u>Residenza e attività economiche</u>	mq 2732	mq 1400
residenza		mq 800
attività economiche di servizio		mq 600

La progettazione dovrà seguire i seguenti criteri:

- demolizione di volumi esistenti e creazione di nuovo fabbricato di massimo due piani.
- la divisione fra residenza e attività è indicativa e non prescrittiva.

#### Intervento 6

Realizzazione degli impianti sportivi nell'area di fronte al nuovo insediamento lungo le sponde dell'Arno.

Destinazione d'uso: attrezzature sportive

Strumento di attuazione: piano urbanistico attuativo.

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 8480	
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	AREA (min)	SLP (min)
	mq 8230	
	servizi sportivi scoperti	mq 6290
	parcheggi a raso	mq 620
	parchi, prati e giardini	mq 1320



Schema Progetti Sistema





## Art.64 - Progetti sistema: disposizioni generali

1. Per i tipi di intervento e le destinazioni d'uso previsti nelle aree interessate dai progetti sistema si vedano i singoli articoli che seguono. Le prescrizioni specifiche relative a ciascun progetto sistema prevalgono sulle prescrizioni generali.

Hanno comunque valore prescrittivo le seguenti norme generali:

- lungo i percorsi del P.S., oltre agli interventi di sistemazione previsti nello schema sarà possibile la realizzazione di eventuali altri punti attrezzati (belvedere, aree pic-nic ecc.) solo all'interno di una fascia di ml 5 per lato secondo le modalità stabilite al comma 2;
- lungo i percorsi del P.S. è vietato il transito di mezzi cingolati;
- rifacimento manto stradale: qualora il manto stradale risulti sconnesso è necessario provvedere al rifacimento eseguendo uno strato inferiore costituito da una massicciata di pietrisco compattato con mezzi meccanici saldato con acqua e leganti (malta di elementi lapidei) dello spessore di cm 20-30 e uno strato superiore costituito da un manto di pietrisco e polvere di cava. Nel caso di tratti di percorso in forte pendenza si dovrà eseguire una pavimentazione in pietra o in masselli di calcestruzzo brunito o binder;
- interventi di contenimento: qualora si rendano necessari interventi di contenimento, si dovranno eseguire muri in pietra o in cemento armato rivestiti in pietra;
- elementi di segnalazione: il Comune dovrà provvedere ad installare lungo i percorsi elementi di segnalazione omogenei che indichino i principali servizi (sarà opportuno progettare un sistema che individui forma, dimensione, materiali e grafica degli elementi).

2. La sistemazione dei tratti lungo il percorso di collegamento che organizza il P.S. e ne connette i differenti ambiti dovranno essere eseguite da coloro che realizzeranno interventi specifici all'interno del P.S. a scapito degli oneri di urbanizzazione. Il Comune si impegna altresì a promuovere, coordinare e regolamentare, anche con apposite convenzioni, l'insieme delle opere comuni previste per la realizzazione del P.S..

## Art.65 - Progetto sistema 1: San Donato

Il progetto si fonda sull'idea di creare un collegamento di tipo territoriale fra il parco dell'Arno e il Montalbano riproponendo il sistema storico dei crinali e rivisitando con obiettivi diversi, luoghi, edifici e monumenti.

Il primo obiettivo è quello di ricreare un "continuum" nella percorribilità del percorso principale e di quelli che su di esso si appoggiano, ripristinando il tracciato di alcuni tratti dismessi o addirittura scomparsi ed eventualmente modificandone la sezione, consentendo di valorizzare alcuni punti panoramici che si aprono lungo il percorso e che affacciano sul territorio creando alcuni punti sosta variamente attrezzati. Il secondo obiettivo è quello di recuperare manufatti, talvolta anche di pregio, abbandonati o sottoutilizzati come quello di S.Donato e della Buca del Peruzzi, conferendo destinazioni d'uso e funzioni compatibili con la caratteristica principale del territorio circostante ovvero l'attività agricola. Per questo motivo Villa Alessandri può diventare un residence, mentre il complesso di Scocuzzo un centro per il turismo verde e ancora in località Verella un edificio può essere recuperato per i locali della "club house" dell'eventuale campo da golf che dovrebbe essere realizzato nell'area circostante e un altro per residenza turistica.

Ta* Villa Alessandri	scheda n. 2
Ap* Petroio	scheda n.26
Ap* S.Donato	scheda n.23
Ap* Scocuzzo	scheda n.17

Progetto Sistema 1 - S. Donato



**Area:** Ta\*: attività economiche di servizio in edifici di interesse storico - Villa Alessandri (P.s. 1)

TAV. 274071 - Rif. n. 2 - NTA artt. n.65, 100

Ta\* (4 edifici)

**Tipo di intervento:**

Ta\*1 art.100  
Ta\*2 art.100  
Ta\*3 art.100 (...)  
  
Ta\*4 art.100

**Destinazione d'uso:**

Ta\*1 Edificio di rappresentanza  
Ta\*2 Residences, residenza collettiva: al piano terra servizi al parco e al residences  
Ta\*3 Residences, residenza collettiva: al piano terra servizi al residences  
Ta\*4 Pubblici esercizi e locali di servizio per l'area sportiva

**Interventi sugli spazi scoperti:**

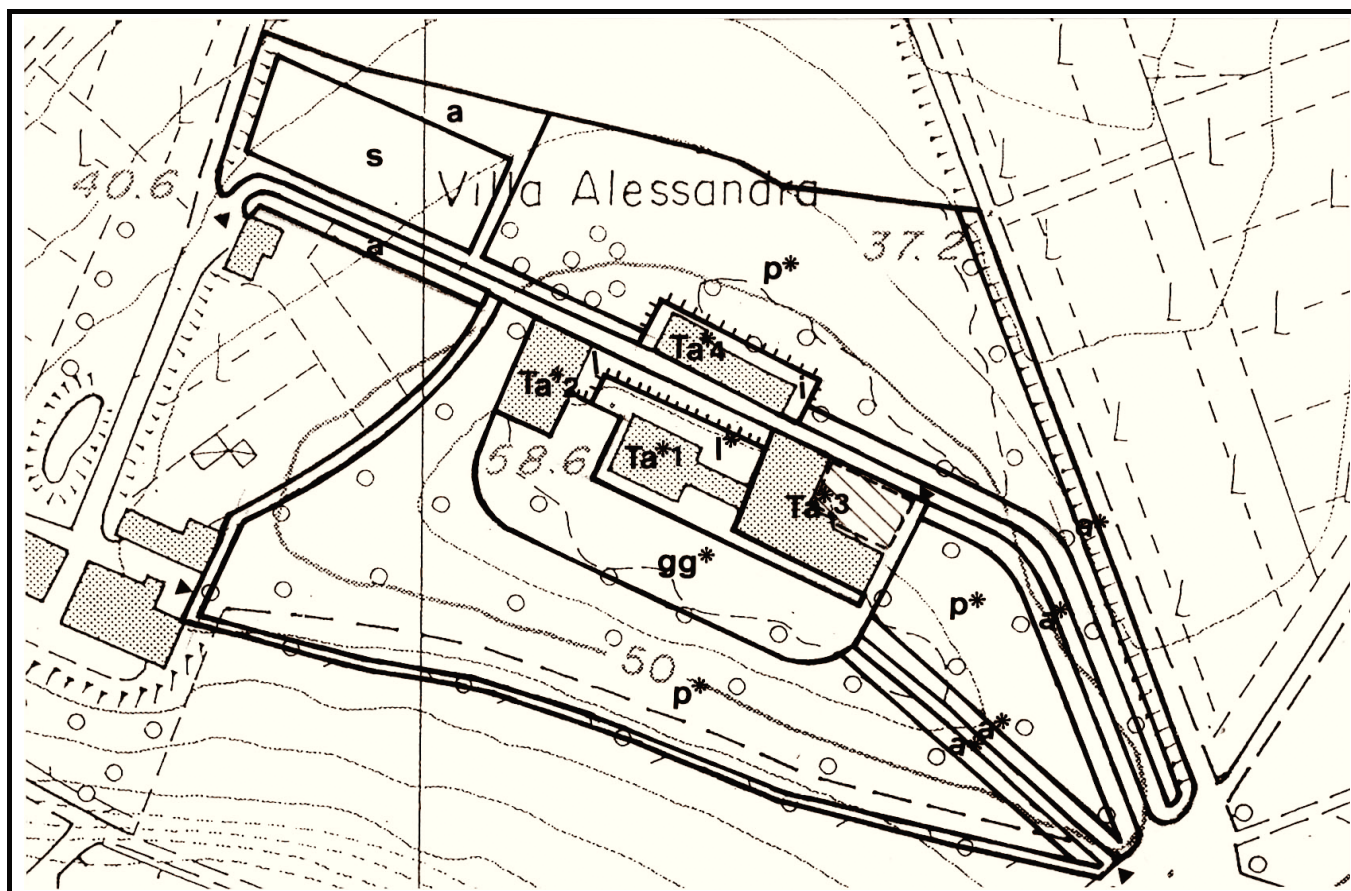
l (art.124 - pavimentazione unitaria in pietra)  
a (art.124 - cipressi specie "cupressus sempervirens")  
i (art.124 - spazio di pertinenza degli edifici in battuto con pietrisco)  
s, p\*,l\*,a\*,gg\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Ta\*1, Ta\*2, Ta\*3, Ta\*4: finiture delle porte e delle finestre, superfici parietali e decorazioni;  
Ta\*3: loggia con colonne e balaustra decorata in pietra, aperture ad arco al livello stradale, in parte tamponate, corridoio centrale interno al piano terra.  
Ta\*2: aperture ad arco al piano terra, in parte tamponate.  
Manufatti isolati da conservare: Muri in pietra; balaustra metallica e scale semi-circolari in pietra del largo l\*.  
Manufatti ed opere da realizzare: Ta\*2 e Ta\*3: riapertura delle arcate tamponate; muri in pietra.  
Spazi scoperti da mantenere: l\* largo pavimentato; gg\* giardino disegnato con palme; p\* parco; a\* alberature.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo.



**Area:** Ap\*: complesso - Petroio (P.s. 1)  
Sd\*, Sc\*.

TAV. 274084 - Rif. n. 26 - NTA artt. n.65, 123

**Tipo di intervento:**

Sd\* art.148 Chiese  
Sc\* art.148 Servizi cimiteriali

**Destinazione d'uso:**

Sd\* Chiesa con canonica  
Sc\* Cimitero

**Interventi sugli spazi scoperti:**

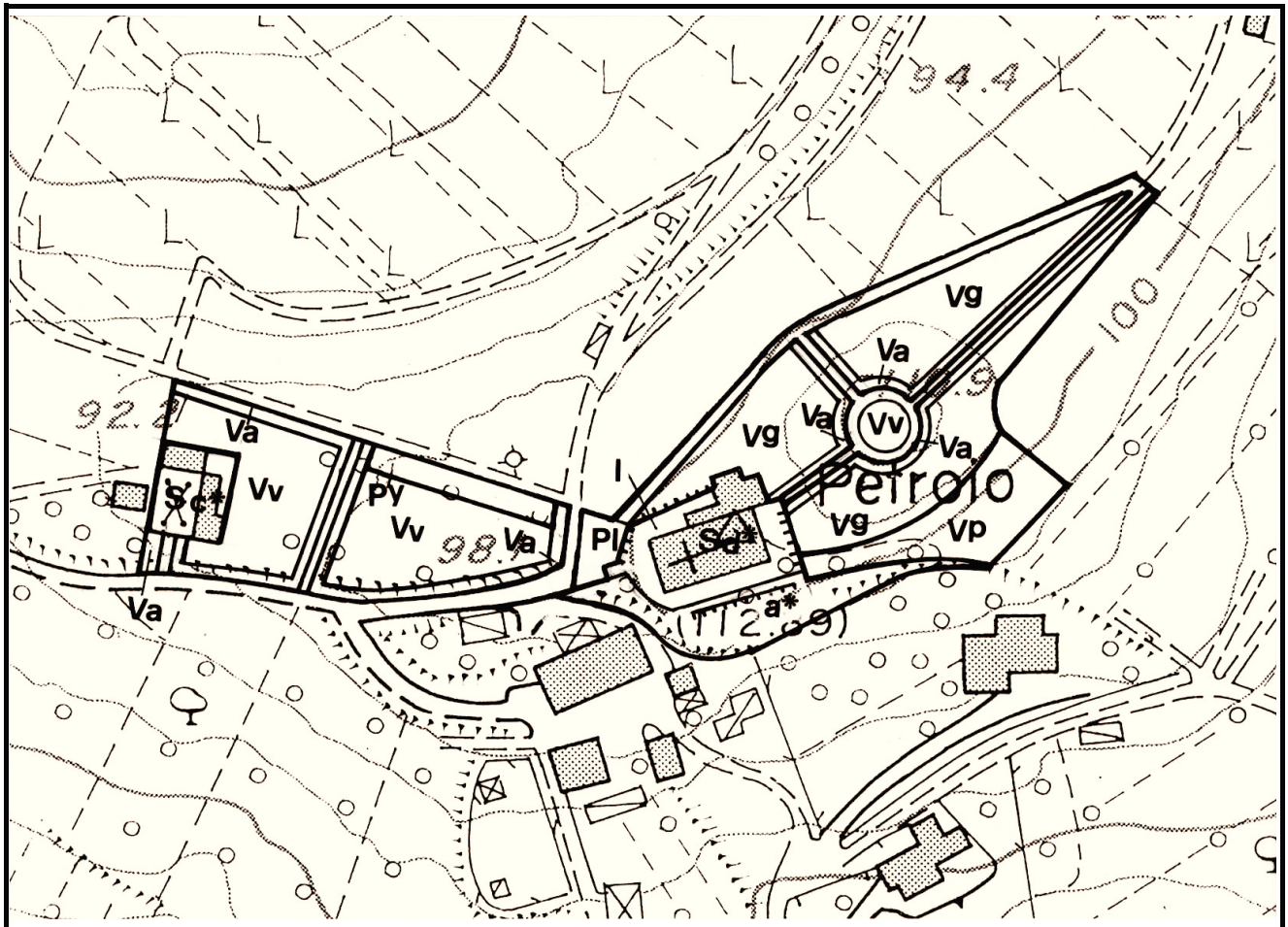
Vv (art.159)  
Va (art.156 - cipressi specie "cupressus sempervirens")  
Vg (art.161 - giardino formale con viali alberati ortogonali e fontana nello spazio centrale.  
Vp (art.162)  
PI (art.152 - sistemazione in battuto con pietrisco e piccola aiuola centrale)  
Py (art.151 - parcheggio su prato con filare alberato lungo strada)  
I (art.124 - pavimentazione unitaria in pietra con fascia a prato lungo il fila  
a\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Sd\* finiture della facciata, spazio porticato, aperture ad arco.  
Manufatti da conservare: scalinata antistante la chiesa; muri in pietra.  
Manufatti ed opere da realizzare: muri in pietra attorno al largo I.  
Spazi scoperti da mantenere: a\* filari alberati e alberature sparse.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario





**Area:** Ap\*: complesso - S. Donato (P.s. 1)  
A17\*, Sd\*, Sc\*, R9\* (2 edifici).

TAV. 274043 - Rif. n. 23 - NTA artt. n. 65, 123

**Tipo di intervento:**

A17\* art.117  
Sd\* art.148 Chiese  
Sc\* art.148 Servizi cimiteriali  
  
R9\* art.83 Ristrutturazione edilizia (intervento del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi) mantenendo inalterate le facciate

**Destinazione d'uso:**

A17\* Abitazione  
Sd\* Chiesa  
Sc\* Cimitero  
  
R9\* Residenza turistica

**Interventi sugli spazi scoperti:**

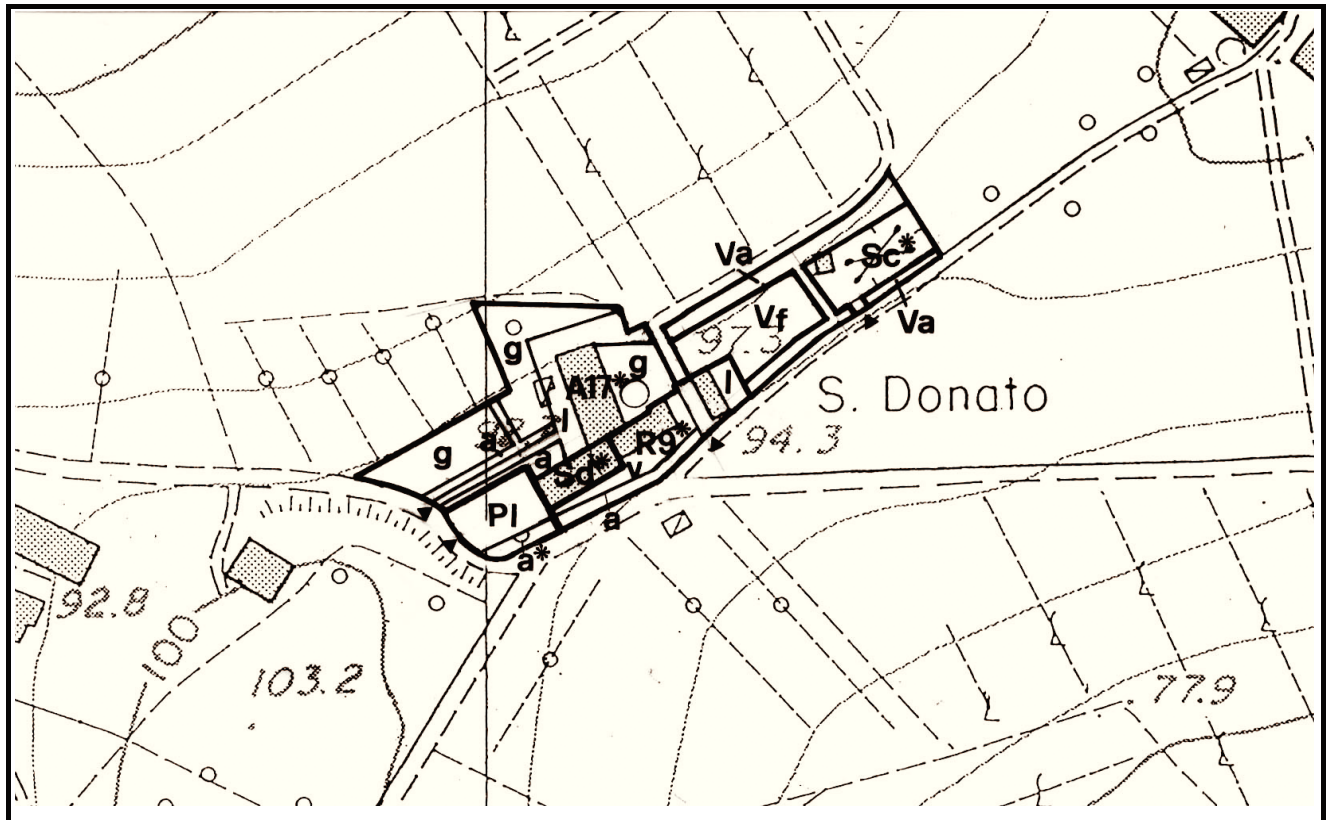
Va (art.156 - cipressi specie "cupressus sempervirens")  
Vf (art.163)  
Pl (art.152 - pavimentazione unitaria in pietra con mantenimento delle alberature)  
I (art.124 - sistemazione in battuto con brecciolino e piccole aiuole)  
g, a, v, a\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

R9\*: il punto sosta attrezzato può essere realizzato nell'area Vf.  
Elementi da conservare: Sd\*: finiture della facciata.  
Manufatti da conservare: pozzo.  
Spazi scoperti da mantenere: a\* filari alberati e alberature sparse.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



**Area:** Ap\*: complesso - Scocuzzo (P.s. 1)

TAV. 274043 - Rif. n. 17 - NTA artt. n. 65, 123

Centro di Turismo Verde - A17\*, A18, R9\* (2 edifici), Ta\*.

**Tipo di intervento:**

A17\* art.117

A18 art.109

R9\* art.83 Ristrutturazione edilizia (intervento del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi) mantenendo inalterate le facciate

Ta\* art.100 E' consentito realizzare nuove aperture al piano terra ed estensione di quelle del piano superiore con i medesimi caratteri.

**Destinazione d'uso:**

Centro di Turismo Verde

A17\* Abitazione

A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione

R9\*a Residenza turistica

R9\*b Residenza turistica. Il piano terra può essere parzialmente adibito a locali di servizio

Ta\* Pubblici esercizi e locali di servizio

**Interventi sugli spazi scoperti:**

p, g (art.124);

s (art.124 - campi da tennis, piscina, campi polivalenti)

y (art.124 - pavimentazione con masselli grigliati ed erba)

a (art.145 - cipressi specie "cupressus sempervirens")

l (art.124 - sistemazione dello spazio in battuto con

pietrusco o con masselli grigliati ed erba; prevedere

la realizzazione di piccole zone a giardino nelle aree

di pertinenza degli edifici ed una separazione con siepi

vegetali dalla zona riservata alle attività di produzione.

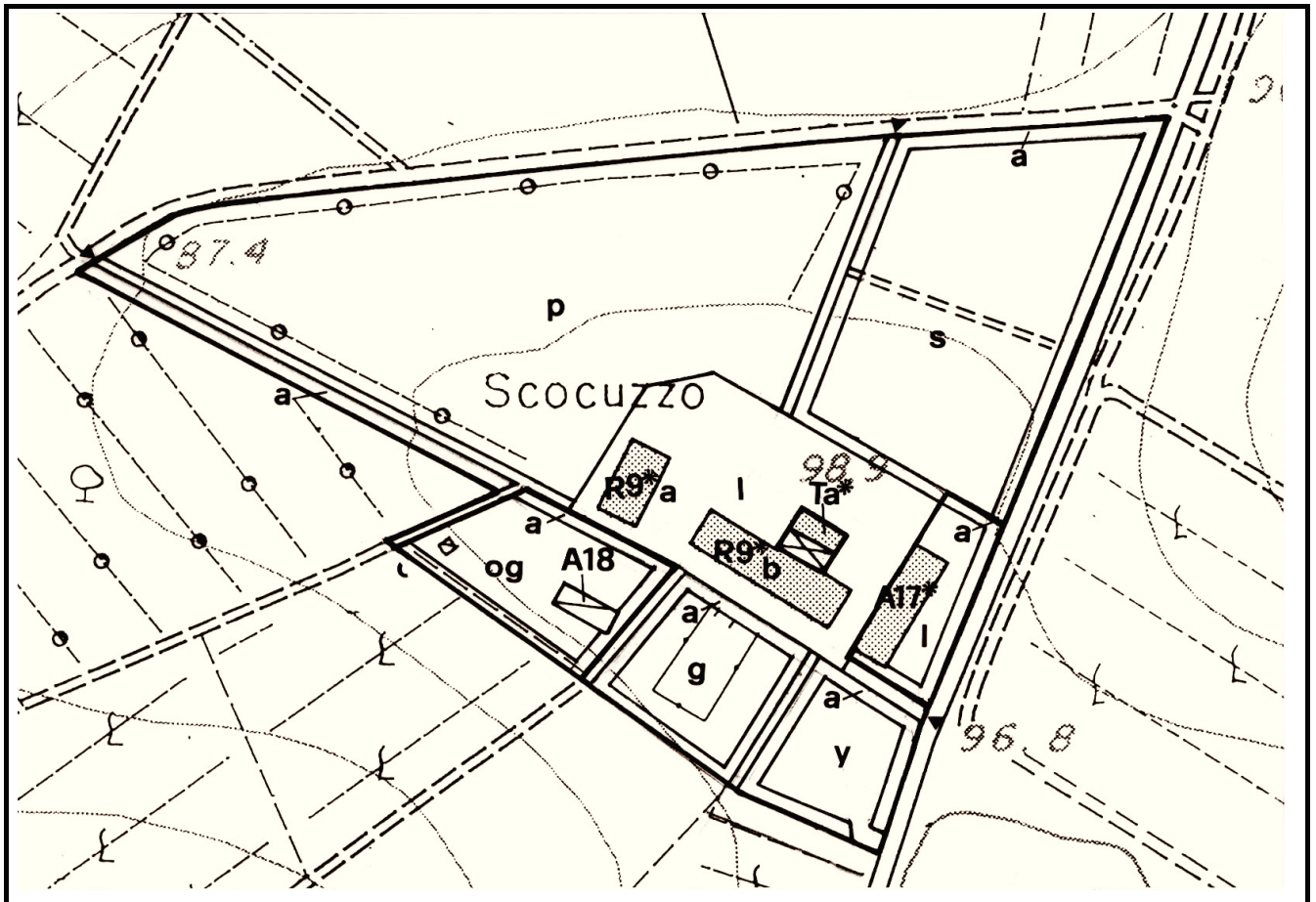
**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Ta\*: aperture in laterizio al piano superiore; R9\*a: aperture ad arco.

Elementi da rimuovere: copertura in c.a tra l'edificio Ta\* e l'edificio R9\*b; muretto in cls di fronte a R9\*b.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto per gli interventi di cui all'art. 117 e 109. Piano urbanistico attuativo per la realizzazione del Centro di Turismo Verde.



## Art.66 - Progetto sistema 2: Collegonzi

Il progetto di Collegonzi, come quello di S.Donato, si pone l'obiettivo di ricreare un collegamento di tipo territoriale fra valle e monte, in questo caso fra il parco agricolo di Sovigliana e Spicchio (P.N.12) e Vitolini, ricercando al suo interno una serie di episodi di diversa natura che valorizzino il percorso storico esistente. Si alternano infatti situazioni che offrono affacci belvedere sul territorio e piccole aree per la sosta attrezzata oltre ad un edificio adibito a locali per mostre, a veri e propri episodi di ricettività turistica. Andando da valle a monte si incontrano infatti un ristorante a S.Ansano, un centro di turismo verde nella Villa di Calappiano e tre residenze turistiche: una a Monastero (in un tratto deviato del percorso che scende in una valletta), una a Cantagrilli e una all'interno del complesso Barberi dove è previsto anche un ristorante. L'idea di conferire un carattere principalmente ricettivo al percorso è legato oltre che alla esigenza di valorizzare e recuperare il rapporto con il territorio vinciano, anche alla possibilità di creare occasioni economicamente convincenti (vedi residenza turistica) per recuperare un patrimonio edilizio abbandonato ed in forte stato di degrado.

Ap* Palazzo	scheda n.25
Ap* Collegonzi	scheda n.24
Av* Villa Calappiano	scheda n. 3
Ap* Barberi	scheda n. 8

Progetto Sistema 2 - Collegonzi





**Area:** Ap\*: complesso - Palazzo (P.s. 2)  
A16\*, A17\*, A18 (2 edifici)

TAV. 274084 - Rif. n. 25 - NTA artt. n. 66, 123

**Tipo di intervento:**

A16\* art.116  
A17\* art.117  
A18 art.109 Senza ampliamento

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18 Annessi di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

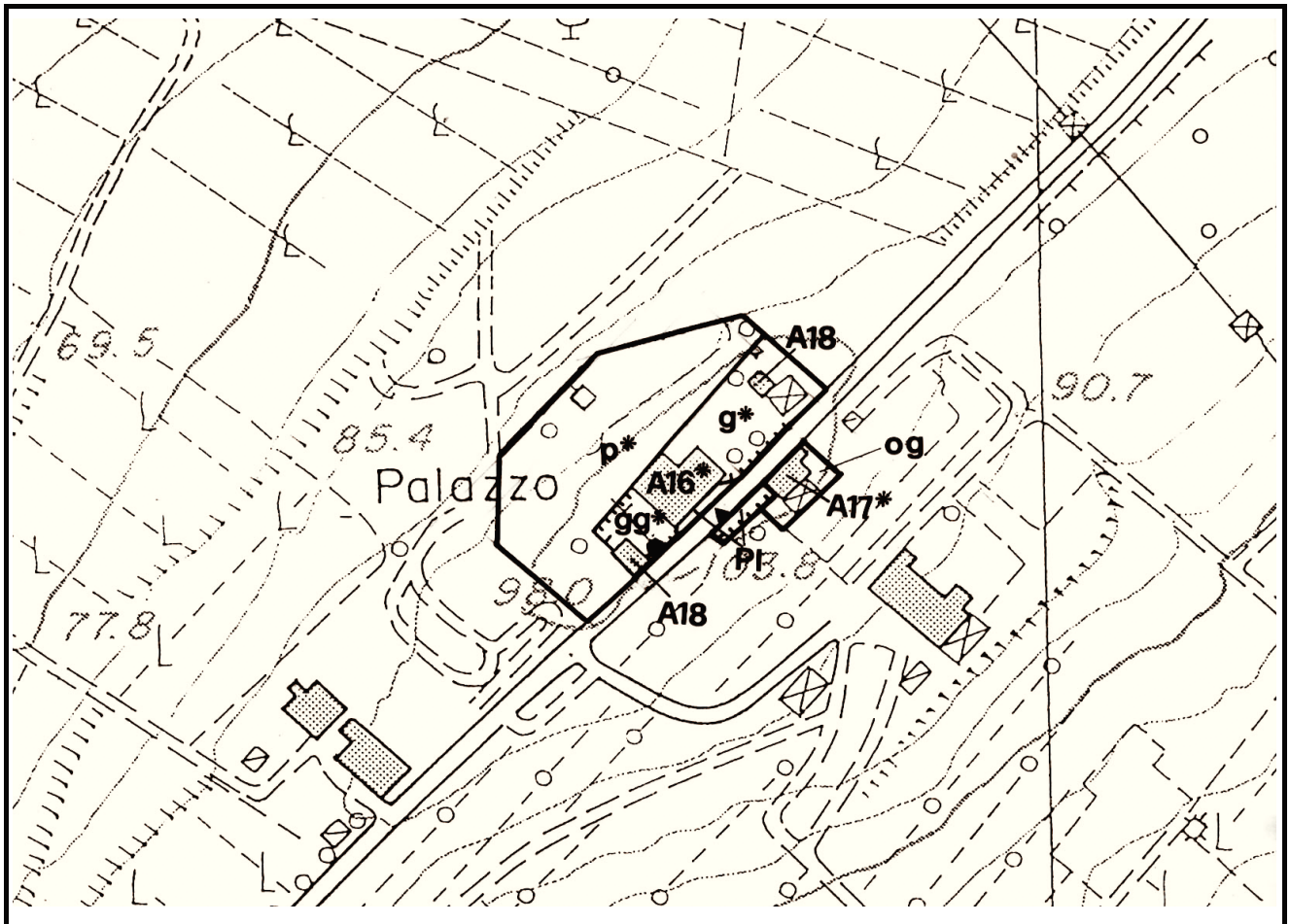
PI (art.152 - pavimentazione unitaria in pietra con il mantenimento delle alberature sul margine)  
og, g\*,p\*,gg\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da rimuovere: A18: tettoie addossate; A16\*: scarichi in ingombro sul prospetto.  
Manufatti isolati da conservare: muro in pietra di margine sulla strada; edicola incassata nel muro; scale in pietra di accesso al giardino.  
Manufatti ed opere da realizzare: A16\*: rivestimento con intonaco della parte sopraelevata.  
Spazi scoperti da mantenere: gg\* giardino disegnato; p\* parco, g\* giardino.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto



**Area:** Ap\*: complesso - Collegonzi (P.s. 2)

TAV. 274043 - Rif. n. 24 - NTA artt. n. 66, 123

A17, A17\*, A18 (3 edifici), Sd\*.

**Tipo di intervento:**

A17 art.108

A17\* art.117

A18 art.109

Sd\* art.148 Chiese

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione

A17\* Abitazione

A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione

Sd\* Chiesa

**Interventi sugli spazi scoperti:**

PI (art.152 - sistemazione del pendio e pavimentazione unitaria in pietra o in battuto con brecciolino)

Va (art.156 - cipressi spece "Cupressus sempervirens")

Vg (art.161 - piccole aree pavimentate )

v (art.124 - prato calpestabile con piante di olivo )

i (art.124 - area di pertinenza dell'edificio parzialmente pavimentata)

l (art. 124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Sd\*: portale di ingresso, apertura ad arco; A17\*: cornici di porte e finestre.

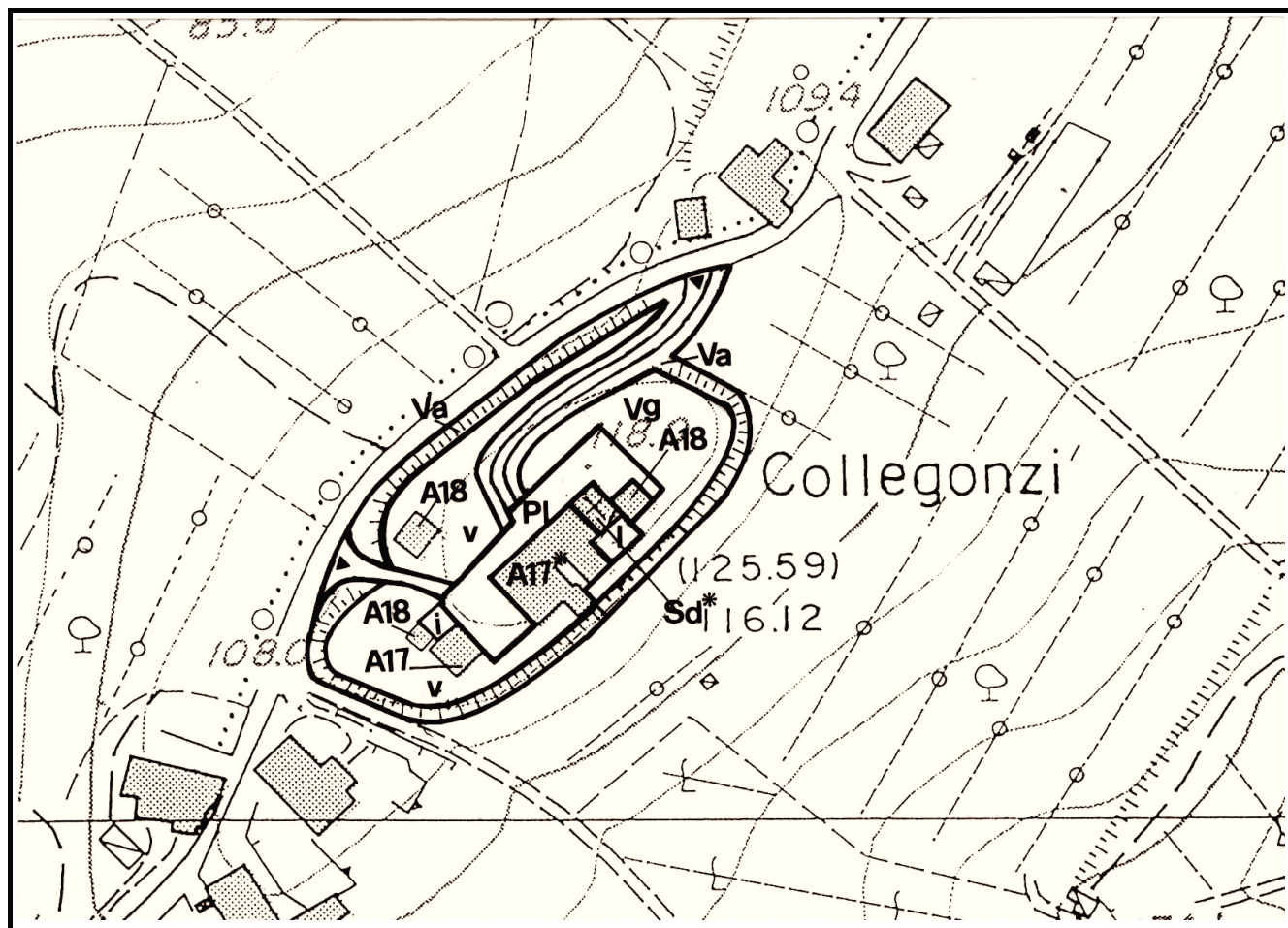
Elementi da rimuovere: A17\*: porte metalliche

Manufatti isolati da conservare: muri in pietra.

Manufatti ed opere da realizzare: muri di contenimento in pietra o rivestiti, con parapetto in pietra, verso i versanti in pendio.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto



**Area:** Av\*: Villa fattoria - Villa Calappiano (P.s. 2) TAV. 274043 - Rif. n. 3 - NTA artt. n. 66, 121  
Centro di Turismo Verde - A17\*, A18\*, R9\*, Ta\*.

**Tipo di intervento:**

A17\* art.117  
A18\* art.118  
R9\* art.83 Ristrutturazione edilizia (intervento del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi) mantenendo inalterate le facciate  
Ta\* art.100

**Destinazione d'uso:**

Centro di Turismo Verde  
A17\* Abitazione  
A18\* Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
R9\* Residenza turistica  
Ta\* Pubblici esercizi, sale di rappresentanza, vendita prodotti agricoli.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

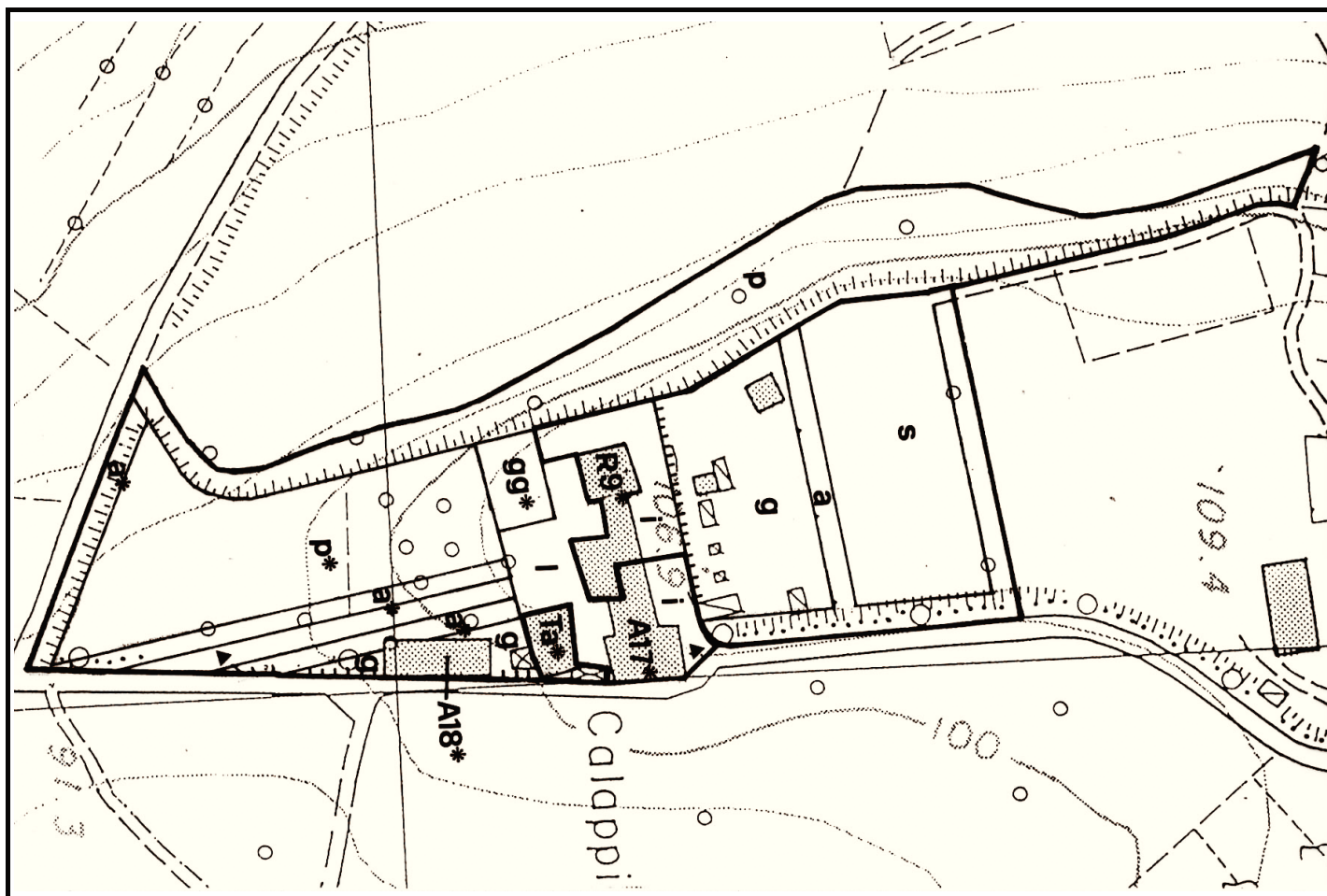
l (art.124 - pavimentazione unitaria in pietra)  
i (art.124 - sistemazione in battuto con pietrisco)  
p (art.124 - creazione di un percorso pedonale di mezza costa e mantenimento delle alberature presenti)  
s (art.124 - piscina e campi da tennis)  
g, a\*,p\*,gg\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Ta\*: loggiato con colonne e tettoia.  
Elementi da rimuovere: manufatti precari del giardino.  
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; pozzo; cancellate di accesso con colonne di supporto.  
Spazi scoperti da mantenere: p\* parco con olivi; a\* filari di cipressi; siepi; gg\* ripristino del giardino disegnato col mantenimento delle siepi.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto per gli interventi di cui all'art. 117 e 118. Piano urbanistico attuativo per la realizzazione del Centro di Turismo Verde.





**Area:** Ap\*: complesso - Barberi (P.s. 2)

TAV. 274041 - Rif. n.8 - NTA artt. n.66, 123

R9\*, Ta\*.

**Tipo di intervento:**

R9\* art.83 Ristrutturazione edilizia (intervento del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi) mantenendo inalterate le facciate

Ta\* art.100

**Destinazione d'uso:**

R9\* Residenza turistica

Ta\* Pubblici esercizi e locali di servizio. E' ammessa la residenza al piano superiore.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

a, p, g, (art.124)

l (art.124 - sistemazione unitaria in battuto con brecciolino o masselli grigliati con erba, con spazi per parcheggio)

i (art.124 - area parzialmente pavimentata, con aiuole)

**Prescrizioni particolari:**

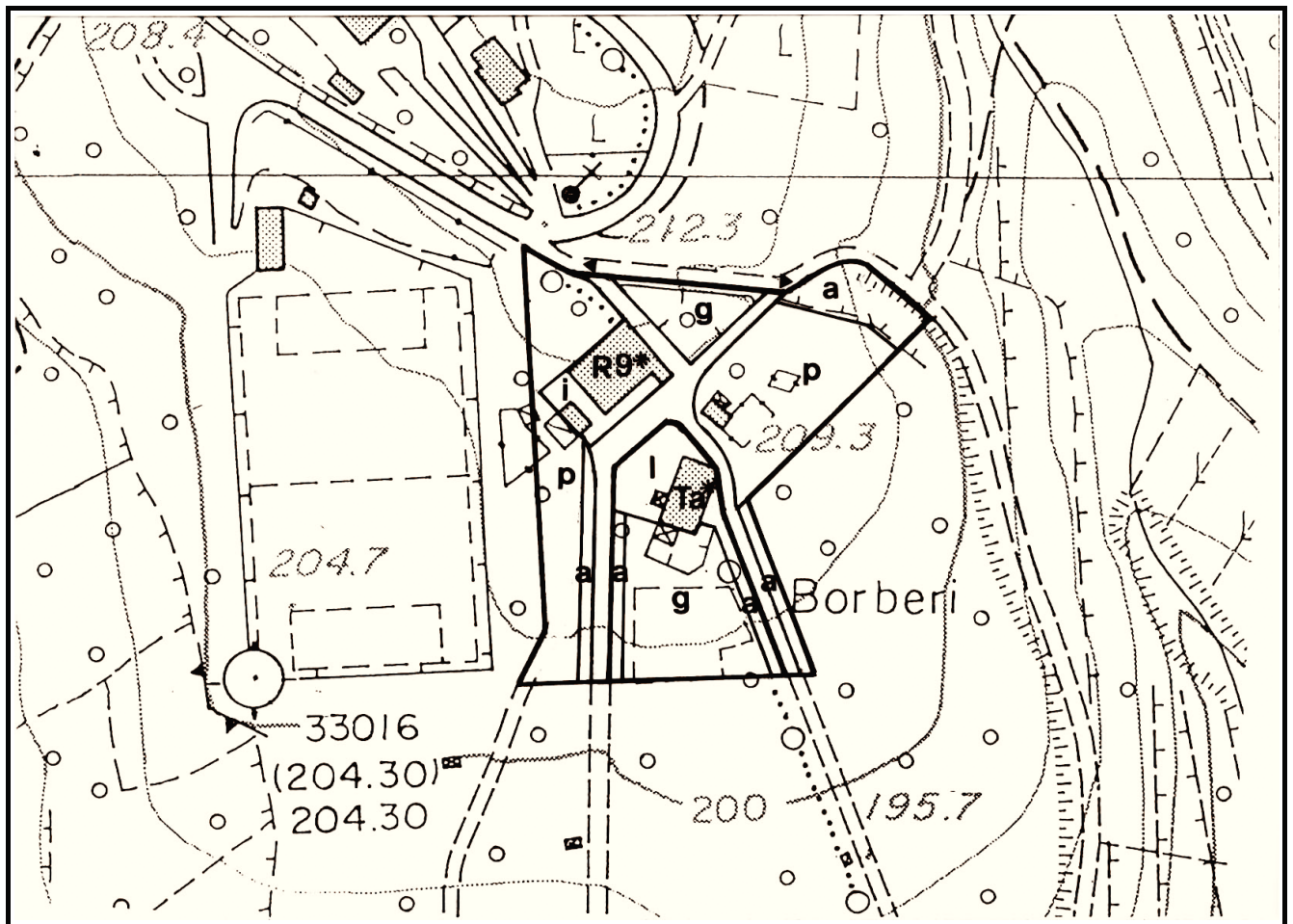
Elementi da conservare: R9\*: copertura a padiglione, aperture ad arco; Ta\*: aperture con griglia in laterizio.

Elementi da rimuovere: R9\* e Ta\*: piccoli volumi addossati al corpo principale.

Spazi scoperti da mantenere: alberature sparse.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



## Art.67 - Progetto sistema 3: S. Pantaleo

Il progetto investe un percorso a circuito che da Vinci capoluogo, ritorna a Vinci, passando per Streda, Toiano, Poggio Giulio, S.Pantaleo.

Si caratterizza, come quello di Collebonzi per una cospicua presenza di ricettività turistica legata in questo caso anche ad attività culturali, per il tempo libero e lo sport come il centro di arte e tecnologia da ubicarsi a Case Ceolino oppure come il laghetto esistente recuperato per attività sportive.

Gli edifici sottoutilizzati o abbandonati destinati in questo caso ad ospitare servizi ricettivi sono il complesso di Ceoli e quello di Poggio Giulio dove sono ubicati due centri per il turismo verde, mentre gli edifici di Frallupaia, S.Lucia, Streda e Prigionaia ospitano residenza turistica. Il percorso stesso offre comunque, al di là delle nuove funzioni previste una piacevole passeggiata con un susseguirsi di affacci su orizzonti aperti, ampi spazi e valli di un territorio agricolo di grande bellezza. Proprio allo scopo di incentivare e facilitare la percorrenza pedonale del sistema si opera, nel tratto di provinciale più stretto e meno comodo il raddoppio del sentiero in sede propria a fianco della strada.

Sd "Centro d'arte e tecnologia"	scheda n. 1
Ap* Case Ceoli	scheda n.18
Ap* Streda	scheda n.22
Ap* Poggio Giulio	scheda n.21
Ap* S.Pantaleo	scheda n.19

Progetto Sistema 3 - S. Pantaleo



**Area:** Sd: Centro d'arte e tecnologia (P.s.3)

TAV. 274044 - Rif. n. 1 - NTA artt. n. 67, 138

Sd, Ta (2 edifici), Ta\*

**Tipo di intervento:**

Sd art.138 Demolizione e ricostruzione con la stessa cubatura

Ta art.96

Ta\* art.100

**Destinazione d'uso:**

Sd Centro elaborazione dati archivio

Ta1 Foresteria ed attività connesse

Ta2 Pubblici esercizi e locali di servizio

Ta\* Foresteria ed attività connesse

**Interventi sugli spazi scoperti:**

p (art.124 - area espositiva, attività spettacolari e di sperimentazione scientifica )

a (art. 124 - cipressi specie "cupressus sempervirens")

l (art.124 - sistemazione in battuto con pietrisco o con masselli grigliati ed erba; nell'area dovranno essere localizzate piccole zone a parcheggio)

p\* (art.124)

Ac\* (art.112)

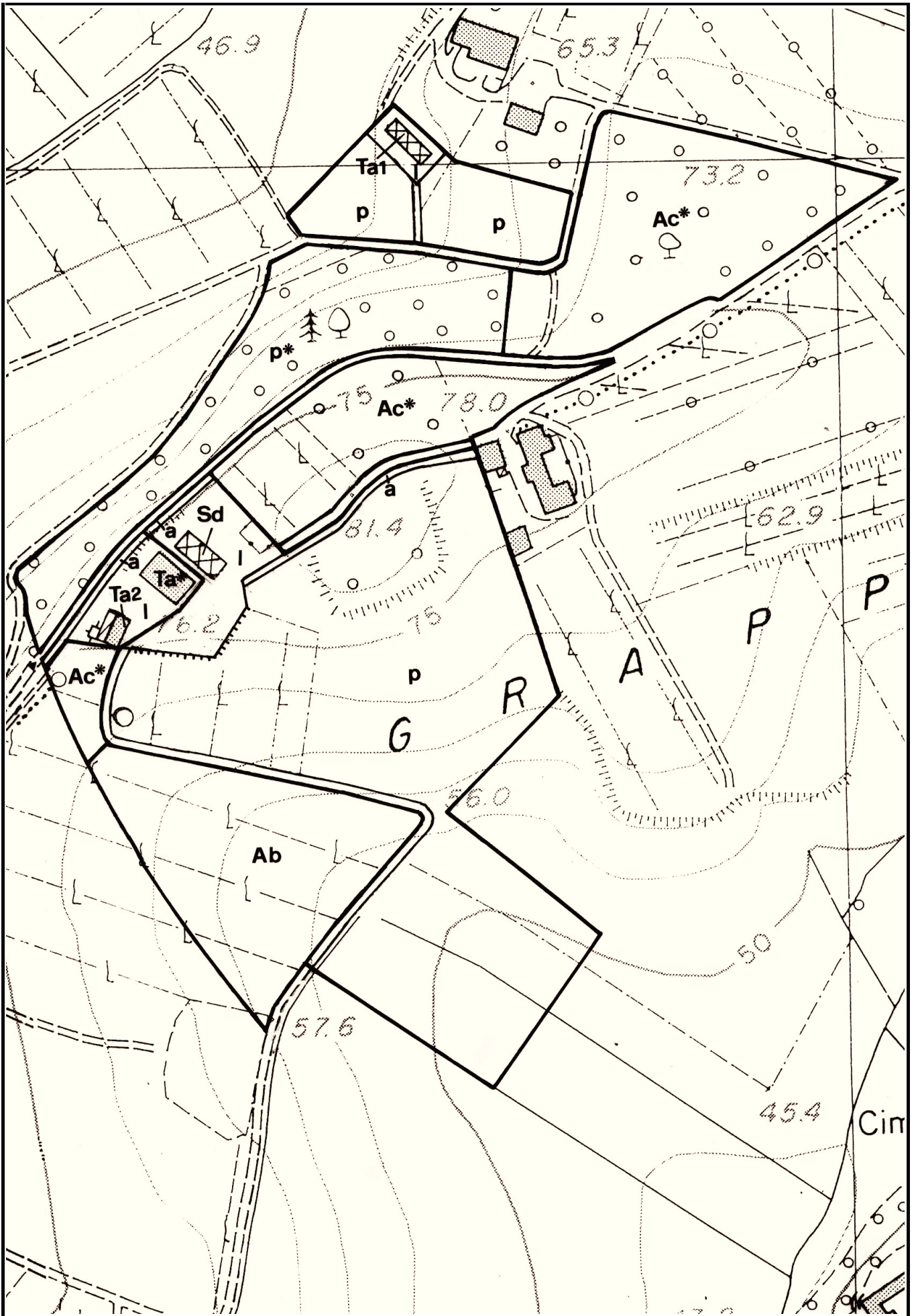
Ab (art.104)

**Prescrizioni particolari:**

Spazi scoperti da mantenere: p\* area boscata da rinaturalizzare per farne un parco bosco.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario.





**Area:** Ap\*: complesso - Case Ceoli (P.s. 3)

TAV. 274031 - Rif. n. 18 - NTA artt. n. 67, 123

Centro di Turismo Verde - A17\*, R9\* (2edifici)

**Tipo di intervento:**

A17\* art.117

R9\* art.83 Ristrutturazione edilizia (intervento del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi) mantenendo inalterate le facciate

**Destinazione d'uso:**

Centro di Turismo Verde

A17\* Abitazione

R9\* Residenza turistica e punto vendita di prodotti agricoli

**Interventi sugli spazi scoperti:**

g, s, i, og, a\* (art.124)

a (art.124 - cipressi specie "cupressus sempervirens")

l (art.124 - pavimentazione in battuto con brecciolino, piccole aiuole e panchine)

y (art.124 - pavimentazione in battuto con pietrisco e alberature di contorno)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: R9\*1 : aperture ad arco, aperture con griglia in laterizio.

Manufatti ed opere da realizzare: muri di contenimento in pietra, o rivestiti, lungo il perimetro dell'area per impianti sportivi.

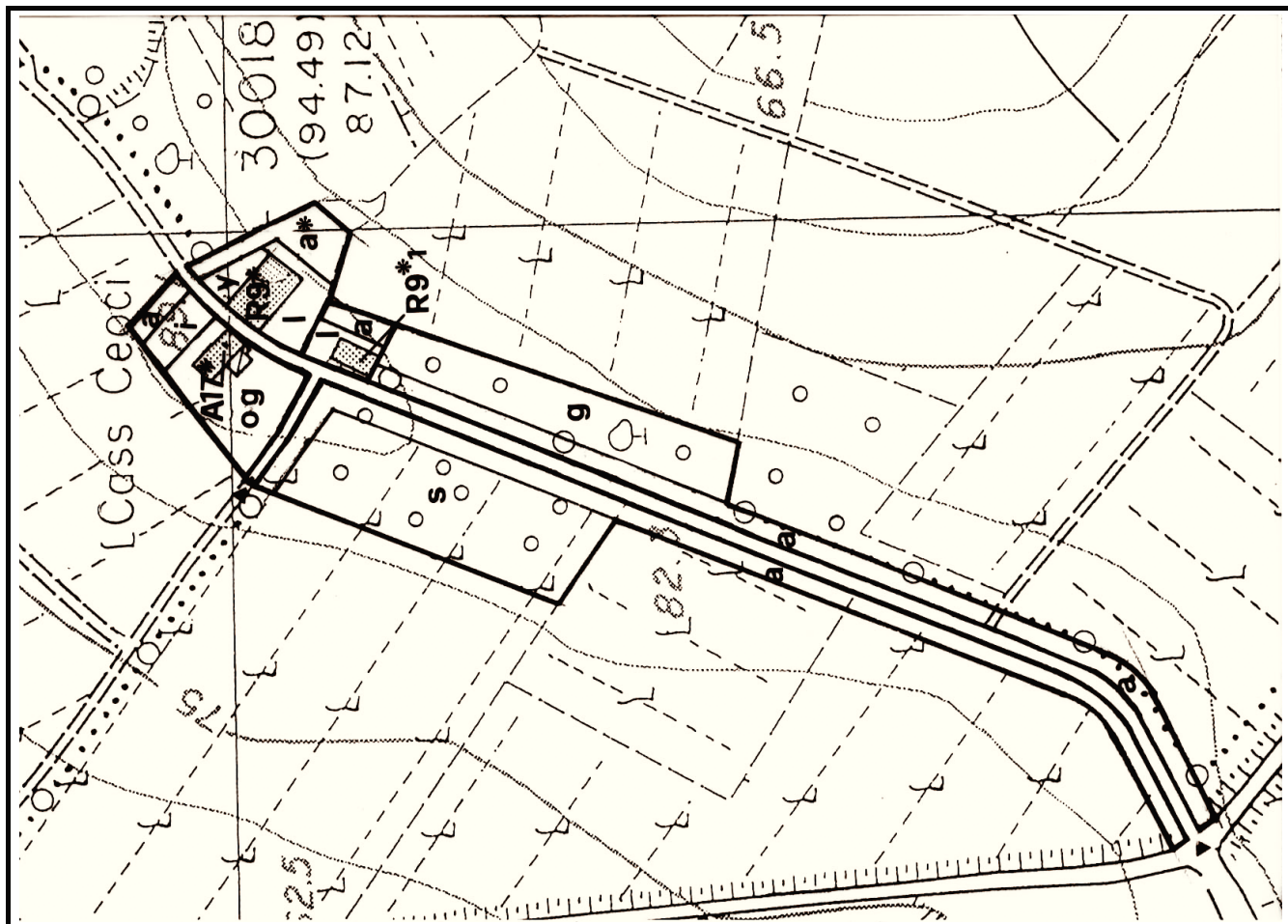
Spazi scoperti da mantenere: a\* boschetto; alberature sparse.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto per gli interventi di cui all'art. 117. piano urbanistico attuativo per la realizzazione del Centro di Turismo Verde.

**Nuova edificazione:**

E' possibile l'edificazione di un nuovo annesso agricolo, in base alla L.R.64/95, solo qualora venga realizzato R9\*1. Il nuovo edificio potrà avere una cubatura max. pari all'esistente e ne dovrà ricalcare le caratteristiche costruttive e il tipo di aperture.



**Area:** Ap\*: complesso - Streda (P.s. 3)

TAV. 274032 - Rif. n. 22 - NTA artt. n. 67, 123

A17\*, A18, Sd\*, Sc, Ta.

**Tipo di intervento:**

A17\* art.117  
A18 art.109 Senza ampliamento  
Sd\* art.148 Chiese  
Sc art.146 Ampliamento nell'area retinata in cartograf  
Ta art. 96 Senza ampliamento

**Destinazione d'uso:**

A17\* Abitazione  
A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
Sd\* Chiesa  
Sc Cimitero  
Ta Pubblici esercizi e locali di servizio

**Interventi sugli spazi scoperti:**

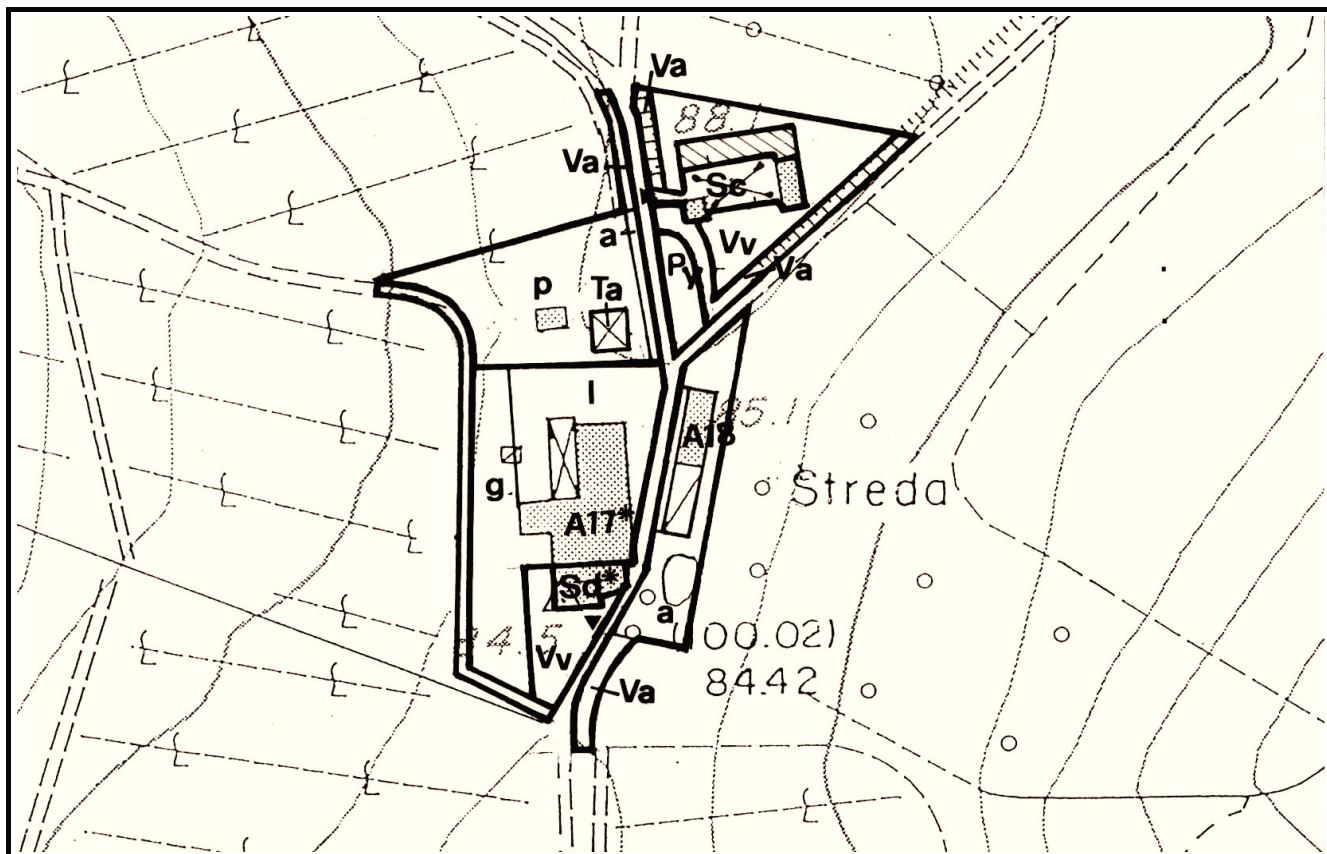
g, p, a (art.124)  
l (art.124 - pavimentazione in battuto con pietrisco e piccole aiuole)  
Va (art.156 - cipressi specie "cupressus sempervirens")  
Py (art.151 - pavimentazione in battuto con pietrisco e alberature di contorno)  
Vv (art.159)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Sd\*: rosone, timpano, campanile con aperture ad arco.  
Manufatti ed opere da realizzare: rivestimento in laterizio e copertura in tegole dell'annesso addossato ad A17\*; A17\*: riapertura dell'arco tamponato.  
Ampliamento del cimitero Sc: l'altezza dei nuovi reparti non dovrà superare quella del manufatto esistente posto di fronte all'ingresso principale, in aderenza al quale dovranno essere realizzati; i materiali e le tinteggiature utilizzati per la realizzazione dei nuovi reparti dovranno favorire l'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale, nel rispetto della tradizione locale; dovranno inoltre essere rispettati i caratteri architettonici e formali delle volumetrie esistenti. Nel caso i reparti vengano realizzati per lotti, dovrà essere redatto un progetto preliminare globale e avrà priorità il lotto in aderenza all'edificio esistente.  
Spazi scoperti da mantenere: alberature sparse e dello spazio antistante la chiesa; siepi a ridosso del Py.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



**Area:** Ap\*: complesso - Poggio Giulio (P.s. 3) TAV. 274031 - Rif. n. 21 - NTA artt. n. 67,123  
Centro di Turismo Verde - A17\*, A18, R9\* (3 edifici).

**Tipo di intervento:**

A17\* art.117  
A18 art.109  
R9\* art.83 Ristrutturazione edilizia (intervento del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi) mantenendo inalterate le facciate

**Destinazione d'uso:**

Centro di Turismo Verde  
A17\* Abitazione  
A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
R9\* Residenza turistica e punto vendita di prodotti agricoli.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

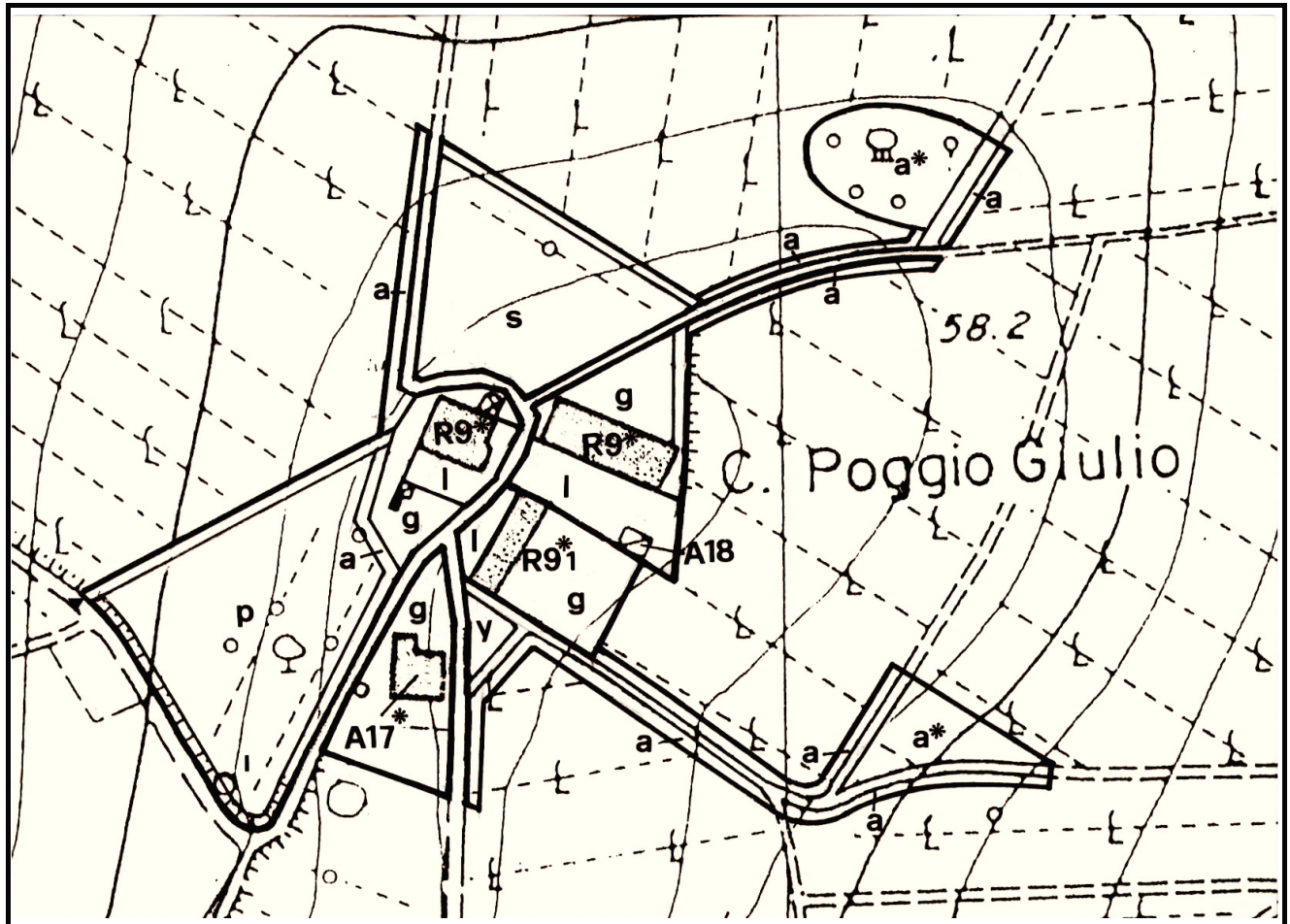
g, p, s, a\* (art.124)  
a (art.124 - cipressi specie "cupressus sempervirens")  
l (art.124 - pavimentazione in battuto con pietrisco)  
y (art.124 - pavimentazione in battuto con pietrisco e alberature di contorno)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: R9\*: superficie parietale, annesso adiacente con apertura ad arco; R9\*1: aperture ad arco, aperture con griglia in laterizio.  
Manufatti ed opere da realizzare: muri di contenimento in pietra o rivestiti lungo il perimetro del p parco .  
Spazi scoperti da mantenere: a\* boschetti e alberature sparse.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto per gli interventi di cui all'art.117 e 109. Piano urbanistico attuativo per la realizzazione del Centro di Turismo Verde.





**Area:** Ap\*: complesso - S. Pantaleo (P.s. 3)

TAV. 274031 - Rif. n. 19 - NTA artt. n. 67, 123

A17\* (2 edifici), A18\*, Sd\*.

**Tipo di intervento:**

A17\* art.117

A18\* art.118

Sd\* art.148 Chiese

**Destinazione d'uso:**

A17\* Abitazione

A18\* Annesso agricolo e di servizio, abitazione

Sd\* Chiesa

**Interventi sugli spazi scoperti:**

PI (art.152 - pavimentazione unitaria in pietra con mantenimento delle alberature esistenti)

i (art.124 - sistemazione in battuto con pietrisco e piccole aiuole)

g, a, v, a\* (art.124)

p (art.124 - è ammessa la costruzione di impianti sportivi privati tipo piscina o campo da tennis)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Sd\*: timpano, portale di accesso alla chiesa e alla canonica, campanile con aperture ad arco, colonne del portico, aperture ad arco sul retro.

Elementi da rimuovere: piccolo annesso addossato allo edificio A17\*a.

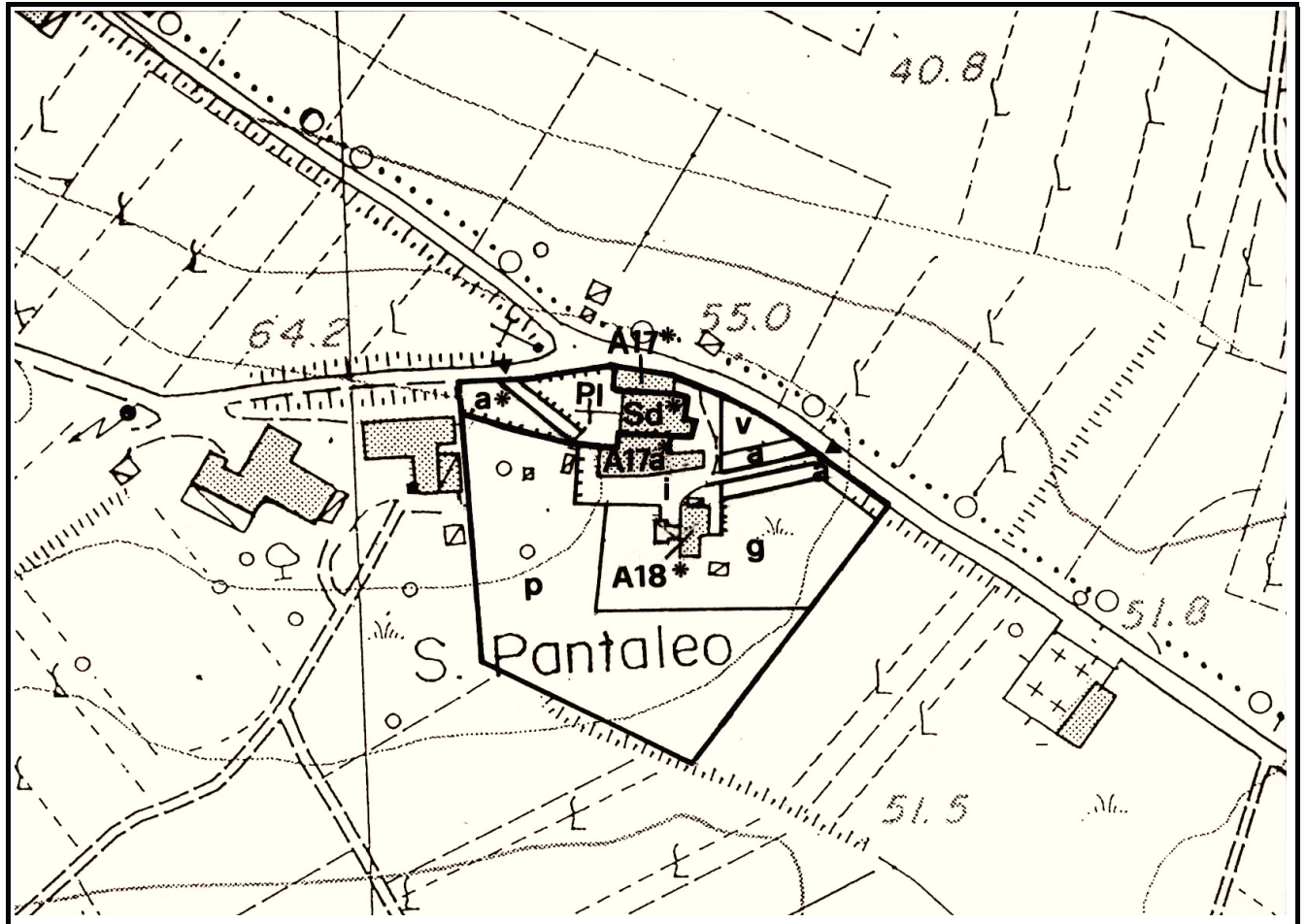
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; scale di accesso al largo antistante la chiesa.

Manufatti ed opere da realizzare: A18\*: copertura con tegole delle pensiline.

Spazi scoperti da mantenere: a\* alberature sparse e in filare.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo



## Art.68 - Progetto sistema 4: Strada verde di Anchiano

Il percorso ed il progetto possono essere divisi in tre parti con caratteri e funzioni diverse. Il primo tratto che da Vinci capoluogo va ad Anchiano (comunemente chiamato "strada verde") è caratterizzato da una passeggiata panoramica fino alla casa di Leonardo, attuale museo, con un percorso che si insinua in mezzo a un paesaggio tipico costituito da terrazzamenti coltivati ad olivi. L'obiettivo del progetto, in questo tratto, è quello di estendere il consueto percorso turistico al di là del centro storico comunemente visitato; per questo motivo il Molino della Doccia viene recuperato in parte per locali da adibire a mostre temporanee, collegato con i prati terrazzati circostanti da utilizzare a loro volta per esposizioni di sculture e opere di land-art, in parte per residenza collettiva e ristorante. Il secondo tratto che dal museo di Anchiano arriva al Molino Balenai si può definire punto di cerniera fra il primo e il terzo tratto, e ulteriore approdo al sistema. Vi è localizzato infatti un parcheggio di ampie dimensioni, il campeggio da ubicare in parte lungo il percorso, in parte sui terrazzi esistenti e l'ostello posto nell'edificio dell'ex scuola elementare. Il Molino Balenai stesso viene recuperato per attività ricettive e l'area circostante lungo le sponde del torrente e nel bosco soprastante attrezzata con aree di sosta. Dal Molino Balenai il sentiero penetra dentro un sistema integro di quattro mulini detto dei Molini Baldassini, dove è possibile vedere e comprendere tutto il sistema di canalizzazione e regimazione delle acque legata al ciclo di lavorazione. Nel primo dei mulini, il principale, si propone la creazione di un "museo delle acque e della cultura materiale" a cui è legata l'ipotesi di restauro di tutti i manufatti legati alla regimentazione (canali, chiuse, scale d'acqua, vasche ecc.) oltre che al restauro dei mulini minori da destinare alla visita.

Ta* Molino della Doccia	scheda n.3
Ap* Troscia	scheda n.11
Sd* Museo di Anchiano	scheda n.1
Ta Ex scuola di Anchiano (ostello)	scheda n.1
Ta* Molino Balenai	scheda n.4
Sd* Molino Baldassini 1	scheda n.2
Sd* Molino Baldassini 2	scheda n.3

Progetto Sistema 4 - Anchiano



**Area:** Ta\*: Molino della Doccia (P.s.4)

TAV. 244044 - Rif. n. 3 - NTA artt. n. 68, 100

Sd, Sd\*, St, Ta, Ta\*

**Tipo di intervento:**

Sd art.138 Demolizione con ricostruzione con la stessa cubatura.  
Sd\* art.148  
St art.147  
Ta art. 96  
Ta\* art.100

**Destinazione d'uso:**

Sd Padiglione per mostre e manifestazioni culturali  
Sd\* Servizi culturali  
St Acquedotto  
Ta Pubblici esercizi e locali di servizio  
Ta\* Albergo, residence, residenza collettiva.  
E' ammessa la destinazione a residenza di una parte dell'edificio.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

PI (art.152 - ripristino della pavimentazione con lastroni in pietra)  
Vp (art.162 - realizzazione di un'area verde attrezzata da destinare ad una esposizione permanente di sculture ed opere di Land-Art (Museo all'aperto) con mantenimento degli olivi.  
Vv (art.159 - ripristino della vasca del'ex molino, dei canali di adduzione fino alla captazione sulla forra delle Quercete e sistemazione a prato degli spazi adiacenti da destinare a specifiche attività ricreative.  
Vv1 (art.159 - ripristino dei terrazzi e dei muri con sistemazione a prato per attività di sosta attrezzata)  
Va\* (art.166 - con mantenimento delle alberature esistenti ed integrazione con cipressi specie " cupressus sempervirens " )  
Mb (art.128)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da rimuovere: Cabina Enel con eventuale ricollocazione all'esterno del muro perimetrale.  
Spazi scoperti da mantenere: terrazzamenti; muri in pietra e Va\* alberature esistenti.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo per la realizzazione dell'area. E' ammessa la possibilità di eseguire per stralci successivi la realizzazione degli spazi scoperti Vp e Vv1.







**Area:** Ap\*: complesso - Troscia (P.s. 4)  
A16\*, A18\* (2 edifici)

TAV. 274044 - Rif. n. 11 - NTA artt. n. 68, 123

**Tipo di intervento:**

A16\* art.116  
A18\* art.118

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione  
A18\* Annesso di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

a, g (art.124)  
l (art.124 - sistemazione con pavimentazione unitaria  
in pietra o laterizio)

**Prescrizioni particolari:**

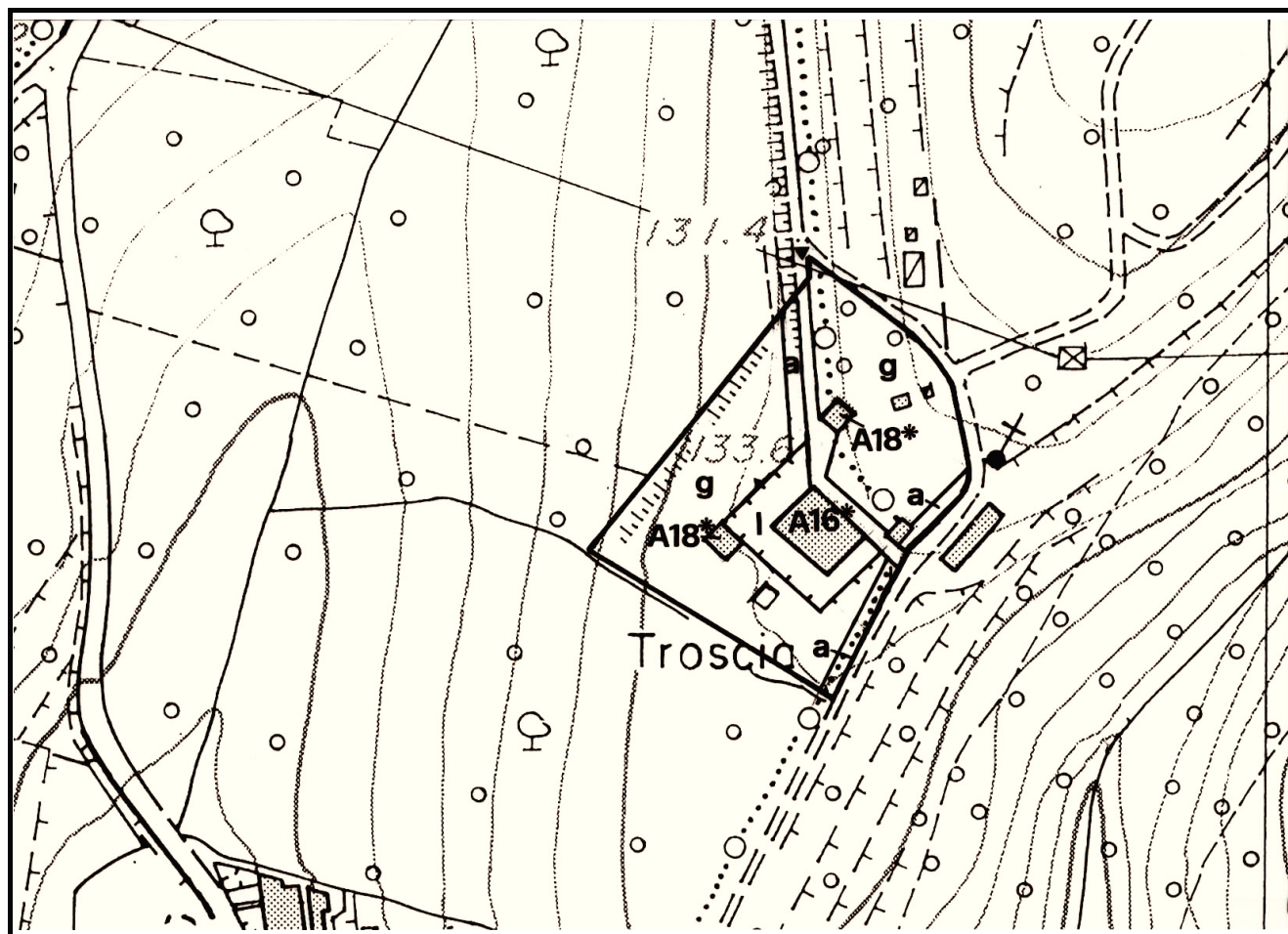
Elementi da conservare: A16\*: Aperture ad arco, cornici  
delle finestre, finiture della facciata; A18\*: aperture ad  
arco.

Manufatti isolati da conservare: muretto in pietra di  
delimitazione dello spazio antistante A16\*.

Spazi scoperti da mantenere: alberature di cipressi nello  
spazio a giardino.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto



**Area:** Sd\*: Museo di Anchiano (P.s.4)  
Sd\*

TAV. 274044 - Rif. n. 1 - NTA artt. n. 68, 148

**Tipo di intervento:**  
Sd\* art.148

**Destinazione d'uso:**  
Sd\* Museo

**Interventi sugli spazi scoperti:**

Vp (art. 162 - creazione di un parco attrezzato, legato al Museo, da destinare alla fruizione turistica con spazi per la sosta e pic-nic )

PI (art.152 - area pavimentata in pietra )

Va (art.156 - cipressi specie "cupressus sempervires" ad integrazione delle piante di olivo presenti )

**Prescrizioni particolari:**

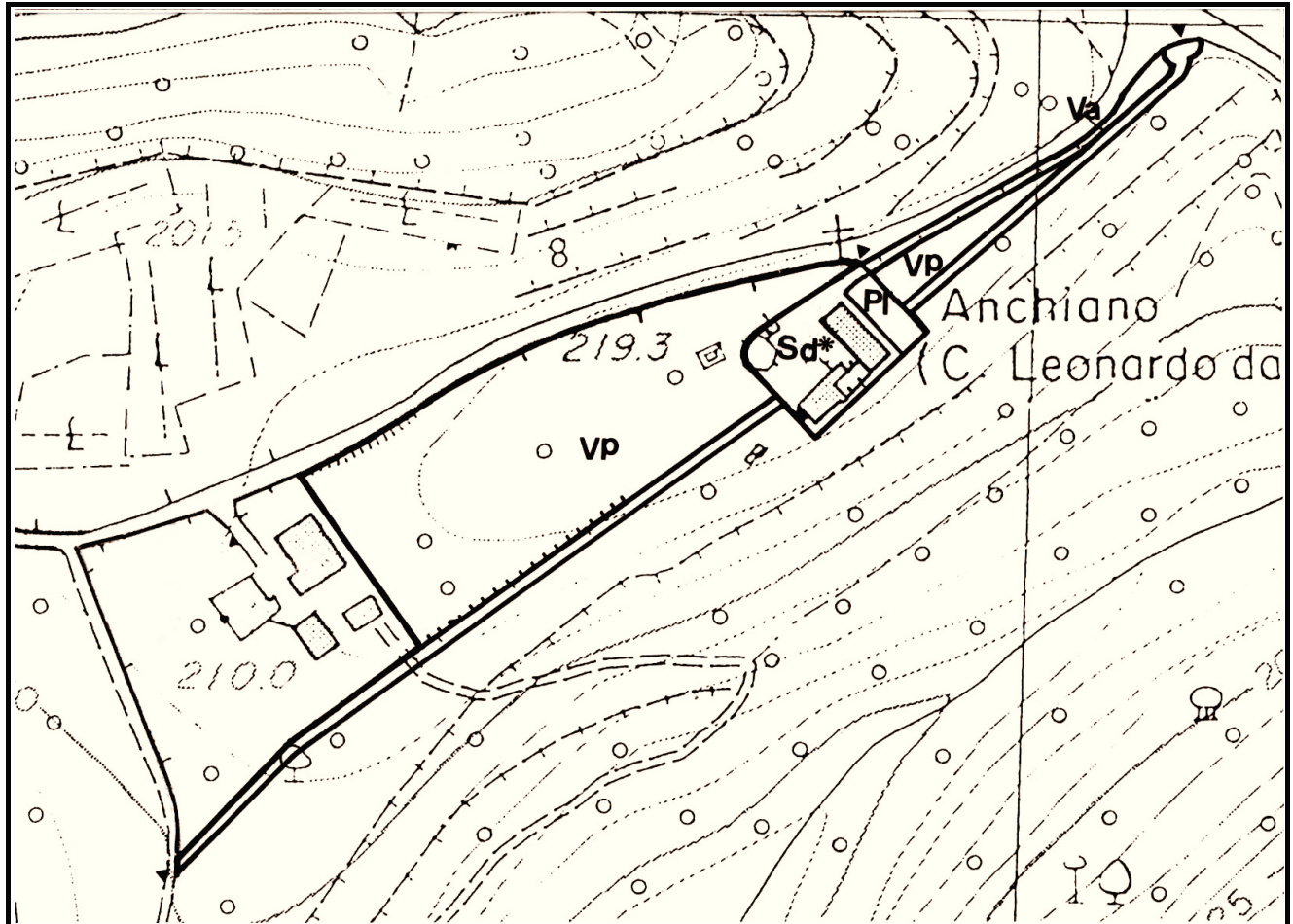
Realizzazione del tratto mancante della strada verde fino al Museo.

Realizzazione di un nuovo accesso al Museo di fronte all'attuale parcheggio e di un percorso.

Spazi scoperti da mantenere: sistemazione esterna dell'area fino al Museo.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario.



**Area:** Ta: ex scuola elementare di Anchiano (P.s.4) TAV. 262163 - Rif. n. 1 - NTA artt. n. 68, 96

Ta (2 interventi)

**Tipo di intervento:**

Ta1 art.96 Creazione di un campeggio alberato e relativi servizi da realizzare su terrazzi, in parte esistenti e da mantenere, e lungo il percorso che prosegue verso il mulino Baldassini;

Ta2 art.96

**Destinazione d'uso:**

Ta1 campeggio con servizi

Ta2 ostello

**Interventi sugli spazi scoperti:**

Va (art.156)

I, I\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

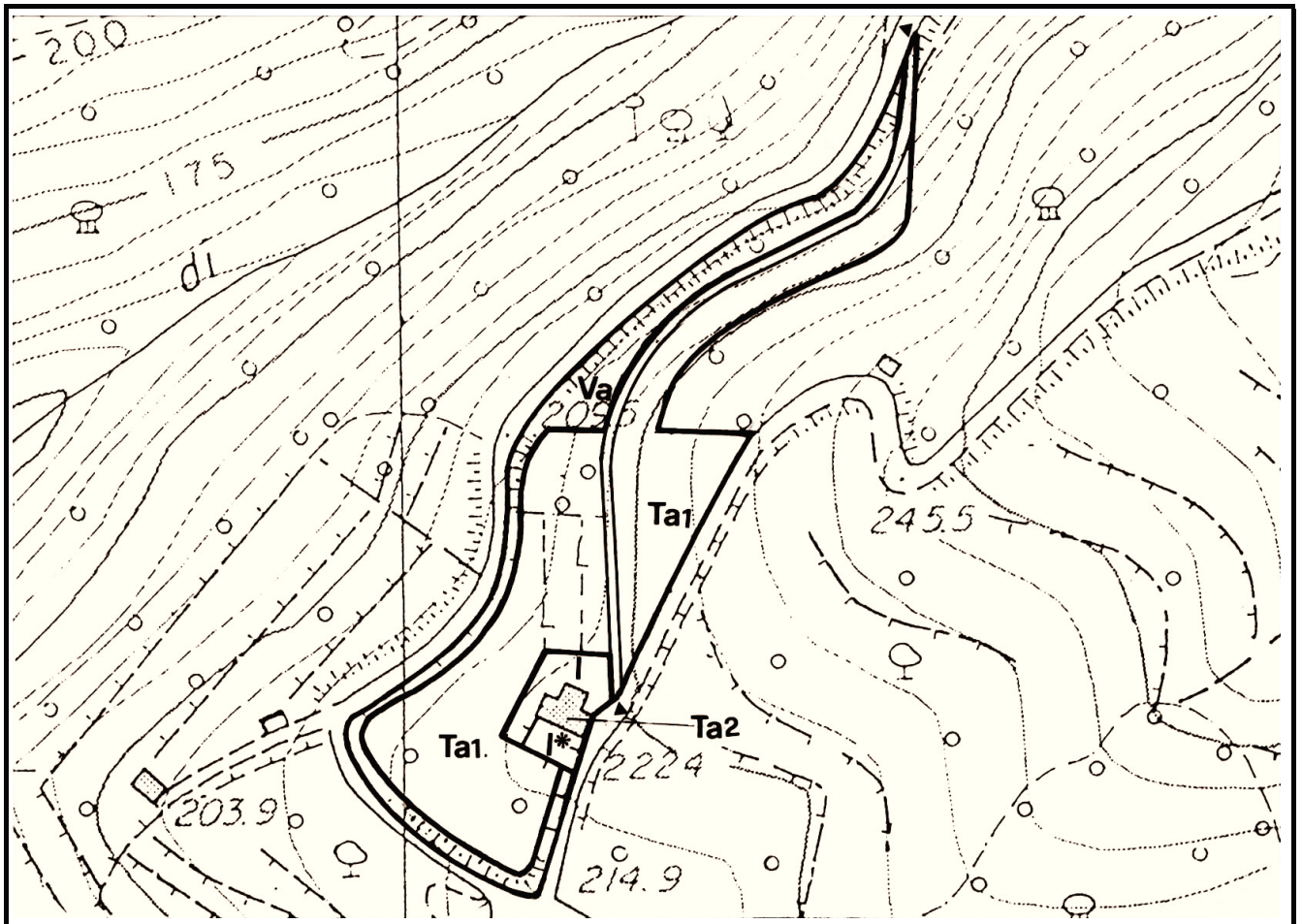
Specie arboree da utilizzare nel Ta1: olivi, lecci, roverelle.

Il pubblico passaggio dovrà essere consentito sulla strada di servizio all'ostello e al campeggio

Spazi scoperti da mantenere: I\* largo.

**Strumento di intervento:**

Progetto di massima unitario.





**Area:** Ta\*: Molino Balenai (P.s.4)

TAV. 262163 - Rif. n. 4 - NTA artt. n. 68, 100

Ta (2 interventi)

**Tipo di intervento:**

Ta\* art.100

**Destinazione d'uso:**

Ta\* Pubblici esercizi, pensione, locanda e locali di servizio. E' ammessa la residenza ai piani superiori.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

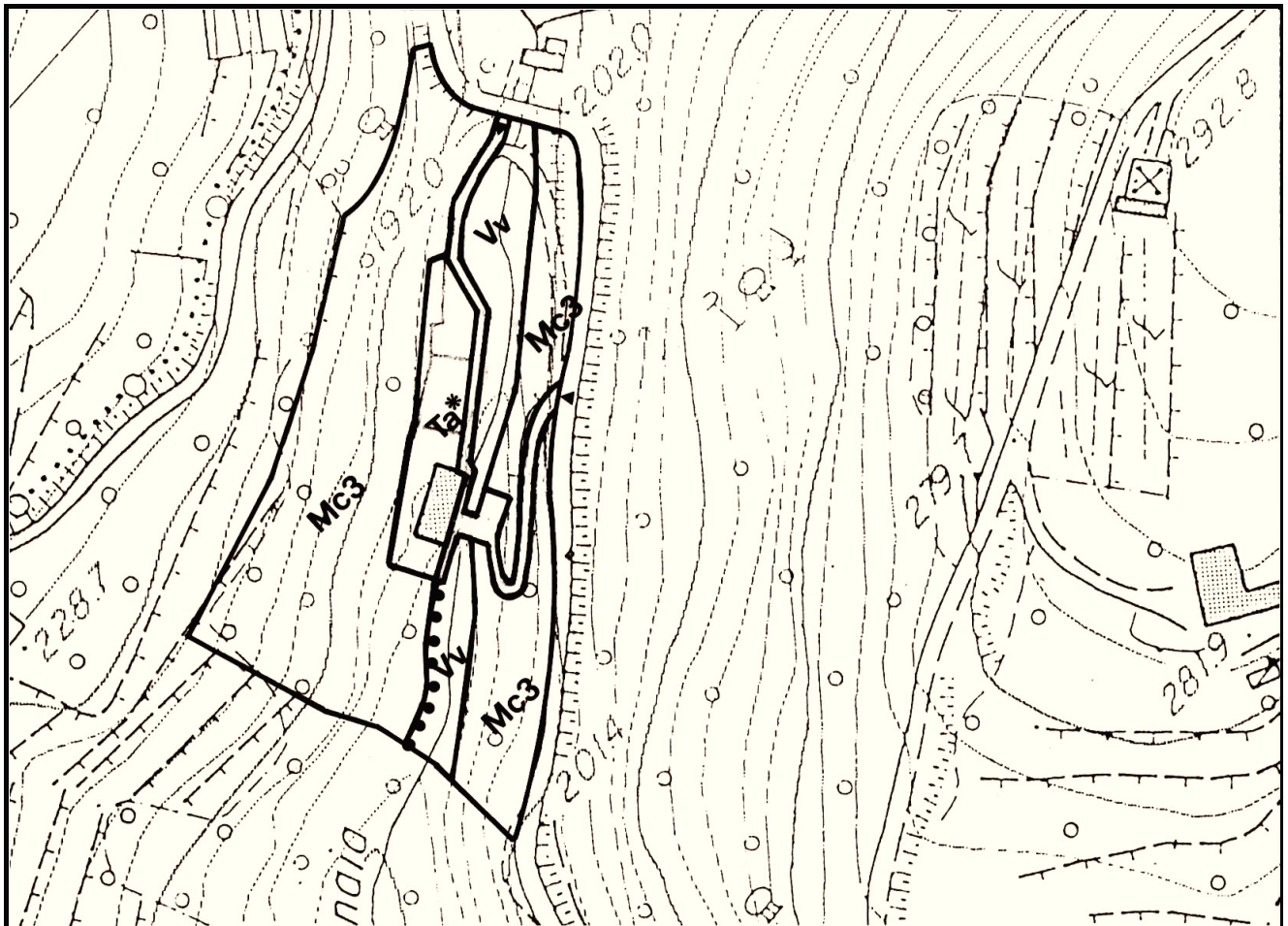
Mc3 (art.133 - diradamento e pulitura del sottobosco, creazione di aree sosta a servizio dell'attività ricettiva )  
Vv (art.159 - sistemazione a prato con alberature rader per la fruizione dell'alveo del torrente )

**Prescrizioni particolari:**

Il passaggio pubblico dovrà essere consentito sulla strada di accesso al servizio e sul percorso lungo il torrente.  
Manufatti ed opere da realizzare: ripristino dei muri di contenimento in pietra lungo la strada di accesso; rivestimento in pietra dei muri delle vasche del molino.  
Manufatti isolati da conservare: restauro del ponte di attraversamento del fosso e accesso al molino; ripristino delle vecchie mole e dei canali di adduzione delle acque.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario.



**Area:** Sd\*: Molino Baldassini 1 (P.s.4)

TAV. 262163 - Rif. n. 2 - NTA artt. n. 68, 148

Sd\*

**Tipo di intervento:**

Sd\* art.148

**Destinazione d'uso:**

Sd\* Spazio museale nei locali dove si svolgeva l'attività di macina; piccoli negozi di prodotti locali e piccolo artigianato tradizionale con una dimensione max. ammessa per l'attività di 50 mq. Residenza; foresteria ed attività connesse ai piani superiori.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

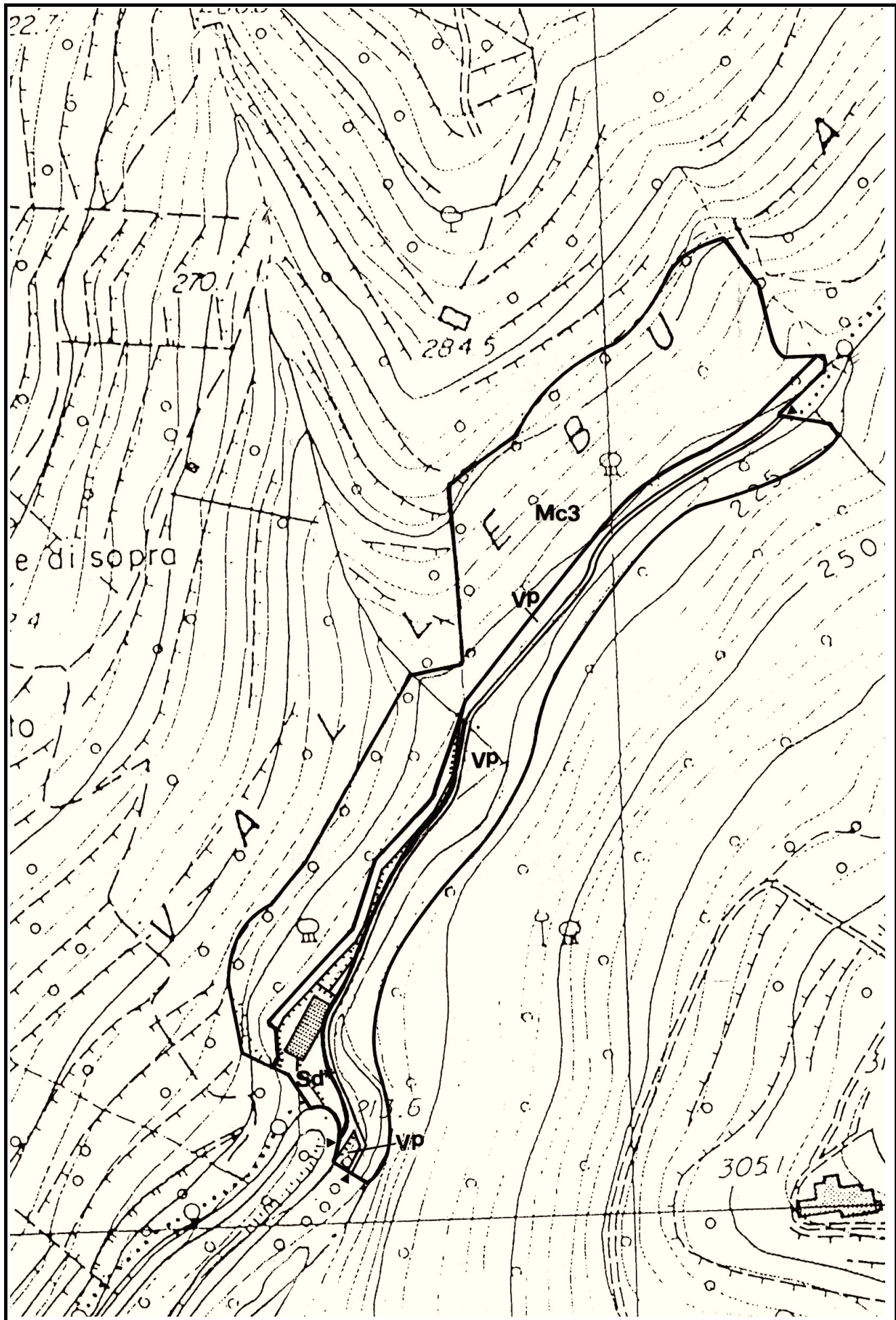
Vp (art.162 - sistemazione a prato alberato con specie della vegetazione riparia e punti sosta attrezzati )  
Mc3 (art.133 - diradamento e pulitura del sottobosco, creazione di aree di sosta a servizio dell'attività didattico-museale )

**Prescrizioni particolari:**

Il passaggio pubblico dovrà essere consentito sul percorso lungo il torrente)  
Ripristino e sistemazione dell'antico percorso lungo il torrente.  
Mantenimento e ripristino dei guadi sul torrente, lastricati in pietra.  
Manufatti isolati da conservare: recupero del sistema delle vasche del molino, dei canali di adduzione e dei terrazzi in pietra.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo



**Area:** Sd\*: Molino Baldassini 2 (P.s.4)

TAV. 262163 - Rif. n. 3 - NTA artt. n. 68, 148

Sd\* (3 strutture)

**Tipo di intervento:**

Sd\* art.148

**Destinazione d'uso:**

Sd\* Spazio museale: riattivazione all'interno dei molini delle strutture legate al ciclo dell'acqua.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

Vp (art.162 - sistemazione a prato alberato con specie della vegetazione riparia e punti sosta attrezzati )

Mc3 (art.133 - diradamento e pulitura del sottobosco, creazione di aree di sosta a servizio dell'attività didattico-museale )

**Prescrizioni particolari:**

Il passaggio pubblico dovrà essere consentito sul percorso lungo il torrente).

Ripristino e sistemazione dell'antico percorso di collegamento con il nucleo di Villa e con i sentieri del Montalbano.

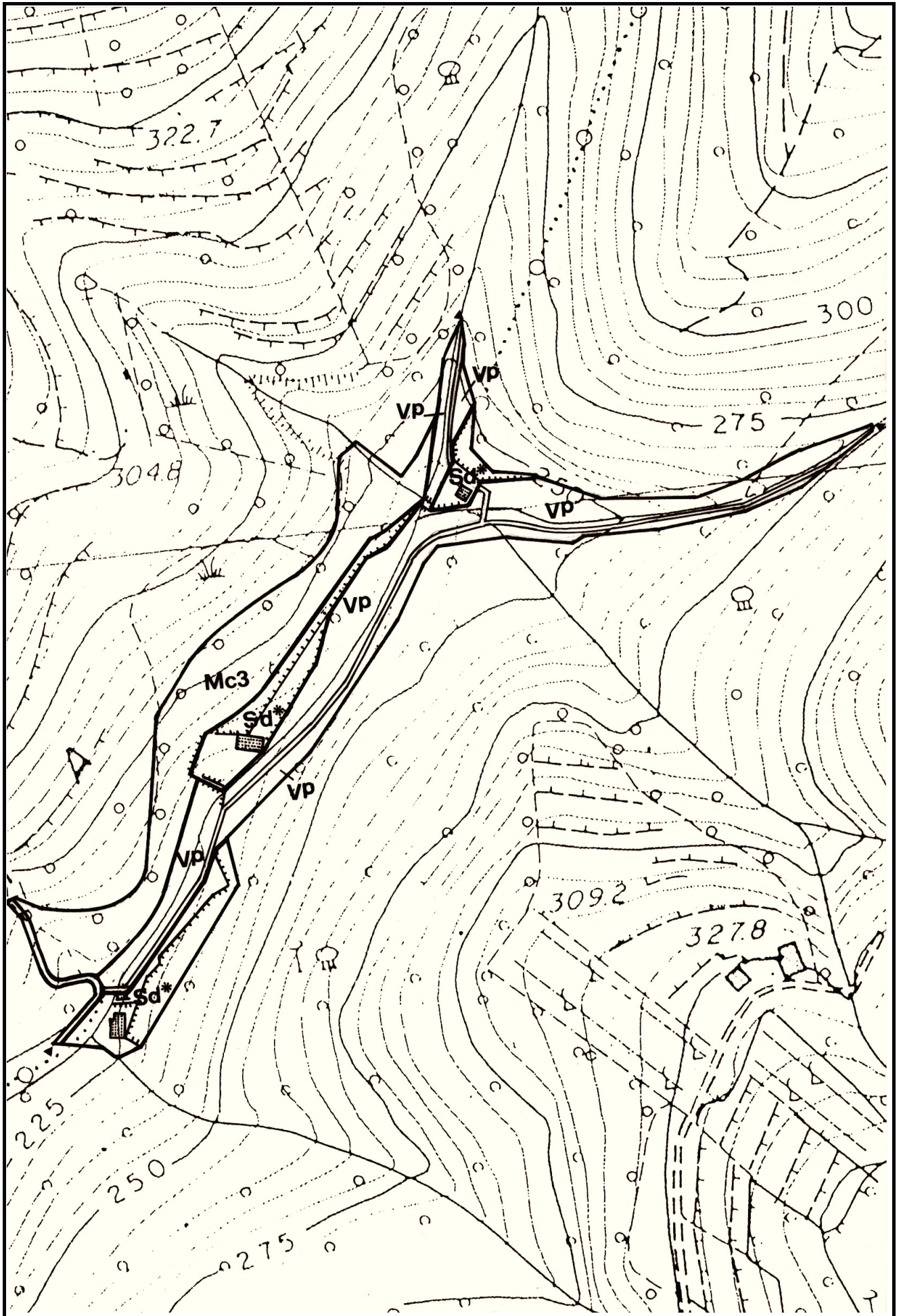
Mantenimento e ripristino dei guadi sul torrente, lastricati in pietra.

Manufatti isolati da conservare: recupero del sistema delle vasche dei molini, dei canali di adduzione, delle scale d'acqua e dei terrazzi in pietra.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo







## Art.69 - Progetto sistema 5: Strada verde di Mignana

Il percorso di Mignana , diviso in due parti, una di fondovalle e l'altra di crinale mostra di per sè una diversità di caratteristiche tali da aver condotto alla creazione di due situazioni con un diverso tipo di fruizione. Il tratto di fondovalle partendo dal Mulino di Foratella (Strada provinciale di Pietramarina), dove sono ubicate un ristorante, attrezzature ricettive e alcuni servizi, costeggia il Rio della Casa rivisitando il sistema storico delle acque: scale d'acqua, cascatelle, ovvero tutto l'antico sistema di canalizzazioni legate al ciclo di lavorazione dei mulini. La specificità del luogo, resa ancora più interessante dal piccolo ecosistema del "borro" induce a pensare questo tratto come un percorso didattico da utilizzare per lezioni all'aperto e quindi dotato di alcune aree sosta attrezzate.

All'altezza del cimitero di Vitolini, esso si ricollega al percorso di crinale che, legato fisicamente al nucleo urbano di Vitolini, risulta essere sostanzialmente una passeggiata panoramica, estensione dei "luoghi verdi" della città, che ripercorrendo la vecchia strada vicinale di Mignana, e attraversando il complesso stesso, conduce alla porta di accesso del Barco medico, terminale da cui si dipartono i sentieri di visita del Montalbano.

Ta* Ex Molini di Foratella	scheda n.5
Sc Mignana cimitero	scheda n.1
Ap* Mignana	scheda n.9

Progetto Sistema 5 - Mignana



**Area:** Ta\*: ex Molini di Foratella (P.s.5)

TAV. 274041 - Rif. n. 5 - NTA artt. n. 69, 100

Ta\*

**Tipo di intervento:**

Ta\* art.100

**Destinazione d'uso:**

Ta\* Pubblici esercizi; sono ammessi al piano terra piccoli negozi di prodotti locali e artigianato tradizionale con una dimensione massima per l'attività di 50 mq.  
Residenza al piano superiore.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

Vp (art.162 - sistemazione a prato alberato con specie della vegetazione riparia e punti sosta attrezzati)

Vv (art. 159 - trattamento a prato calpestabile con accesso al torrente)

Mb1 (art.129 - impianto di nuovo oliveto su terrazzi in pietra.

**Prescrizioni particolari:**

Il passaggio pubblico dovrà essere consentito sul percorso lungo il torrente)

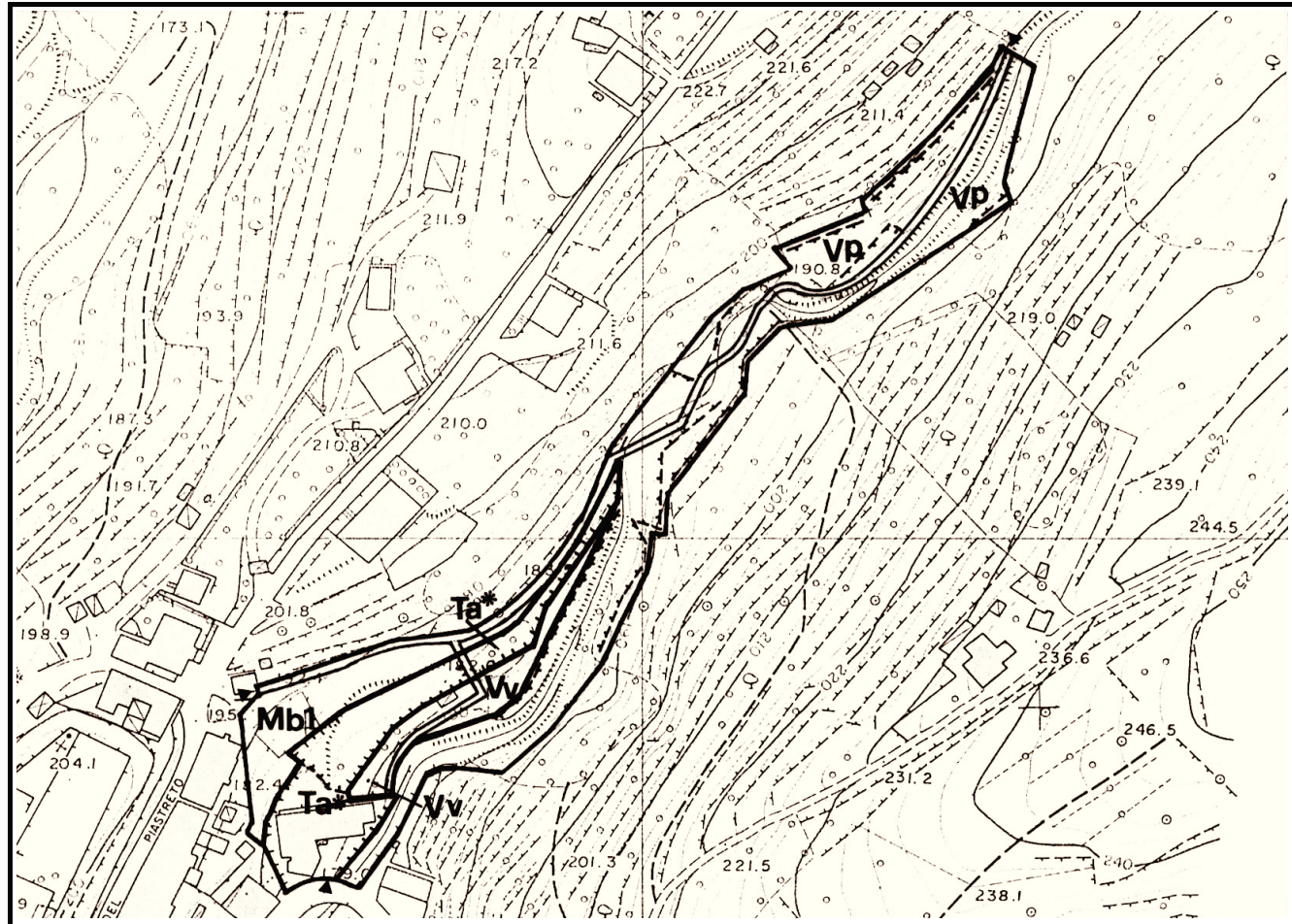
Ripristino e sistemazione dell'antico percorso lungo il torrente.

Mantenimento e ripristino dei guadi sul torrente, lastricati in pietra.

Manufatti isolati da conservare: recupero del sistema delle vasche del molino, dei canali di adduzione, delle scale d'acqua e dei terrazzi in pietra.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo





**Area:** Sc: Mignana cimitero - Mignana (P.s.5)  
Sc

TAV. 274041 - Rif. n. 1 - NTA art. n. 69, 146

**Tipo di intervento:**

Sc art.146 Ampliamento nell'area retinata in cartografia

**Destinazione d'uso:**

Sc Cimitero

**Interventi sugli spazi scoperti:**

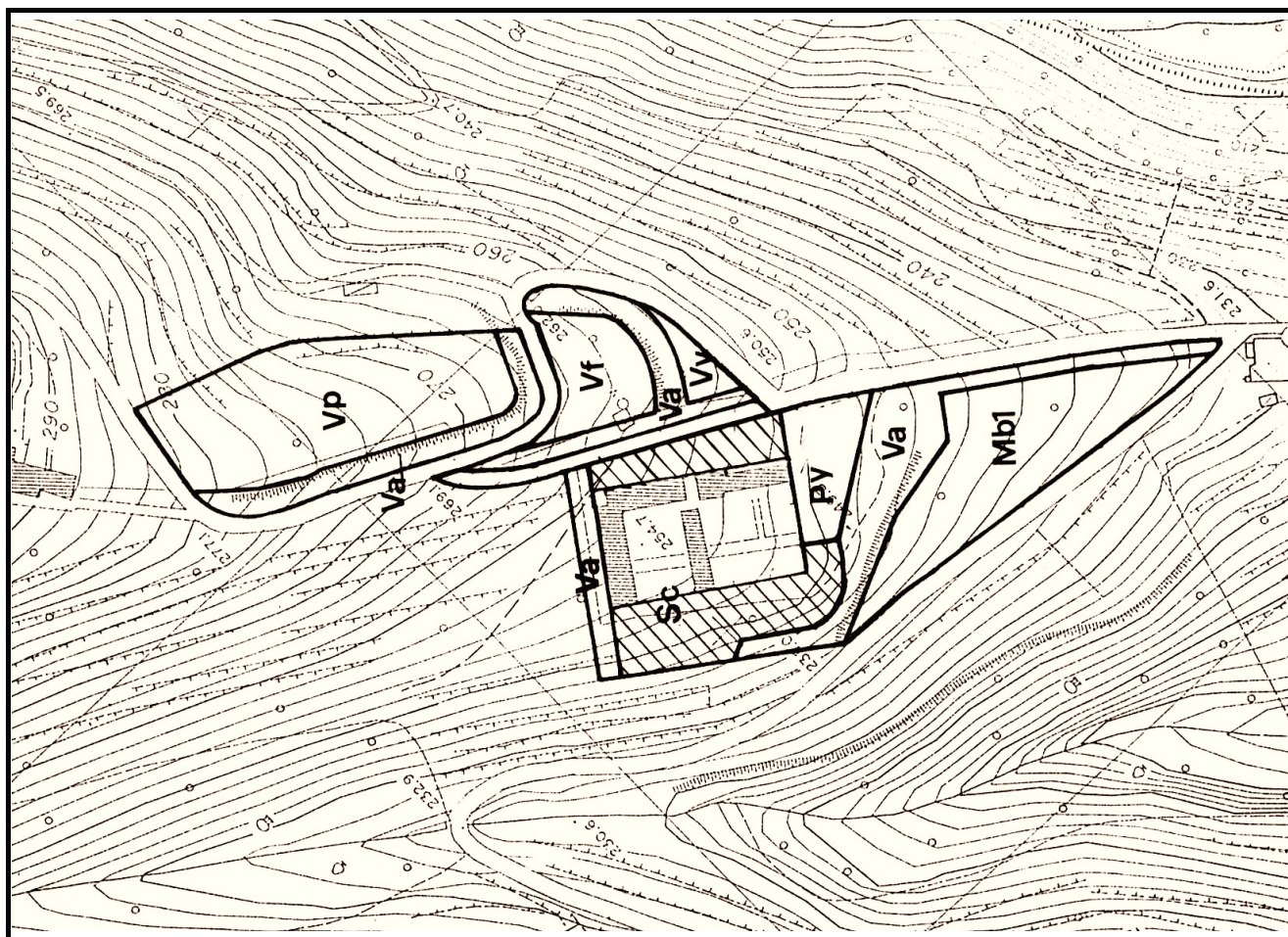
Mb1 (art.129 - impianto di un nuovo oliveto su terrazzi in pietra )  
Vv (art.159)  
Vp (art.162 - sistemazione con prato calpestabile, piante di olivo e con panchine, piccolo chiosco, percorso vita )  
Va (art.156 - cipressi specie "cupressus sempervirens")  
Vf (art. 163)  
Py ( art.151 - parcheggio alberato con cipressi della specie cupressus sempervirens e lecci della specie quercus ilex )

**Prescrizioni particolari:**

Ripristino dell'antico percorso della strada di Mignana adiacente al cimitero.  
Installazione di cartelli per la segnalazione del percorso.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



**Area:** Ap\*: complesso - Mignana (P.s.5)

TAV. 274041 - Rif. n.9 - NTA artt. n. 69, 123

A17 (2 edifici), A17\* .

**Tipo di intervento:**

A17 art.108  
A17\* art.117 E' ammessa la ristrutturazione edilizia  
Ta art.96 Senza ampliamento recuperando l'annesso esistente

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione  
A17\* Abitazione  
Ta Pubblici esercizi e locali di servizio

**Interventi sugli spazi scoperti:**

Pl (art.152 - pavimentazione unitaria in pietra con panchine in pietra)  
Vf (art.163 - sistemazione con cipressi specie "cupressus sempervirens" )  
Vp (art.162 - sistemazione con prato calpestabile, piante di olivo e con panchine )  
i (art.124 - pavimentazione in pietra)  
g, i\* (art.124)  
p, y (art.101)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A17\* : superficie parietale e chiostrina interna.  
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; terrazzamenti; ripristino e ripulitura dei resti del muro del Barco.  
Spazi scoperti da mantenere: i\* spazio pavimentato.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto





## **Titolo V**

### **Disciplina del territorio: zone e aree**

Capo I	Zone residenziali
Capo II	Zone per attività industriali ed artigianali
Capo III	Zone per attività economiche di servizio
Capo IV	Zone agricole
Capo V	Zone agricole del Montalbano
Capo VI	Zone per servizi d'uso pubblico prevalentemente edificate
Capo VII	Zone d'uso pubblico non edificate
Capo VIII	Zone d'uso pubblico non edificate, piantumate
Capo IX	Strade e percorsi

Capo I

Zone residenziali (R)



## Art.70 - Zone residenziali: disposizioni generali

1. Destinazioni d'uso: residenza. Sono ammessi, a seconda dei casi individuati nelle norme relative alle singole aree e comunque nei limiti percentuali di volta in volta indicati, uffici (studi professionali, sportelli bancari, sedi di associazioni), negozi, pubblici esercizi (bar, ristoranti), botteghe artigianali, altre destinazioni specificatamente indicate. In generale la superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della Su complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, compreso il cambiamento della destinazione d'uso; in questo caso, quando la percentuale interessi una porzione di un'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

2. Per i tipi di intervento e gli strumenti si vedano le singole aree. In generale, in caso di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica dovranno osservarsi le prescrizioni relative alla classe tipologica prevista contenute nell'Abaco dei tipi residenziali, nonché eventuali ulteriori prescrizioni morfologiche contenute sulle tavv.IV "Usi e modalità di intervento". In presenza di locali interrati o seminterrati, si prescrive che essi non subiscano ingressioni di acqua in presenza di una condizione riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato (novembre 1966 e/o triennio 1991-1993, con un ulteriore franco di 0,5 m).

E' comunque vietato ogni tipo di edificazione all'interno delle aree individuate nella "Carta della fattibilità" come casse di espansione o laminazione.

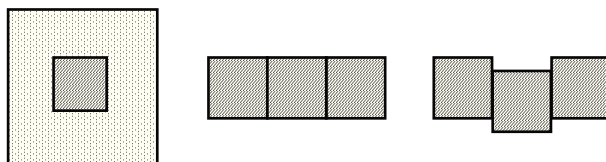
3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

Il Comune ha facoltà di sospendere l'esame di domande di concessione quando a suo giudizio non esistano ancora le condizioni generali relative alla viabilità, ai parcheggi ed alla sistemazione degli spazi pubblici, secondo quanto previsto sulle tavv. IV "Usi e modalità di intervento".

## Art.71 - Aree R1: Ville

1. Edifici composti generalmente da uno o due alloggi, isolati su lotto o aggregati a formare una cortina edilizia.

Le caratteristiche delle Ville sono indicate nella seguente classe R1 dell'Abaco dei tipi residenziali.



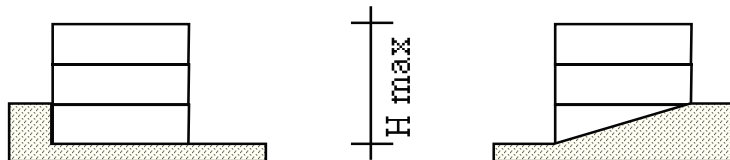
Lotto minimo: mq 400  
Rapporto SIp/Sf: 0,5  
SIp max: mq 800  
H max: ml 7

Numero max alloggi: 3  
Area permeabile non inferiore a: 30%  
Dotazione minima di parcheggi: mq 1 ogni mc 10 di costruzione  
Distanze minime: cfr art. 26

In situazioni di terreno pianeggiante, nel caso i garage vengano posizionati al piano seminterrato (o già vi si trovino nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG), è ammesso un incremento dell'altezza dell'edificio fino a:  $H_{max} = ml\ 7,90$ ; per la nuova edificazione, la parte del piano seminterrato posta al di sopra della linea di terra non dovrà comunque superare ml 0,90 (misurati tra la base del fabbricato e l'intradosso del solaio del garage).

Le eventuali rampe di accesso ai garage dovranno essere pavimentate e non più larghe di ml 4,50.

In caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a ml 2, è consentita la costruzione di un piano eccedente a valle, secondo una soluzione del tipo indicato nell'esempio che segue. In questo caso è ammesso un incremento dell'altezza dell'edificio fino a:  $H_{max} = ml\ 10$ ; l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 piani a monte e 3 piani a valle.



In caso di copertura a falda la pendenza non dovrà superare il 35%.  
Non sono previsti mansarde e sottotetti abitabili.

2. Destinazioni d'uso: residenze urbane; uffici, pubblici esercizi, in misura non superiore al 25% della Su dell'edificio; negozi, botteghe artigianali se esistenti alla data di adozione del presente PRG.

3. Tipi di intervento:

-edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi:  $Slp_{max}$ ,  $H_{max}$ , numero max alloggi, dotazione minima di parcheggi (se il numero degli alloggi viene modificato), distanze min, verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dal tipo di intervento; ampliamenti e demolizione con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo);

L'ampliamento in altezza è ammesso anche in edifici aventi le pareti che si fronteggiano non finestrate e distanze non inferiori a ml 3, se compatibile con i seguenti indici quantitativi:  $Slp_{max}$ : mq 300;  $H_{max}$ , numero max alloggi, dotazione minima di parcheggi, secondo le norme dell'Abaco;

sistemazione del suolo: interventi del tipo a, b, c, e, f;

-lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.

4. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al Pdf per

le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 5, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

## 5.Elenco edifici

### R1 (16) Vinci

E' ammesso un parziale ampliamento orizzontale limitato alla realizzazione di un locale garage adiacente all'attuale corpo sporgente; parziale adeguamento volumetrico limitatamente alla possibilità di sopraelevazione fino a ml 1 del corpo più basso.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione dei locali del seminterrato.

*Prescrizioni obbligatorie:* eliminazione tettoie in ondolato.

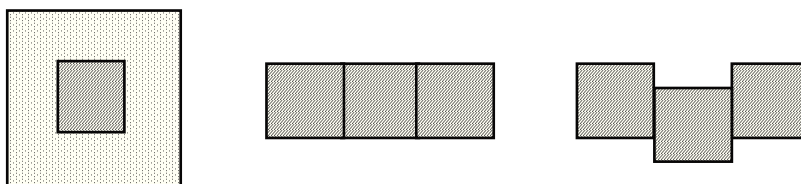
### R1 (157) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* riqualificazione architettonica della facciata.

## Art.72 - Aree R2: Palazzine

1. Edifici composti generalmente da tre o quattro alloggi distribuiti da uno o più corpi scala, isolati su lotto o aggregati a formare una cortina edilizia.

Le caratteristiche delle Palazzine sono indicate nella seguente classe R2 dell'Abaco dei tipi residenziali.



Lotto minimo: mq 500

Rapporto S<sub>lp</sub>/S<sub>f</sub>: 0,6

S<sub>lp</sub> max: mq 800

H max: ml 10

Numero max alloggi: 5

Area permeabile non inferiore a: 30%

Dotazione minima di parcheggi: mq 1 ogni mc 10 di costruzione

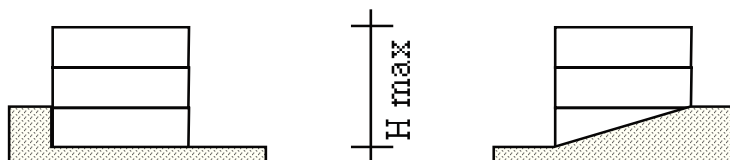
Distanze minime: cfr art. 26

In situazioni di terreno pianeggiante, nel caso in cui i garage vengano posizionati al piano seminterrato (o già vi si trovino nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG), è ammesso un incremento dell'altezza dell'edificio fino a: H max = ml 10,90; per la nuova edificazione, la parte del piano seminterrato posta

al di sopra della linea di terra non dovrà comunque superare ml 0,90 (misurati tra la base del fabbricato e l'intradosso del solaio del garage).

Le eventuali rampe di accesso ai garage dovranno essere pavimentate e non più larghe di ml 4,50.

In caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a ml 2, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 piani a monte e 3 piani a valle, secondo una soluzione del tipo indicato nell'esempio che segue.



In caso di copertura a falda la pendenza non dovrà superare il 35%.  
Non sono previsti mansarde e sottotetti abitabili.

2. Destinazioni d'uso: residenze urbane; uffici, negozi, pubblici esercizi, botteghe artigianali, in misura non superiore al 25% della Su dell'edificio.

3. Tipi di intervento:

-edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi: SIp max, H max, numero max alloggi, dotazione minima di parcheggi (se il numero degli alloggi viene modificato), distanze min, verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dal tipo di intervento; ampliamenti e demolizione con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo);

L'ampliamento in altezza è ammesso anche in edifici aventi le pareti che si fronteggiano non finestrate e distanze non inferiori a ml 3, se compatibile con i seguenti indici quantitativi: SIp max: mq 300; H max: ml 7; numero max alloggi, dotazione minima di parcheggi, secondo le norme dell'Abaco;

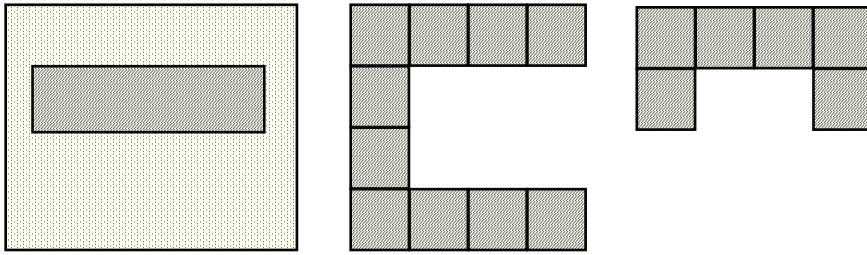
sistemazione del suolo: interventi del tipo a, b, c, e, f;

-lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.

#### Art.73 - Aree R3: Case a blocco

1. Edifici composti generalmente da un minimo di cinque o sei alloggi distribuiti da uno o più corpi scala, isolati su lotto o aggregati a formare una cortina edilizia (in questo caso sono ammesse articolazioni della pianta generale al fine di formare delle corti giardino).

Le caratteristiche delle Case a blocco sono indicate nella seguente classe R3 dell'Abaco dei tipi residenziali.



Lotto minimo: mq 800

Rapporto S<sub>lp</sub>/S<sub>f</sub>: 0,9

S<sub>lp</sub> max: mq 1200

H max: ml 13

Numero minimo alloggi: 5

Area permeabile non inferiore a: 30%

Dotazione minima di parcheggi: mq 1 ogni mc 10 di costruzione

Distanze minime: cfr art. 26

In situazioni di terreno pianeggiante, nel caso in cui i garage vengano posizionati al piano seminterrato (o già vi si trovino nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG), è ammesso un incremento dell'altezza dell'edificio fino a: H max = ml 13,90; per la nuova edificazione, la parte del piano seminterrato posta al di sopra della linea di terra non dovrà comunque superare ml 0,90 (misurati tra la base del fabbricato e l'intradosso del solaio del garage).

Le eventuali rampe di accesso ai garage dovranno essere pavimentate e non più larghe di ml 6.

In caso di copertura a falda la pendenza non dovrà superare il 35%.

Non sono previsti mansarde e sottotetti abitabili.

2. Destinazioni d'uso: residenze urbane; uffici, negozi, pubblici esercizi, botteghe artigianali, in misura non superiore al 25% della S<sub>u</sub> dell'edificio.

3. Tipi di intervento:

- edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi: S<sub>lp</sub> max, H max, numero max alloggi, dotazione minima di parcheggi (se il numero degli alloggi viene modificato), distanze min, verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dal tipo di intervento; ampliamenti e demolizione con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco;

- sistemazione del suolo: interventi del tipo a, b, c, e, f;

- lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.

4. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 5, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e

modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

## 5.Elenco edifici

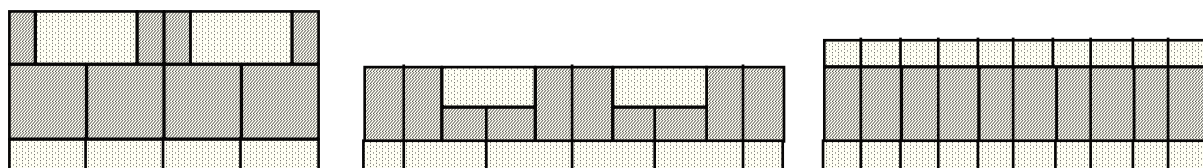
R3 (156) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione. Riconfigurazione formale di tutti i fronti allo scopo di attuare un inserimento ambientale ed una qualità formale diversi dagli attuali

### Art.74 - Aree R4: Schiere

1. Edifici composti da più unità edilizie, in genere unifamiliari, aggregate a formare una cortina edilizia (sono ammesse articolazioni della pianta generale sul fronte e sul retro al fine di formare delle piccole corti giardino).

Le caratteristiche delle Schiere sono indicate nella seguente classe R4 dell'Abaco dei tipi residenziali.



Aggregazione minima: 4 unità

Rapporto S<sub>lp</sub>/S<sub>f</sub>: 1 calcolato sull'intera aggregazione

S<sub>lp</sub> max per ogni unità: mq 300

H max: ml 10

Numero max alloggi: 2 per ogni unità;

Area permeabile non inferiore a: 30%

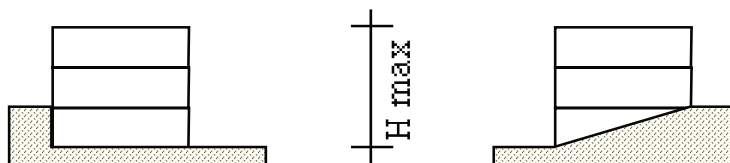
Dotazione minima di parcheggi: mq 1 ogni mc 10 di costruzione

Distanze minime: cfr art. 26

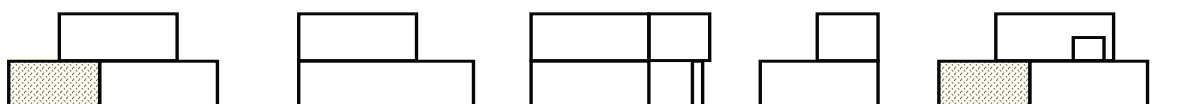
In situazioni di terreno pianeggiante, nel caso in cui i garage vengano posizionati al piano seminterrato (o già vi si trovino nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG), è ammesso un incremento dell'altezza dell'edificio fino a: H max = ml 10,90; per la nuova edificazione, la parte del piano seminterrato posta al di sopra della linea di terra non dovrà comunque superare ml 0,90 (misurati tra la base del fabbricato e l'intradosso del solaio del garage).

Le eventuali rampe di accesso ai garage dovranno essere pavimentate e non più larghe di ml 4,50.

In caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a ml 2, l'edificio dovrà aderire al dislivello con 2 piani a monte e 3 piani a valle, secondo una soluzione del tipo indicato nell'esempio che segue.



È ammesso lo scorrimento dei piani in sezione per adeguarsi al terreno, o realizzare terrazze, porticati, logge.



In caso di copertura a falda la pendenza non dovrà superare il 35%.  
Non sono previsti mansarde e sottotetti abitabili.

2. Destinazioni d'uso: residenze urbane; uffici, pubblici esercizi, in misura non superiore al 25% della Su dell'edificio; negozi, botteghe artigianali se esistenti alla data di adozione del presente PRG.

3. Tipi di intervento:

-edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi: SIp max, H max, numero max alloggi, dotazione minima di parcheggi (se il numero degli alloggi viene modificato), distanze min, verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dal tipo di intervento; ampliamenti e demolizione con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione dell'aggregazione minima);

L'ampliamento in altezza è ammesso anche in edifici aventi le pareti che si fronteggiano non finestrate e distanze non inferiori a ml 3, se compatibile con i seguenti indici quantitativi: H max: ml 7; SIp max per ogni unità, numero max alloggi, dotazione minima di parcheggi, secondo le norme dell'Abaco;

sistemazione del suolo: interventi del tipo a, b, c, e, f;

-lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.

### Art.75 - Spazi scoperti

Gli spazi scoperti all'interno delle aree residenziali, quando specificatamente perimetrati e identificati con una lettera minuscola (a-alberata, c-corte, d-gioco, g-giardino, gg-giardino disegnato, og-orto giardino, i-aia, l-pavimentazione, o-orto, p-parco, y-parcheggio, s-sport, v-prato), salvo diverse prescrizioni evidenziate nelle schede o nei casi ammessi dai differenti tipi di intervento, non possono essere coperti da edifici, ancorchè precari, e devono essere sistemati prevalentemente con: piantumazioni a raso (giardini, orti e prati), alberatura e cespugli (alberate e parchi), pavimentazione (corti, larghi, parcheggi).



## Art.76 - Aree di interesse storico: disposizioni generali

1. In aree di interesse storico non è consentito (salvo diverse specifiche indicazioni contenute negli articoli che seguono, nelle schede di corredo e sulle tavv. IV "Usi e modalità di intervento"):

- a) demolire gli edifici esistenti;
- b) ampliare gli edifici con aggiunte in aderenza o in sopraelevazione.

## Art.77 - Aree R1\*: ville

1. Destinazione d'uso: residenze urbane. In edifici aggregati o inseriti in una cortina edilizia sono ammessi negozi, botteghe artigianali e pubblici esercizi ai piani terra.

2. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi a doppio vetro-camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

4. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 5, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

### 5. Elenco edifici

#### R1\* (28) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* riparazione e/o rifacimento di parte del manto di copertura dell'ordito. Sostituzione infissi e dispositivi di oscuramento deteriorati, con altri dello stesso tipo.

*Prescrizioni obbligatorie:* rifacimento intonaco sul fronte posteriore e tinteggiatura color ocra chiaro, come sul fronte strada. Conservazione della gronda in cotto, dei davanzali, degli architravi, degli stipiti in pietra, del balcone a sbalzo, delle ringhiere e del portone in legno.

#### R1\* (104) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione; riparazione dell'ordito e del manto di copertura. Adeguamento degli impianti e dei servizi igienici.

#### R1\* (120) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e di demolizione delle superfetazioni sul fronte retrostante all'edificio.

*Prescrizioni obbligatorie:* tinteggiatura delle facciate in colori chiari terrosi.

Art.78 - Aree R2\*: palazzine, R3\*: case a blocco, R4\*: schiere

1. Destinazione d'uso: residenze urbane. Sono ammessi negozi, botteghe artigianali e pubblici esercizi ai piani terra.

2. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi a doppio vetro-camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

4. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 5, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

5. Elenco edifici

R2\* (27) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione al piano terreno.  
*Prescrizioni obbligatorie:* eliminazione del bandone dell'apertura centrale al piano terra e sua sostituzione con portone in legno o serranda in ferro a maglie. Mantenimento tinteggiatura del fronte color ocra chiaro.

R2\* (30) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* intonacatura e tinteggiatura dei fronti interni ed eliminazione delle relative superfetazioni.  
*Prescrizioni obbligatorie:* eliminazione dei nuovi comignoli e loro rifacimento secondo tipologia originaria, tinteggiatura dei fronti color ocra chiaro, intonacatura dei fronti che si affacciano sul cortile interno con eliminazione delle superfetazioni. Risistemazione dei cavi che corrono sul fronte su via Roma.

R3\* (36) Vinci

*Prescrizioni obbligatorie:* eliminazione riquadrature in travertino alle aperture dei fondi al piano terra.

R3\* (84) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi atti al risanamento delle coperture.  
*Prescrizioni obbligatorie:* rifacimento intonaci a calce e tinteggiatura in colore uguale all'originale. Mantenimento delle attuali inferriate e ringhiere.

R3\* (112) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione.

### R3\* (114) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* riparazione dell'ordito e del manto di copertura, adeguamento dei servizi igienici.

*Prescrizioni obbligatorie:* intonacatura e tinteggiatura dei fronti esterni in colori chiari terrosi.

### Art.79.- Aree R5\*: case ammodernate

1. Destinazione d'uso: residenze urbane. Sono ammessi negozi, botteghe artigianali e pubblici esercizi ai piani terra.

2. Tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2; ristrutturazione edilizia (escluso e2, e3).

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

4. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 4, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

### 5. Elenco edifici

#### R5\* (13) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* eliminazione delle superfetazioni presenti.

*Prescrizioni obbligatorie:* demolizione del corpo basso adiacente a via IV Novembre e della sopraelevazione ricomponendo la copertura in rapporto a quella dell'edificio contiguo o in alternativa totale riconfigurazione architettonica dello stesso volume, tramite interventi di ricomposizione delle aperture, di rifacimento intonaco e quanto altro occorra per eliminare le attuali condizioni di degrado architettonico e ambientale, ponendo particolare attenzione alla scelta dei materiali e delle tinteggiature, che non dovranno risultare estranei alla tradizione locale.

#### R5\* (39) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e di riparazione dell'ordito di copertura.

#### R5\* (68) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* eventuale ripristino tipologico.

*Prescrizioni obbligatorie:* ricerca sulla possibilità di un ripristino tipologico.

#### R5\* (72) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* risanamento igienico sanitario.

*Prescrizioni obbligatorie:* analisi critica del processo di formazione dell'edificio.

R5\* (121) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione.

R5\* (128) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione.

R5\* (129) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e di adeguamento igienico. Riproporzionamento delle attuali aperture sul fronte strada.

*Prescrizioni obbligatorie:* rifacimento intonaco sulla facciata; riduzione dimensione aperture sul fronte strada, secondo le proporzioni di quelle degli edifici adiacenti. Impiego di persiane (anziché tapparelle) come dispositivi di oscuramento. Eliminazione liste in marmo ai davanzali.

#### Art.80 - Aree R6\*: nucleo originario di Vinci

1. Destinazione d'uso: residenze urbane. Sono ammessi negozi, botteghe artigianali e pubblici esercizi ai piani terra.

2. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro-camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

4. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 5, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

#### 5. Elenco edifici

R6\* (51) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione.

*Prescrizioni obbligatorie:* restauro del muretto prospiciente l'edificio, su via della Chiesa, e della pavimentazione del relativo ballatoio. Intonacatura e tinteggiatura dei fronti esterni (sui due lati di via della Chiesa e piazza dei Conti Guidi), con colori chiari terrosi.

R6\* (54) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e di adeguamento dei servizi igienici.

*Prescrizioni obbligatorie:* restauro dell'arco posto in via Bonifazio.

R6\* (55) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione.

R6\* (66) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* consolidamento delle strutture portanti. Riparazione dell'ordito e del manto di copertura, in condizioni di degrado, restauro dei fronti esterni su via del Castello.

*Prescrizioni obbligatorie:* restauro dei fronti esterni, su via del Castello. Sostituzione dei serramenti esterni in ferro con serramenti in legno idonei per forma e colore, a quelli dell'ambiente circostante. Impianto di dispositivi di oscuramento dove mancanti e delle gronde.

R6\* (67) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* demolizioni di superfetazioni sul retro.

*Prescrizioni obbligatorie:* demolizione delle superfetazioni al piano terra e sul retro verso gli orti giardini.

#### Art.81 - Aree R7\*: borgo lineare

1. Destinazione d'uso: residenze urbane. Sono ammessi negozi, botteghe artigianali e pubblici esercizi ai piani terra.

2. Tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2). Sono escluse le modifiche distributive interne che prevedono l'accorpamento orizzontale di due o più unità edilizie. In tutti i casi va mantenuta la riconoscibilità delle singole unità che compongono il borgo.

3. Strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

4. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 5, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

5. Elenco edifici

R7\* (4) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* intonacatura e tinteggiatura delle facciate, eliminazione della sopraelevazione e superfetazioni presenti sul fronte retro, eliminazione dei tubi di scarico esterni.

*Prescrizioni obbligatorie:* eliminazione della terrazza a sbalzo per l'edificio principale, eliminazione vano ultimo piano, dello "sgabuzzino" e delle tubazioni esterne e ripristino della volumetria originaria con realizzazione di eventuale terrazzo di copertura per l'edifici retrostante. Rifacimento intonaco e tinteggiatura in colori chiari terrosi.

R7\* (5) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* rifacimento del manto di copertura.

*Prescrizioni obbligatorie:* eliminazione di piccole tettoie in cotto alle aperture del piano terreno sul fronte strada. Rifacimento del manto di copertura.

R7\* (7) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* rifacimento del manto di copertura.

*Prescrizioni obbligatorie:* demolizione terrazzi a sbalzo sul fronte retro.

R7\* (9) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* rifacimento intonaco su fronte retro (via Quarconia).

R7\* (10) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* riqualificazione del fronte laterale dell'edificio contiguo al passaggio pedonale.

*Prescrizioni obbligatorie:* intonacatura delle pareti che formano il passaggio pedonale.

R7\* (31) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e di adeguamento igienico sanitario.

*Prescrizioni obbligatorie:* riduzione della dimensione di accesso al fondo al piano terra sul fronte di via Roma e sostituzione del bandone con chiusura in legno o in ferro a maglie rade. Eliminazione riquadrature in marmo alle aperture del piano terra. In caso d'intervento di ristrutturazione: recupero al piano primo, sul fronte strada, dell'originario posizionamento delle finestre.

R7\* (32) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di adeguamento degli impianti e dei servizi igienici. Intonacatura e tinteggiatura del fronte su via IV Novembre.

*Prescrizioni obbligatorie:* mantenimento gronde in legno e decorazioni ottocentesche alle finestre. Tinteggiatura originaria della facciata. Sostituzione, sul fronte strada, dei davanzali delle finestre al piano primo con altri di caratteristiche uguali a quelli del piano secondo. Sostituzione delle rifiniture in marmo delle aperture dei negozi al piano terra con altre in pietra forte. Sostituzione insegna a bandiera con altra non sporgente rispetto al filo della facciata. Sostituzione dei bandoni con serrande a griglia in ferro "leggere".

R7\* (33) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione al piano terra.

*Prescrizioni obbligatorie:* riproporzionamento delle aperture sul fronte strada. Sostituzione dei dispositivi di oscuramento (tapparelle con persiane). Eliminazione

dello sfalsamento delle gronde. Sostituzione dei due parapetti delle terrazze a tetto con unica ringhiera.

R7\* (38) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione, di adeguamento dei servizi igienici e di consolidamento della struttura portante.

*Prescrizioni obbligatorie:* rifacimento intonaco sui fronti esterni e tinteggiatura con colori chiari terrosi. Riduzione dimensione apertura al piano terra del fronte su via Fucini e posa in opera di profilatura in pietra.

R7\* (148) Vinci

*Prescrizioni obbligatorie:* riordino della configurazione del fronte posteriore. Contestualmente a tale intervento: eliminazione degli elementi superfetativi.

Art.82 - Aree R8\*: edilizia storica minore

1. Destinazione d'uso: residenze urbane. Sono ammessi negozi, botteghe artigianali e pubblici esercizi ai piani terra.

2. Tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2, ristrutturazione edilizia (escluso e2, e3, e9, e10).

3. Strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

4. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 5, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

5. Elenco edifici

R8\* (46)

È possibile per questo edificio un aumento di volume al fine di migliorare l'impianto distributivo funzionale. L'altezza massima raggiungibile è quella dell'attuale linea di gronda degli edifici adiacenti contrassegnati dalla sigla R2\*. L'eventuale nuova copertura dovrà essere uguale a quella esistente.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione.

*Prescrizioni obbligatorie:* nel caso di ampliamento vanno rispettati i caratteri architettonici e formali della volumetria esistente e degli edifici adiacenti.

R8\* (74) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e riordino delle aperture e delle parti a sbalzo.



*Prescrizioni obbligatorie:* demolizione del balcone o in alternativa realizzazione di un loggiato a PT inglobante l'attuale balcone.

R8\*(75) Vinci

E' possibile per questo edificio un ampliamento orizzontale sul fronte occidentale ferma restando l'attuale configurazione e le quote d'imposta della copertura.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* demolizione dell'attuale cantina esterna e realizzazione di servizi igienici. Demolizione del muretto che delimita sul fronte occidentale il vialetto che da accesso nella parte posteriore dell'edificio contrassegnato con il n°75.

R8\* (98) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* riparazione dell'ordito e del manto di copertura.

R8\* (99) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione, di demolizione delle superfetazioni presenti sul fronte retro.

*Prescrizioni obbligatorie:* tinteggiatura delle facciate con colori chiari terrosi.

R8\* (111) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* adeguamento dei servizi igienici. Riquilificazione architettonica del corpo prospiciente via Pierino da Vinci.

R8\* (116) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e adeguamento dei servizi igienici.

*Prescrizioni obbligatorie:* tinteggiatura della facciata del corpo di fabbrica più basso con colori chiari terrosi.

R8\* (117) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione. Impianto dei servizi igienici nei locali al piano terra.

*Prescrizioni obbligatorie:* tinteggiatura delle facciate con colori chiari terrosi.

R8\* (124) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* riparazione dell'ordito e del manto di copertura. Adeguamento dei servizi igienici e interventi di deumidificazione.

*Prescrizioni obbligatorie:* rifacimento intonaco e tinteggiatura della facciata con colori chiari terrosi.

R8\* (125) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* eliminazione delle superfetazioni.

*Prescrizioni obbligatorie:* intonacatura e tinteggiatura delle facciate.

R8\* (130) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione, demolizione del bagno esterno e adeguamento dei servizi igienici.

*Prescrizioni obbligatorie:* rifacimento intonaco e tinteggiatura in colori chiari terrosi.

R8\* (132) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di riparazione dell'ordito e del manto di copertura. Riqualficazione architettonica del fronte su via dei Martiri.

*Prescrizioni obbligatorie:* eliminazione dell'enorme apertura in alluminio posta al primo piano di via dei Martiri e sostituzione con muratura piena e infissi in legno di dimensioni uguali a quelli esistenti. Rifacimento intonaco e tinteggiatura dello stesso fronte con colori che si intonino a quelli degli edifici adiacenti.

R8\* (133) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e di adeguamento dei servizi igienici. Riqualficazione formale del fronte su via dei Martiri.

*Prescrizioni obbligatorie:* rifacimento intonaci e tinteggiatura delle facciate su via dei Martiri, in colori chiari terrosi, al fine di ricostituire un fronte omogeneo fra gli edifici contigui.

R8\* (142) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* rifacimento dell'ordito e del manto di copertura.

R8\* (143) Vinci

*Prescrizioni obbligatorie:* tinteggiatura uniforme della facciata da scegliersi nella gamma delle terre.

R8\* (147) Vinci

*Prescrizioni obbligatorie:* uniformare la conformazione della copertura con travetti e gronda.

R8\* (150) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e impermeabilizzazione della facciata ovest dell'edificio.

#### Art.83 - Aree R9\*: residenza turistica

1. Edifici rurali ed annessi in rilevante stato di degrado e/o abbandono. Nelle aree R9\* è consentita la residenza urbana a condizione che nel recupero degli edifici sia prevista l'integrazione con attività legate al turismo e al tempo libero; consentendo in questo modo il rafforzamento dei Progetti Sistema, la valorizzazione delle Zone agricole del Montalbano, una graduale riconversione degli edifici unita ad una diversificazione delle attività compatibili. All'interno delle singole aree di pertinenza, nell'ambito degli interventi sugli spazi scoperti, dovranno essere previsti punti sosta variamente attrezzati.

2. Destinazione d'uso: residenze urbane, in misura non inferiore al 20% della Su complessiva degli edifici e comunque non inferiore ad mq 80.

Pubblici esercizi, ostello, pensione, foresteria, affitta-camere, servizi sociali, culturali e ricreativi, piccoli negozi di prodotti locali, artigianato tradizionale, in misura non inferiore al 10% della Su complessiva degli edifici

-negozi di prodotti locali e artigianato tradizionale sono ammessi a condizione che siano a conduzione familiare e comunque con una dimensione massima ammessa per l'attività di mq 50;  
-le percentuali corrispondenti al calcolo della Su per le diverse destinazioni d'uso ammesse, qualora più edifici aventi la sigla R9\* siano presenti nella stessa scheda, potranno essere cumulate, scambiate e distribuite tra loro, rendendo possibile, ad esempio, concentrare tutta la residenza in un solo edificio e un ristorante nell'altro.

3. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (escluso intervento del tipo b11); restauro e risanamento conservativo 2; ristrutturazione edilizia (escluso e2, e3).

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto (sull'intero edificio e sull'annesso agricolo), previa deruralizzazione, per le residenze turistiche:

S.Donato, Buca del Peruzzi, Verella, Cantagrilli, Monastero, Ceolino, Prigionaia, Case S.Lucia, Frallupaia, Streda, Leporaia, Silorto, Ex podere Costa ed Anchiano;

interventi indicati nelle rispettive schede per le residenze turistiche:

Barberi, Case Leano, Barco, Scocuzzo, Calappiano, Case Ceoli, Poggio Giulio, Rinecchio e Carbonaia.

#### Art.84 - Aree R17\*: residenza in tipi rurali

1. Destinazione d'uso: residenze urbane.

2. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2); ristrutturazione edilizia (escluso e2, e3).

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto

#### Art.85 - Aree R\*: residenza in edifici speciali

1. Gli interventi dovranno tenere conto dei caratteri particolari dell'edificio ed osservare oltre alle norme generali per le aree di interesse storico (art.76) anche quelle specifiche di seguito riportate.

2. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 4, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

3. Palazzo Farzetti Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### La Palagina Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### Podere il Prato Vitolini

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### Podere Renaio Vitolini

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento per l'edificio principale: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (solo opere interne); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

-tipi d'intervento per l'edificio contiguo: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro-camera); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### La Stella Stella

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento per l'edificio principale: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (solo opere interne); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

-tipi d'intervento per gli annessi: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo 2; ristrutturazione edilizia. Per i due annessi minori è ammessa la demolizione con ricostruzione della volumetria corrispondente in aderenza all'annesso principale.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### via G. Giusti Spicchio

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b12); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### Piaggia del Priore Spicchio

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); restauro esteso anche alle mura perimetrali di recinzione e a quelle di contenimento; restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### Bellosguardo Spicchio

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### via Empolese Sovigliana

-destinazione d'uso: residenze urbane

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto

#### Complesso di S. Ansano S. Ansano

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo dell'intero complesso, compresa la Pieve e la parte destinata ad albergo.

#### Podere la Fornace S. Ansano

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### 4. Elenco edifici

##### Villa Baldi Papini (11) Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane. Sono ammesse botteghe artigianali, pubblici esercizi e negozi ai piani terra su piazza Leonardo e piazza Guazzesi

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10), manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 2. Recupero dell'antico collegamento fra piazza Guazzesi e il percorso pedonale posto sul retro degli edifici che si affacciano su via Montalbano.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo.

*Norme specifiche:* il progetto dovrà comprendere uno studio di massima del più alto livello qualitativo possibile, che, basandosi su una ricerca storico-filologica delle successive fasi di aggregazione dei corpi edilizi che compongono l'unità e sul rilevamento integrale in scala 1:50 della stessa, affronti almeno i seguenti temi progettuali: restauro formale del corpo di fabbrica originario sulla piazza, restauro delle facciate su piazza Leonardo e via IV Novembre, riconfigurazione formale e architettonica di tutte le volumetrie non originarie poste sul retro e di successiva datazione, per le quali dovrà essere assicurato il raggiungimento di una elevata qualità dell'architettura.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* demolizioni delle superfetazioni presenti sui prospetti laterali e retro e degli elementi a carattere precario (quali tettoie in lamiera ed ondulato).

*Prescrizioni obbligatorie:* rifacimento intonaci sul fronte retro laterali e tinteggiatura in colori chiari terrosi. Eliminazione dei bandoni su fronte principale e loro sostituzione con portoni in legno.

#### Ex loggia del Comune (12) Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane. Sono ammesse botteghe artigianali, pubblici esercizi e negozi ai piani terra su piazza Leonardo e piazza Guazzesi.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* demolizione gabinetto in aggetto su piazza Guazzesi.

*Prescrizioni obbligatorie:* demolizione gabinetto in aggetto su piazza Guazzesi.

#### Fattoria Baronti Pezzatini (18) Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane. Sono ammessi negozi, botteghe artigianali e pubblici esercizi al piano terra.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2). Per la parte di edificio ristrutturata riconfigurazione della facciata ripristinando le caratteristiche originarie.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione. Restauro dei fronti secondo rigorosi criteri di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e decorative dei medesimi.

*Prescrizioni obbligatorie:* eliminazione delle persiane e loro sostituzione con scuri interni. Rifacimento dell'intonaco a calce nella tinteggiatura originaria, con ripristino delle decorazioni presenti. Chiusure in legno e inferriate, presenti al piano terreno, da mantenere.

#### Villa Pacini (29) Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane al primo e secondo piano. Servizi comunali, pubblici esercizi e attrezzature ricettive al piano terreno.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* Adeguamento igienico sanitario. Demolizione delle superfetazioni

*Prescrizioni obbligatorie:* Rifacimento intonaco e tinteggiatura con colori chiaro terrosi; mantenimento delle caratteristiche formali originarie del fronte su via Roma. Demolizione delle superfetazioni sul fronte su via Fucini e sui fronti laterali. Eliminazione bandoni su via Roma e sostituzione con chiusure in legno. Conservazione e restauro cancellata su via Roma.

#### via Giovanni XXIII (35) Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane. Sono ammesse botteghe artigianali e negozi al piano terreno.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 1.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* risistemazione del fronte su via IV Novembre con intervento di recupero delle originarie aperture e riprogettazione della scala esterna.

*Prescrizioni obbligatorie:* ripristino del volume caposcala, in cima alla torretta, nelle sue forme e nei suoi materiali originali. Sul fronte della piazza: eliminazione rifiniture in marmo delle aperture dei fondi e sostituzione dei bandoni con "cancellate" in ferro. Sul fronte su via IV Novembre: intonacatura e tinteggiatura con colori chiari terrosi. Eliminazione canna fumaria a vista.

#### Ex Fattoria Masetti (62) Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10), manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali); restauro e risanamento conservativo 1.



-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e di adeguamento dei servizi igienici.

#### via Cerretana (140) Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane. Sono ammesse botteghe artigianali e negozi ai piani terreni.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di adeguamento dei servizi igienici e di riparazione del tetto.

#### Fattoria Baldi Papini (159) Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e adeguamento dei servizi igienici.

*Prescrizioni obbligatorie:* restauro delle mura perimetrali di recinzione e ripristino del loggiato al piano terra.

#### Ex Mulino di sotto (161) Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione e di adeguamento idrico. Demolizione del box in lamiera.

*Prescrizioni obbligatorie:* sostituzione bandone in lamiera (del garage) con portone in legno. Mantenimento muratura facciavista. Sostituzione delle liste di riquadratura del portone di ingresso al piano terreno con altre in pietra grezza.

#### Ex Mulino di sopra (162) Vinci

-destinazione d'uso: residenze urbane.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione. Adeguamento dei servizi igienici e degli impianti tecnici.

*Prescrizioni obbligatorie:* rifacimento intonaco sui fronti esterni. Demolizione degli elementi presenti sul resedio con carattere di precarietà.

#### Art.86 - Spazi scoperti di interesse storico

1. Gli spazi scoperti connessi agli edifici di interesse storico quando specificatamente perimetrati e identificati con una lettera minuscola (a-alberata, c-corte, d-gioco, g-giardino, gg-giardino disegnato, og-orto giardino, i-aia, l-pavimentazione, o-orto, p-parco, y-parcheggio, s-sport, v-prato), salvo diverse prescrizioni evidenziate nelle schede o nei casi ammessi dai differenti tipi di intervento, non possono essere coperti da edifici, ancorchè precari, e devono essere sistemati prevalentemente con: piantumazioni a raso (giardini, orti e prati), alberatura e cespugli (alberate e parchi), pavimentazione (corti, larghi, parcheggi). La presenza dell'asterisco (\*) prescrive la conservazione dell'impianto planimetrico e altimetrico, della partizione dei muri, di pavimentazioni, essenze vegetali, arredi e decorazioni particolari.





## Art.87 - Zone per attività industriali ed artigianali: disposizioni generali

1. Per le destinazioni d'uso e i tipi di intervento si vedano le singole aree. In generale, in caso di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, dovranno osservarsi le prescrizioni relative alla Classe tipologica prevista contenute nell'Abaco dei tipi industriali e artigianali, oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni morfologiche contenute sulle tavv. IV "Usi e modalità di intervento". In presenza di locali interrati o seminterrati, si prescrive che essi non subiscano ingressioni di acqua in presenza di una condizione riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato (novembre 1966 e/o triennio 1991- 1993, con un ulteriore franco di 0,5 m).

E' comunque vietato ogni tipo di edificazione all'interno delle aree individuate nella "Carta della fattibilità" come casse di espansione o laminazione.

2. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

Il Comune ha facoltà di sospendere l'esame di domande di concessione quando a suo giudizio non esistano ancora le condizioni generali relative alla viabilità, ai parcheggi ed alla sistemazione degli spazi pubblici, secondo quanto previsto sulle tavv. IV "Usi e modalità di intervento".

3. Per le Classi I3, I4, I5, I6, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, è consentita la costruzione di un piano interrato (il cui perimetro massimo dovrà coincidere con quello dell'edificio); questo potrà avere accessi solamente all'interno del fabbricato. Solo nel caso di interrato con H non superiore a ml 2,55 potrà essere consentito un accesso all'esterno, secondo le prescrizioni dell'U.T. e della Commissione Edilizia.

4. Per le Classi I2, I4, I5, I6, è consentito un solo alloggio per unità produttiva, purché di pertinenza del proprietario, del titolare o del custode della stessa unità.

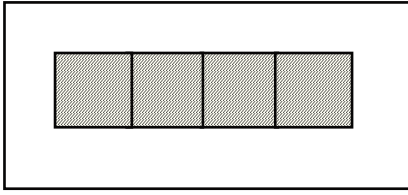
5. Per le Classi I3, I4, I6, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, previo speciale benestare dell'Amministrazione comunale, è consentita la costruzione di impianti tecnologici speciali, indispensabili per la specifica produzione aziendale, fermo restando il Rc fissato, con H max di norma non superiore a ml 15 e con Sc di norma non superiore al 20% della Sc complessiva. In questi casi la distanza minima dovrà essere uguale all'altezza dell'impianto calcolata all'estradosso della copertura.

6. Per le Classi I2, I3, I4, in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, previo speciale benestare dell'Amministrazione comunale, è consentito nel rispetto delle norme dell'Abaco corrispondente il passaggio da una classe tipologica all'altra.

## Art.88 - Aree I1: Laboratori aggregati

1. Edifici composti da un'insieme di laboratori aggregati inseriti all'interno di un'unica struttura edilizia variamente frazionata e suddivisa in diverse unità spaziali.

Le caratteristiche dei laboratori aggregati sono indicate nella seguente Classe I1 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.



Lotto minimo (per un'aggregazione minima): mq 1000

Rc max: 50% calcolato sull'intera aggregazione

Aggregazione minima: 2 unità

Slp minima per ogni unità: mq 200

H max: ml 7,50

Area permeabile non inferiore a: 20%

Dotazione minima di parcheggi: 10% Sf

Distanze minime: cfr art. 26

Sono preferibili coperture piane.

È consigliato l'allineamento su un unico filo.

2. Destinazioni d'uso: attività artigianali, depositi, magazzini. Eventuali spazi per funzioni connesse all'attività artigianale: uffici, spazi espositivi. Sono vietati depositi a cielo aperto.

3. Tipi di intervento:

-edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi: Rc max, Slp min, H max, distanze min, verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dal tipo di intervento. La sistemazione delle aree esterne dovrà comunque tenere conto degli indici relativi all'area permeabile e alla dotazione minima di parcheggi; ampliamenti e demolizione con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo);

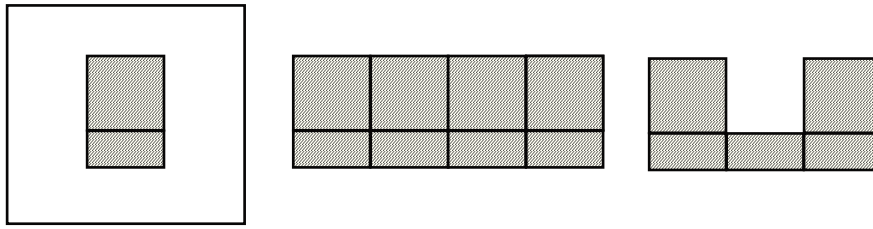
sistemazione del suolo: interventi del tipo a, b, c, e, f;

-lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.

#### Art.89 - Aree I2: Case laboratorio

1. Edifici composti da un capannone (laboratorio) e da un edificio annesso (casa) posto in aderenza al fronte principale. Le case laboratorio possono essere isolate su lotto o aggregate a formare una cortina edilizia (in questo caso sono ammesse articolazioni della pianta generale sul fronte e sul retro al fine di formare delle corti a cielo aperto, esclusivamente in questo caso utilizzabili anche come deposito).

Le caratteristiche delle Case laboratorio sono indicate nella seguente Classe I2 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.



Lotto minimo: mq 1000  
 Rc max: 50%  
 SIp max dell'edificio annesso: mq 500  
 H max capannone: ml 5  
 H max edificio annesso: ml 8  
 Area permeabile non inferiore a: 25%  
 Dotazione minima di parcheggi: 10% Sf  
 Distanze minime: cfr art. 26

L'edificio annesso dovrà essere posto in prossimità (si consiglia una disposizione parallela) della strada di accesso principale, rispettando la sequenza strada, casa, laboratorio. Nell'edificio annesso non sono previste terrazze a sbalzo, gli ingressi agli uffici ed agli spazi espositivi dovranno essere separati da quelli alla residenza, quando questi siano previsti.

Sono preferibili coperture piane sia per i capannoni che per gli edifici annessi.

2. Destinazioni d'uso: attività industriali ed artigianali, depositi, laboratori.

Nell'edificio annesso: uffici ed eventuali spazi espositivi connessi all'attività produttiva, residenza. Sono vietati depositi a cielo aperto.

3. Tipi di intervento:

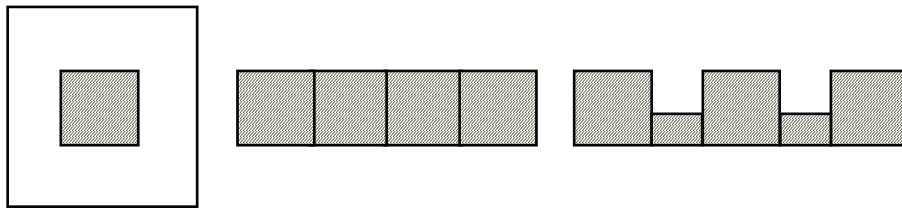
- edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi: Rc max, SIp max, H max, distanze min, verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dai tipi di intervento. La sistemazione delle aree esterne dovrà comunque tenere conto degli indici relativi all'area permeabile e alla dotazione minima di parcheggi; ampliamenti e demolizione con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo);
- sistemazione del suolo: interventi del tipo a, b, c, e, f;
- lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.

#### Art.90 - Aree I3: Capannoni

1. Edifici composti da un solo volume compatto. I capannoni possono essere isolati su lotto o aggregati a formare una cortina edilizia (in questo caso sono ammesse articolazioni della pianta generale sul fronte e sul retro al fine di formare delle corti a cielo aperto).

Le caratteristiche dei Capannoni sono indicate nella seguente Classe I3 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.





Lotto minimo: mq 1000  
 Rc max: 50%  
 H max: ml 9  
 Area permeabile non inferiore a: 25%  
 Dotazione minima di parcheggi: 10% Sf  
 Distanze minime: cfr art. 26

Sono preferibili coperture piane.

2. Destinazioni d'uso: attività industriali ed artigianali, depositi, magazzini. Eventuali spazi per funzioni connesse all'attività industriale: uffici, spazi espositivi. Eventuali depositi a cielo aperto non potranno coprire oltre il 10% della superficie totale del lotto.

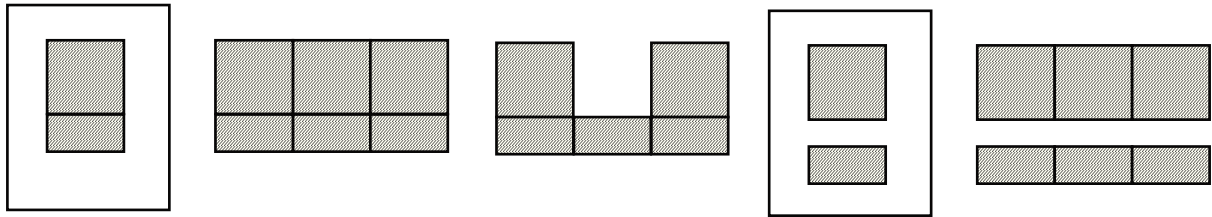
3. Tipi di intervento:

- edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi: Rc max, H max, distanze min, verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dai tipi di intervento. La sistemazione delle aree esterne dovrà comunque tenere conto degli indici relativi all'area permeabile e alla dotazione minima di parcheggi; ampliamenti e demolizione con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo);
- sistemazione del suolo: interventi del tipo a, b, c, e, f;
- lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.

#### Art.91 - Aree I4: Capannoni con blocco

1. Edifici composti da un capannone e da un blocco annesso destinato ad uffici ed esposizioni commerciali posto in aderenza al fronte principale o indipendente. I capannoni con blocco possono essere isolati su lotto o aggregati a formare una cortina edilizia (in questo caso sono ammesse articolazioni della pianta generale sul fronte e sul retro al fine di formare delle corti a cielo aperto).

Le caratteristiche dei Capannoni con blocco sono indicate nella seguente Classe I4 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.



Lotto minimo: mq 1500

Rc max: 50%

Slp max del blocco:

per lotti con dimensione inferiore o uguale a mq 2500 = mq 600

per lotti con dimensione superiore a mq 2500 = mq 800

H max capannone: ml 9

H max blocco: ml 10.50

Area permeabile non inferiore a: 25%

Dotazione minima di parcheggi: 10% Sf

Distanze minime: cfr art. 26

Il blocco dovrà essere posto in prossimità (si consiglia una disposizione parallela) della strada di accesso principale, rispettando la sequenza strada, blocco, capannone. Nel blocco non sono previste terrazze, gli ingressi agli uffici ed agli spazi espositivi dovranno essere separati da quelli alla residenza, quando questa sia prevista. Sono preferibili coperture piane sia per i capannoni che per i blocchi.

2. Destinazioni d'uso: attività industriali ed artigianali, depositi, magazzini. Nel blocco annesso: laboratori, uffici, spazi espositivi, connessi all'attività produttiva, residenza. Eventuali depositi a cielo aperto non potranno coprire oltre il 10% della superficie totale del lotto.

3. Tipi di intervento:

- edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi: Rc max, Slp max, H max, distanze min, verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dai tipi di intervento. La sistemazione delle aree esterne dovrà comunque tenere conto degli indici relativi all'area permeabile e alla dotazione minima di parcheggi; ampliamenti e demolizione con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo);
- sistemazione del suolo: interventi del tipo a, b, c, e, f;
- lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.

Art.92 - Aree I5: attività miste

1. Edifici non vincolati ad un determinato tipo edilizio ma riferiti a particolari esigenze funzionali. Nelle aree I5 è consentito il mantenimento delle attività industriali e artigianali e/o la sostituzione di queste con altre funzioni, allo scopo di favorire una certa commistione nonché una graduale "riconversione" degli edifici. Gli interventi

dovranno prevedere l'integrazione tra le diverse attività e favorire la diversificazione funzionale delle stesse; dovranno inoltre migliorare l'accessibilità ed i parcheggi, qualificare diversamente l'immagine del manufatto, il luogo di lavoro, gli spazi di accoglienza e di manovra per le persone e per le merci.

Le caratteristiche degli edifici sono indicate nella seguente Classe I5 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.

Lotto minimo: mq 1000

Rc max: 50%

H max: ml 9

Area permeabile non inferiore a: 25%

Dotazione minima di parcheggi:

10% Sf per attività industriali e artigianali

1 mq per 1 mq di Su per attività economiche e di servizio

40% Sf per servizi d'uso pubblico

Distanze minime: cfr art. 26

2. Destinazione d'uso: attività industriali e artigianali (uffici e spazi espositivi connessi all'attività), pubblici esercizi, centri artigianato di servizio, ingrossi, attrezzature commerciali (con esclusione di supermercati per generi alimentari con superficie di vendita superiore a mq 400), banche, uffici, cinema, discoteche, centri sociali e ricreativi, palestre, servizi amministrativi. Sono vietati depositi a cielo aperto.

3. Tipi di intervento:

-edifici esistenti: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia se compatibile con gli indici quantitativi: Rc max, H max, distanze min, verificando ciascuno a seconda dei casi ammessi nelle articolazioni previste dai tipi di intervento. La sistemazione delle aree esterne dovrà comunque tenere conto degli indici relativi all'area permeabile e alla dotazione minima di parcheggi, adeguandosi invece alle norme dell'Abaco nel caso le attività industriali ed artigianali vengano sostituite da altre destinazioni d'uso ammesse;

ampliamenti e demolizione con ricostruzione secondo le norme dell'Abaco (ad esclusione del lotto minimo);

sistemazione del suolo: interventi del tipo a, b, c, e, f;

-lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco.

#### Art.93 - Aree I6: Riserva

1. Edifici non vincolati ad un determinato tipo edilizio ma riferiti a particolari esigenze funzionali. Nelle aree I6 sono consentiti nuovi insediamenti industriali alle sole imprese preesistenti, presenti sul territorio comunale con proprie sedi (legale, amministrativa) all'adozione del presente strumento urbanistico, nel rispetto delle finalità di pianificazione del territorio nonché delle esigenze di salvaguardia di una equilibrata industrializzazione dello stesso. Gli interventi, previsti in aree confinanti con zone industriali esistenti, sono esclusivamente riservati all'espansione e/o al trasferimento delle attività delle suddette imprese (e sono gli unici ad essere

connotati da una densità insediativa più alta al fine di ottenere un basso consumo di spazio). È possibile la realizzazione di un blocco annesso, indipendente o posto in aderenza al fronte principale.

Le caratteristiche degli edifici sono indicate nella seguente Classe I6 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.

Lotto minimo: mq 3000

Rc max: 60%

Slp max del blocco se previsto:

per lotti con dimensione inferiore a mq 5000 = mq 600

per lotti con dimensione superiore a mq 5000 = mq 800

H max: ml 9

H max eventuale blocco: ml 10.50

Area permeabile non inferiore a: 25%

Dotazione minima di parcheggi: 10% Sf

Distanze minime: cfr art. 26

2. Destinazioni d'uso: attività industriali, depositi, magazzini. Nel blocco, quando previsto: uffici, spazi espositivi, connessi all'attività produttiva, residenza. Sono vietati depositi a cielo aperto.

3. Tipi di intervento:

-lotti liberi: nuova edificazione secondo le norme dell'Abaco, consentita alle sole imprese industriali di cui al presente articolo.

#### Art.94 - Spazi scoperti

Gli spazi scoperti all'interno delle aree industriali ed artigianali, quando specificatamente perimetrati e identificati con una lettera minuscola (a-alberata, c-corte, d-gioco, g-giardino, gg-giardino disegnato, og-orto giardino, i-aia, l-pavimentazione, o-orto, p-parco, y-parcheggio, s-sport, v-prato), salvo diverse prescrizioni evidenziate nelle schede o nei casi ammessi dai differenti tipi di intervento, non possono essere coperti da edifici, ancorchè precari, e devono essere sistemati prevalentemente con: piantumazioni a raso (giardini, orti e prati), alberatura e cespugli (alberate e parchi), pavimentazione (corti, larghi, parcheggi). Parte dell'area destinata a parcheggi dovrà essere alberata nella misura di un albero ogni mq 40 di superficie.





Ex-scuola di Anchiano (ostello)      scheda n. 1- P.S. 4 art. 68

via del Torrino Mercatale

-destinazione d'uso: pubblici esercizi e locali di servizio; foresteria e attività connesse; sale di degustazione e cantine.

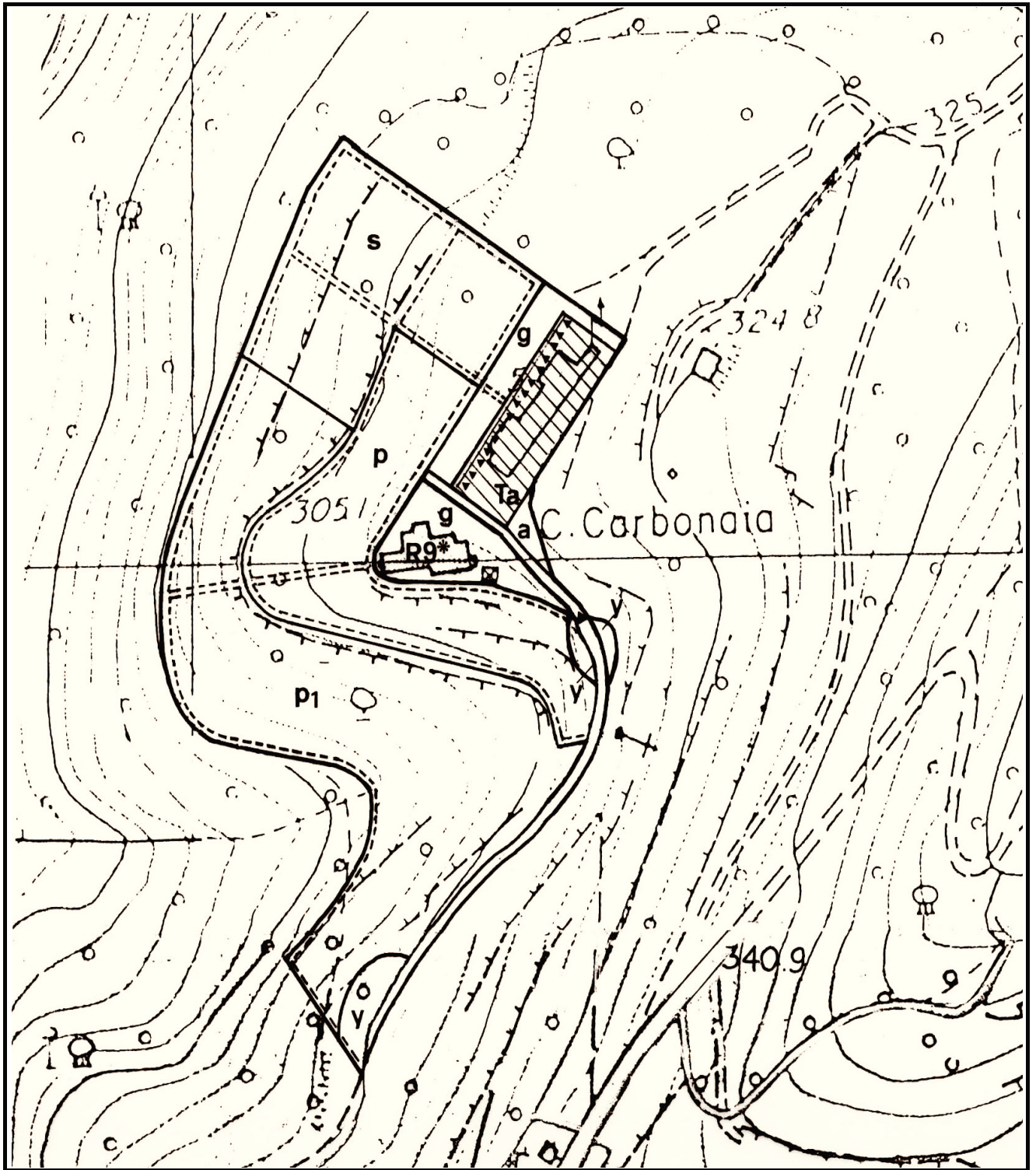
-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.



<b>Area:</b> Ta: attività economiche di servizio	TAV. 262163 - Rif. n. 1 - NTA art. n° 96
Carbonaia	R9*, Ta.

<p><b>Tipo di intervento:</b>  R9* art.83 Ristrutturazione edilizia (intervento del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi) mantenendo inalterate le facciate  Ta art.96</p> <p><b>Interventi sugli spazi scoperti:</b></p> <p>s (art.154 - campi da tennis, piscina )  p (art.124 - sistemazione con prato calpestabile e piante di olivo)  p1 (art.124 - mantenimento delle alberature presenti )  a, g (art. 124)  y (art.151- parcheggi)</p>	<p><b>Destinazione d'uso:</b>  R9* Residenza turistica  Ta Residences, pubblici esercizi e locali di servizio</p> <p><b>Prescrizioni particolari:</b>  Elementi da conservare: R9* scale esterne addossate all'edificio, aperture ad arco.  Manufatti isolati da conservare: terrazzamenti artificiali.  Manufatti isolati da realizzare: muro di contenimento in pietra sulla scarpata a ridosso del lotto Ta.  Ta: nel caso di demolizione con ricostruzione nel perimetro del lotto è possibile costruire due edifici per una cubatura max. pari a quella dell'edificio demolito. Le nuove costruzioni devono essere allineate verso il giardino. L'altezza max. è di ml 7.50, mentre la copertura deve essere realizzata con doppia falda e il rivestimento esterno deve essere realizzato in pietra, intonaco o laterizio con tinte scure.  I serramenti dovranno essere di tipo tradizionale o comunque copatibili con la regola costruttiva locale. Al piano terra aperture ad arco; scale e soglie in pietra o cotto. Finestre non inferiori a mq.1.  Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali permeabili, mantenendo le alberature esistenti.</p>
<p><b>Strumento di intervento:</b>  Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario</p>	



#### Art.97 - Aree Tc: attrezzature commerciali

1. Destinazioni d'uso: centri commerciali, mercati, supermercati, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq per 1 mq di Su.

2. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti e la nuova edificazione sono consentiti entro i limiti planimetrici e altimetrici specificatamente indicati sulle tavv. IV "Usi e modalità d'intervento". In caso di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione: rapporto di copertura massimo=50%; altezza massima= ml 9.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

#### Art.98 - Aree Td: stazioni di servizio e distribuzione carburante

1. Sono ammesse stazioni di servizio e distribuzione carburanti, chioschi, servizi igienici per una incidenza non superiore al 10% della superficie complessiva. Si vedano anche gli artt.151 e 159.

2. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

#### Art.99 - Aree Tu: complessi direzionali

1. Destinazioni d'uso: centri di ricerca, banche, palazzi per uffici. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq per 1 mq di Su.

2. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti e la nuova edificazione sono consentiti entro i limiti planimetrici e altimetrici specificatamente indicati sulle tavv. IV "Usi e modalità d'intervento". In caso di demolizione con ricostruzione dovranno essere mantenuti volumi e superfici esistenti.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

4. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 5, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

5. Elenco edifici

Tu (23) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione.

*Prescrizioni obbligatorie:* sul fronte su via IV Novembre eliminazione delle tettoie e rifiniture in cotto.

#### Art.100 - Aree T\*: attività economiche di servizio in edifici di interesse storico

1. Gli interventi dovranno tener conto dei caratteri particolari dell'edificio ed osservare oltre alle norme generali per le aree di interesse storico di cui all'art.76 anche quelle specifiche riportate qui di seguito o nelle schede.

2. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b 11, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

3. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 4, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

4. Ta\*: attrezzature ricettive e pubblici esercizi

Villa Alessandri                      scheda n.2 - P.S.1 art.65

Molino della Doccia scheda n.3 - P.S.4 art.68

Molino Balenai                      scheda n.4 - P.S.4 art.68

Molino di Foratella                scheda n.5 - P.S.5 art.69

via Pierino da Vinci Vinci

-destinazione d'uso: pubblici esercizi e servizi connessi al piano terra, residenza al primo piano.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

Ex Fattoria Masetti Vinci

-destinazione d'uso: albergo, residences.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (solo opere interne senza modifica dei materiali); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

Villa Baronti Pezzatini Vinci

-destinazione d'uso: albergo, residences. Parcheggio per il volume esistente ubicato nei locali del "basamento" esistente al di sotto dell'edificio principale. Fino alla realizzazione di tale destinazione, vengono confermate le

destinazioni attuali a residenza e servizi annessi (con i medesimi tipi di intervento ad esclusione del restauro e risanamento conservativo 2).

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo.

#### Ex cantine della Fattoria Masetti Vinci

-destinazione d'uso: pubblici esercizi per l'edificio seminterrato, locali di servizio alla residenza per l'edificio fuori terra, giardino per la copertura dei vani seminterrati .

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

*Norme specifiche:* restauro e risanamento conservativo 1 della facciata su via Rossi e del muro di recinzione su via Uzielli, riapertura del passaggio pubblico fra via della Torre e via Uzielli con demolizione o demolizione con ricostruzione dell'edificio fuori terra, mantenendo la volumetria esistente.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo

#### Complesso di S. Ansano S. Ansano

-destinazione d'uso: albergo, residences, pubblici esercizi.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo dell'intero complesso, compresa la Pieve e la parte destinata a residenza.

## 5. Elenco edifici

#### Ristorante Pippo (64) Vinci

-destinazione d'uso: pubblici esercizi.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (solo opere interne); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo.

*Norme specifiche:* il progetto dovrà prevedere la riconfigurazione architettonica dell'intera unità tramite interventi sia di restauro e risanamento conservativo 1 delle facciate, della torre e delle mura perimetrali che di demolizione e/o di demolizione e ricostruzione. In particolare, per i volumi facenti parte del tessuto storico originario del Castello, l'intervento edilizio dovrà prevedere il ripristino delle caratteristiche architettoniche tipologiche del manufatto.

Per i volumi di successiva realizzazione a struttura precaria, che costituiscono, in rapporto alle caratteristiche degli edifici adiacenti evidenti elementi di degrado architettonico e ambientale, la riconfigurazione dovrà



raggiungere una elevata qualità architettonica e formale anche mediante la realizzazione di opere in muratura o ferro e vetro aventi caratteri che ne denuncino nettamente la contemporaneità. Ciò sarà, ad esempio, possibile mediante l'impiego di forme lineari e materiali e colori rigorosamente essenziali e semplici.

Fino all'approvazione del piano urbanistico attuativo e dei conseguenti progetti esecutivi non é ammessa la realizzazione di alcun tipo di opera che comporti concessioni o autorizzazioni comunali ad eccezione delle demolizioni.

#### Ex cantine di Vinci (48) Vinci

-destinazione d'uso: pubblici esercizi, negozi, servizi culturali e ricreativi.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

*Prescrizioni obbligatorie:* sostituzione manto di copertura in marsigliesi, con impiego di coppi e tegole di recupero o nuovi purchè di coloritura di "tipo vecchio".

#### 6 Tu\*: complessi direzionali

##### via della Libertà Vitolini

-destinazione d'uso: banca, negozi al piano terreno.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### Art.101 - Spazi scoperti

Gli spazi scoperti all'interno delle aree ad attività economiche di servizio, quando specificatamente perimetrati e identificati con una lettera minuscola (a-alberata, c-corte, d-gioco, g-giardino, gg-giardino disegnato, og-orto giardino, i-aia, l-pavimentazione, o-orto, p-parco, y-parcheggio, s-sport, v-prato), salvo diverse prescrizioni evidenziate nelle schede o nei casi ammessi dai differenti tipi di intervento, non possono essere coperti da edifici, ancorchè precari, e devono essere sistemati prevalentemente con: piantumazioni a raso (giardini, orti e prati), alberatura e cespugli (alberate e parchi), pavimentazione (corti, larghi, parcheggi).

La presenza dell'asterisco (\*) prescrive la manutenzione ordinaria e il restauro di manufatti isolati, pavimentazione e arredi particolari, la conservazione e il rimpiazzo in caso di moria delle essenze arboree, la conservazione del disegno dei giardini.





## Art.102 - Zone agricole: disposizioni generali

1. Fatti salvi vincoli e prescrizioni della legge n.1497/39 e delle leggi regionali n. 71/77, n.64/95 e successive modifiche e integrazioni, le norme per le zone agricole nel territorio comunale di Vinci si specificano come di seguito.

Nel testo che segue ogniqualvolta viene citata la L.R.64/95 é da intendersi comprensiva delle successive modifiche e integrazioni.

2. Alcune parti delle zone agricole ricadono nelle "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" e nelle "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" che sono individuate nel P.T.C.P. della Provincia di Firenze come invariati strutturali. Le norme contenute nel presente Capo ne rispettano i principi generali e le prescrizioni specifiche.

3. Nelle aree agricole in generale sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e forestali e comunque non in contrasto con l'equilibrio ambientale. In particolare, con riferimento alla "Carta di propensione al dissesto", alla "Carta della pericolosità geologica" e alla "Carta del rischio idraulico" dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni che seguono:

*-aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico:* sono le aree caratterizzate da reti naturali e artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche, che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti ad esondazione, ristagno e dinamica d'alveo e sono individuate nella "Carta del rischio idraulico". Per gli interventi edilizi, urbanistici e di trasformazione dell'assetto morfologico nelle aree sensibili vige l'obbligo di effettuare la verifica idraulica secondo i disposti del D.C.R. 230/94. In caso di esito negativo della verifica, per gli interventi edilizi-urbanistici, dovranno essere predisposti specifici interventi per la riduzione del rischio idraulico nei limiti imposti dai tempi di ritorno previsti.

*- aree vulnerabili all'inquinamento degli acquiferi:* sono le aree nel cui sottosuolo sono albergati acquiferi potenzialmente soggetti ad inquinamento diretto e indiretto e sono individuate nella "Carta della vulnerabilità". Per gli interventi edilizi, urbanistici e di trasformazione dell'assetto morfologico devono essere osservate i seguenti indirizzi e prescrizioni:

a. aree a vulnerabilità alta corrispondenti ai depositi fluviali: é sconsigliabile in linea di principio l'insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti: discariche di R.S.U., stoccaggio di sostanze inquinanti, depuratori, depositi di carburanti, pozzi neri a dispersione, spandimenti di liquami ecc.. Le fognature devono essere alloggiate in manufatti impermeabili. L'uso di fertilizzanti, pesticidi, e diserbanti ed anche l'autorizzazione al pascolamento intensivo ed all'allevamento debbono essere regolamentati e controllati avendo cura che, per i primi, i quantitativi usati siano solo quelli strettamente necessari, e che, per i secondi, la pratica e la permanenza non siano eccessivi. Controlli periodici dell'acqua di falda consentiranno di verificare la compatibilità dell'uso attuale dei presidi sanitari con la qualità dell'acqua di sottosuolo. Deroghe a queste limitazioni possono essere fatte solo in seguito a precise indagini geognostiche ed idrogeologiche;

b. aree a vulnerabilità media e medio-alta: infrastrutture ed opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate a seguito di specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della situazione locale e del rischio di inquinamento;

c. aree a vulnerabilità bassa e medio-bassa: infrastrutture ed opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate a seguito di specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della situazione locale e del rischio di inquinamento in

relazione ad eventuali acquiferi sottostanti, tenendo presente che la bassa permeabilità superficiale può comportare trasferimento di inquinanti verso aree di maggior permeabilità con il ruscellamento.

- *terreni su substrato di arenarie o conglomerati* con prevalenti affioramenti di coperture detritiche e di rimaneggiamento superficiale con pendenze al limite o incompatibili con la stabilità; diffusa presenza di dissesti per scoscendimento, scivolamento o crollo. Notevole azione erosiva delle acque. Classe di pericolosità media: opportunità di regimazioni idrauliche; limitazione di alcune pratiche agricole;

- *terreni su substrato argilloso e sabbioso* con pendenze entro o prossime al limite di stabilità. Notevole sensibilità all'azione delle acque. Classe di pericolosità media: opportunità di regimazione idraulica; controllo sull'esecuzione degli sbancamenti, sugli impianti di colture e sulla realizzazione di laghetti collinari con la possibilità di escludere tali interventi in alcune aree;

- *terreni su substrato argilloso e sabbioso* con pendenze non compatibili con l'equilibrio con notevole propensione al dissesto e sede di dissesti anche gravi per colamento e scoscendimento. Azione scatenante delle acque superficiali nei processi naturali. Classe di pericolosità elevata: pratiche di coltivazioni con esclusione di modifiche delle pendenze; recupero e regimazione delle acque superficiali; consolidamento dei terreni con impianti di bosco;

- *terreni di fondovalle* soggetti ad esondazioni ed allagamenti e con diffuse condizioni di insufficienza nella funzionalità idraulica. Classe di pericolosità media e bassa: mantenimento del microreticolo di drenaggio; regimazioni idrauliche.

4. Sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale: conformazione altimetrica, sistemazione con terrazzi in pietra, ciglioni, sistemazioni idraulico-agrarie, strade vicinali, poderali e interpoderali, acque superficiali, filari e masse arboree non da produzione. Pertanto in generale non sono ammessi interventi che modifichino la forma del territorio (accumuli e prelievi di terreno, sbancamenti, variazioni di strade, prosciugamenti e disboscamenti, ecc.). In particolare andranno osservate le seguenti prescrizioni:

-strade vicinali: mantenimento delle dimensioni e della sistemazione superficiale; l'asfaltatura è ammessa, solo con conglomerati di grossa appezzatura, a condizione che non vengano modificate le opere di drenaggio, le canalette e le banchine inerbite. Qualora si rendessero necessarie opere di contenimento o di sostegno della "sede", queste andranno realizzate in pietrame a secco o di rivestimento o in terra rinforzata. Mantenimento di pavimentazioni ed elementi particolari (muri di recinzione, portali, fontane, pozzi, edicole, ponti, elementi decorativi, ecc.); è consentito trattare con pavimentazione in pietra, mattoni o selciato solo i tratti di accesso agli edifici.

E' vietato chiudere e privatizzare tratti di strade vicinali, è fatto obbligo ai frontisti la manutenzione dei tratti stessi.

-strade di interesse storico individuate con (\*) nelle Tavv. IV "Usi e modalità di intervento": mantenimento degli andamenti originari. Valgono inoltre tutte le altre prescrizioni di cui sopra (strade vicinali).

-corsi d'acqua superficiali: mantenimento dell'andamento, dell'ampiezza e della forma degli alvei, salvo progetti di adeguamento delle sezioni specificatamente autorizzati dall'autorità competente;

-filari e masse arboree non da produzione: mantenimento, incremento e sostituzione in caso di moria degli alberi lungo le strade e della vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua;

-mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate; mantenimento delle recinzioni arborate e della vegetazione isolata dei fondi. La sostituzione dovrà avvenire con essenze autoctone, in particolare la segnatura di eventuali nuovi percorsi poderali con cipressi -*cupressus sempervirens*- (posti ad una distanza minima di ml.3) e di quelli interpoderali e vicinali lecci -*quercus ilex*- e/o cipressi (posti ad una distanza minima di ml.6).

Qualora il cambiamento delle colture in atto o l'introduzione di nuove colture comporti l'alterazione degli elementi suddetti, dovrà essere ottenuta l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

5. È vietata la formazione di discariche di materiale solido e liquido, nonché la formazione di depositi di auto in demolizione e materiali industriali di scarto. L'Amministrazione comunale ha facoltà di consentire, in aree opportunamente predisposte a tale scopo, lo scarico ed il deposito di materiali.

6. È vietata l'apertura di nuove cave o la riapertura di vecchie. È prevista la dismissione di quelle in attività ed il recupero ambientale di quelle esistenti.

7. È vietato ostruire il deflusso naturale delle acque con qualsiasi tipo di opera; è vietata l'attività di escavazione in alveo e di captazione delle acque, salvo i casi in cui gli interventi sull'alveo e sul corso d'acqua, l'utilizzo delle acque (sia sotterranee che di superficie), siano regolamentati dalla legislazione corrente.

È fatto obbligo ai frontisti di effettuare gli interventi di manutenzione delle sponde.

8. Nelle casse di laminazione previste per il contenimento del rischio idraulico, individuate nella Tavola del "Rischio idraulico", è vietato ogni tipo di edificazione (la determinazione degli interventi e la disciplina degli usi e degli assetti in queste aree sono soggette alle prescrizioni di cui alla fascia assoluta di protezione).

9. Le sorgenti e i pozzi pubblici, con le relative aree di salvaguardia, individuati nella Tav. VI "I vincoli", sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

a. nella zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti di presa di acquedotto, di raggio non inferiore a ml.10, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio, la zona deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche;

b. nella zona di rispetto di sorgenti e pozzi (attualmente definita con un raggio di ml.200) e nelle aree di captazione sono vietati gli interventi e non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al D.P.R. 24.05.1988 n.236.

Dovranno inoltre essere attuate ai fini della tutela dell'esistente, verifiche della rete fognaria, della compatibilità di eventuali attività insalubri, delle condizioni dei pozzi privati. In caso di accertato inquinamento dovranno inoltre prevedersi idonei sistemi di monitoraggio affinché l'eventuale fonte inquinante venga intercettata prima che raggiunga la falda.

10. I bacini arginati di raccolta delle acque superficiali devono essere mantenuti funzionali in ogni loro parte, in particolare per prevenire ogni rischio di tracimazione degli argini. Le acque invasate sono disponibili per eventuali prelievi per incendi o emergenze ambientali.

11. È consentita la realizzazione, negli interventi di nuovo impianto colturale (quando siano resi necessari dall'uso agricolo dei suoli), di opere di consolidamento del terreno, terrazzamenti, opere di canalizzazioni e di drenaggio delle acque superficiali, palificazioni di sostegno delle colture ecc.. Le opere suddette, dovranno

essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

12. Per le destinazioni d'uso, i tipi e le modalità di intervento sugli edifici, le colture consigliate si vedano le norme relative alle aree.

13. Edifici che risultassero assenti sulla base cartografica o non contrassegnati da una sigla, dovranno essere a tutti gli effetti assimilati a quelli delle Aree A17 (art. 108) e A18 (art. 109), al rispetto delle relative destinazioni d'uso e tipi di intervento previsti.

#### Art.103 - Aree Aa: fondovalle

1. Destinazioni d'uso: attività agricole.

2. Tipi di intervento su abitazioni e annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.  
Non è ammessa la nuova edificazione di edifici per abitazione.  
Per gli annessi è ammessa la nuova edificazione.

3. Sono vietate costruzioni tipo capanni in lamiera e cemento; è consentita la costruzione di serre temporanee secondo quanto stabilito all'art.8 del Regolamento Regionale 5 settembre 1997 n.4.

4. È fatto obbligo provvedere alla regimentazione delle acque superficiali con canalette di scolo.

5. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

6. Ordinamenti colturali consigliati: seminativi irrigui e asciutti, orticole a pieno campo, colture foraggere, impianti di pioppete in aree di ristagno di acque (Cfr "Carta della idrologia superficiale e del rischio idraulico").

#### Art.104 - Aree Ab: pendio

1. Destinazioni d'uso: attività agricole.

2. Tipi di intervento su abitazioni e annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.  
Non è ammessa la nuova edificazione di edifici per abitazione.  
Per gli annessi è ammessa la nuova edificazione.

3. Sono vietate costruzioni tipo capanni in lamiera e cemento; è consentita la costruzione di serre temporanee secondo quanto stabilito all'art.8 del Regolamento Regionale 5 settembre 1997 n.4.

4. È fatto obbligo di realizzare, unitamente agli impianti colturali posti sulla linea di massima pendenza rispetto al pendio, sistemi di drenaggio delle acque superficiali.

5. È fatto obbligo limitare le pratiche di coltivazione a quelle che escludano modifiche di pendenze e scavi per invasi nei casi di fronti localizzati di dissesti in atto o di elevata instabilità, di paleofrane (cfr "Carta di propensione al dissesto" e "Carta della pericolosità"). Sono obbligatorie pratiche di recupero, consolidamento dei terreni e regimentazione delle acque superficiali.

6. All'interno di questa area (in località Petroio) è presente parte di un geotopo individuato dal P.T.C.P. Le direttive regionali disciplinano gli interventi ammessi per la tutela di tale area.

7. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

8. Ordinamenti colturali consigliati: colture legnose agrarie (olivo, vite), anche con sistemazione a "giro-poggio" e impianti di tipo tradizionale, seminativi arborati, prati permanenti arborati non pascolativi; inerbimento permanente del suolo.

#### Art.105 - Aree Ac: crinale e poggio

1. Destinazioni d'uso: attività agricole.

2. Tipi di intervento su abitazioni e annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.  
È ammessa la nuova edificazione di edifici per abitazione.  
Per gli annessi è ammessa la nuova edificazione.

3. Sono vietate costruzioni tipo capanni in lamiera e cemento; è consentita la costruzione di serre temporanee secondo quanto stabilito all'art.8 del Regolamento Regionale 5 settembre 1997 n.4.

4. All'interno di questa area (in località Petroio) è presente parte di un geotopo individuato dal P.T.C.P. Le direttive regionali disciplinano gli interventi ammessi per la tutela di tale area.

5. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

6. Ordinamento colturale consigliato: colture legnose agrarie (vite, olivo, frutteto).

#### Art.106 - Area Aabc1 : campo da golf Verella

1. È ammessa la realizzazione di un campo da golf nell'area compresa tra i crinali di S.Donato e Bellosguardo e la strada di S.Donato.

2. La realizzazione dell'intero intervento compreso nel perimetro è subordinata alla presentazione di elaborati esplicativi relativi a:

- fattibilità socio-economica;
- tempi e modalità di realizzazione;
- assetto idro-geo-botanico (fermo restando il mantenimento dei fossi, delle alberature esistenti e dei percorsi storici);
- riconfigurazione ambientale e paesistica dell'area;
- definizione del nuovo assetto agricolo-produttivo;
- interventi sugli edifici di interesse storico e loro aree di pertinenza;

-accessibilità, collegamenti e servizi in generale.

3. Strumento di intervento: piano urbanistico attuativo.

4. Resta inteso che fino a quando la previsione del campo da golf non si realizzi, che le aree e gli edifici compresi nel perimetro dell'Area Aabc1 sono soggetti alle norme ed alle modalità di intervento stabilite nei singoli articoli che li riguardano (come indicato nelle Tavole corrispondenti, in particolare per gli edifici classificati Ta ed Sr la destinazione sarà rispettivamente A17 per gli edifici rurali e A18 per gli annessi agricoli.

#### Art.107 - Edilizia rurale: disposizioni generali

1. Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici per abitazione, quando ammessi, dovranno osservare i seguenti criteri generali:

- disposizione lungo strada negli insediamenti di crinale, osservando la regola esistente quando il nuovo edificio si accosti ad altri;
  - allineamento rispetto ad eventuali edifici esistenti e distacco da questi non inferiore a ml.10;
  - recinzione del lotto di pertinenza con alberi e arbusti di essenze autoctone e con muri, è vietata la recinzione del fondo;
  - numero di piani = 2; il piano terra può essere adibito a locali di servizio all'attività agricola, garage, deposito. Sono ammessi seminterrati e interrati con destinazione d'uso locali di servizio; in presenza di locali interrati o seminterrati, si prescrive che essi non subiscano ingressioni di acqua in presenza di una condizione riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato (novembre 1966 e/o triennio 1991- 1993, con un ulteriore franco di 0,5 m).
  - accesso carrabile (terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei);
  - assenza di balconi e terrazze;
  - tetto a falda, con pendenza non superiore al 30%;
  - materiali da costruzione e serramenti tradizionali o comunque compatibili con la regola costruttiva locale;
- inoltre:
- la fattibilità geologica su ciascun intervento che comporti nuove costruzioni o trasformazioni del territorio, contiene condizioni e limitazioni correlate con la corrispondente classe di pericolosità:
    - classe di pericolosità 2:* gli interventi sono ammessi sulla base delle conoscenze disponibili con eventuali richieste di conferme locali mediante indagini geognostiche di supporto alla progettazione edilizia;
    - classe di pericolosità 3a:* gli interventi sono ammessi subordinatamente alla verifica qualitativa circa l'assenza o possibilità di prevenzione di implicazioni negative sull'assetto morfologico ed idrologico, da precisare mediante indagini geognostiche e studi idrologici a supporto della progettazione edilizia;
    - classe di pericolosità 3:* gli interventi sono ammessi subordinatamente a verifiche su un'area complessiva o di bacino, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifiche idrologico-idrauliche;
    - classe di pericolosità 4:* gli interventi sono ammessi subordinatamente agli assetti derivanti da progetti ed opere di consolidamento, bonifica e prevenzione del rischio idraulico finalizzati alla messa in sicurezza geomorfologica e/o idraulica.

2. Gli interventi sull'edilizia esistente dovranno osservare i seguenti criteri generali:

- il ripristino e il restauro delle facciate dovrà avere carattere unitario anche nel caso di edifici composti da unità edilizie di proprietà diverse;

- la sostituzione di infissi e serramenti non dovrà prevedere la messa in opera di infissi in alluminio dorato o argentato;
- l'apertura di nuove finestre è ammessa e dovrà essere realizzata preferibilmente in asse con quelle degli altri livelli;
- la sostituzione o il restauro di comignoli non dovrà prevedere aumento di volume, né modifica di materiali;
- recinzione del lotto di pertinenza con alberi e arbusti di essenze autoctone e con muri, è vietata la recinzione del fondo;
- accesso carrabile (terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei);
- assenza di nuovi balconi e terrazze;
- tetto a falda;
- materiali da costruzione tradizionali o comunque compatibili con la regola costruttiva locale.

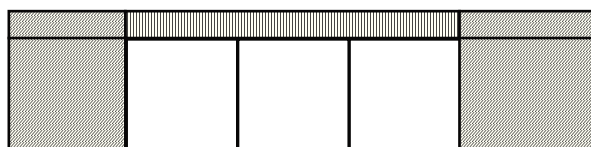
3. Gli ampliamenti ad uso abitativo con aggiunte di volumi nuovi sono consentiti solo qualora l'edificio esistente non abbia parti inutilizzate che possano essere riusate. Non sono riutilizzabili seminterrati, magazzini e garage, in genere manufatti e parti di manufatti che non abbiano altezze ed aperture tali da garantire l'abitabilità. È comunque esclusa la possibilità di aggiungere nuovi volumi ad edifici complessi, esito di aggregazioni. Gli ampliamenti di edifici rappresentati nell'abaco dei tipi rurali possono avvenire in aderenza, in elevazione o con nuova edificazione nell'area di pertinenza (vedi art.17) dell'edificio esistente, osservando i seguenti criteri:

ampliamento in aderenza

edifici a sviluppo lineare con copertura a falda, ampliamento sul lato minore (fino a max ml.35) continuando la linea di colmo del tetto, rispettando le caratteristiche dei prospetti esistenti fino alla creazione di una nuova unità edilizia. Nelle nuove unità edilizie, potrà essere addossato alla facciata un corpo scala scoperto (in mattoni o pietra, faccia a vista o intonacato) la cui superficie non verrà computata ai fini del calcolo dell'ampliamento; esso dovrà prevedere una unica rampa ed eventualmente una piccola loggia in corrispondenza dell'accesso.

Classe (a) dell'abaco dei tipi rurali: ampliamento possibile

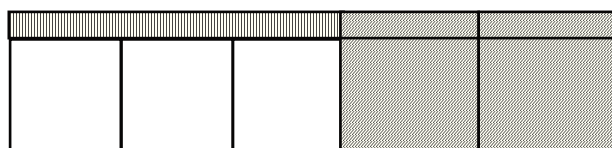
-su entrambi i lati (a1)



a1

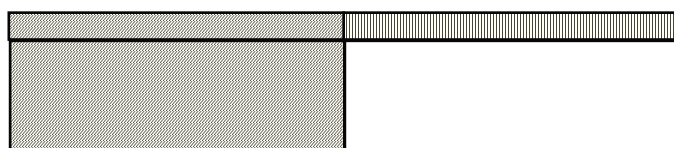
-con due nuove unità edilizie contigue su un lato (a2)





a2

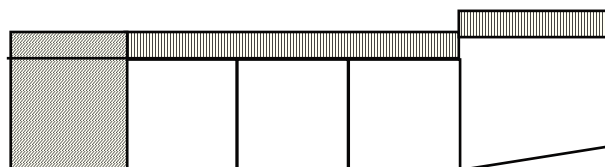
-con una unità edilizia in aggiunta all'unità presente se con distribuzione in linea ed h max 2 piani o 2 piani con un piano soffitta (a3)



a3

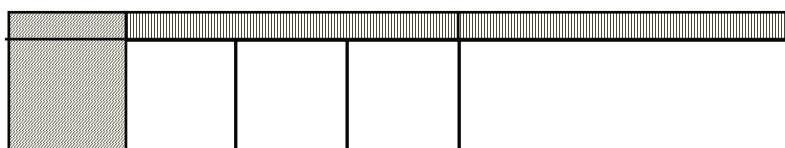
Classe (b) dell'abaco dei tipi rurali: ampliamento possibile

-su un solo lato, quello opposto all'unità edilizia di testa in posizione rialzata (b1)



b1

-in aderenza all'unità edilizia con distribuzione a schiera in edifici a distribuzione mista linea/schiera (b2)



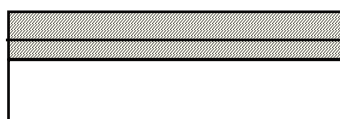
b2

ampliamento in sopraelevazione:

Potrà essere addossato alla facciata un corpo scala scoperto (in mattoni o pietra, faccia a vista o intonacato) la cui superficie non verrà computata ai fini del calcolo dell'ampliamento; esso dovrà prevedere una unica rampa ed eventualmente una piccola loggia in corrispondenza dell'accesso.

Classe (c) dell'abaco dei tipi rurali: ampliamento possibile edificio h piani 1

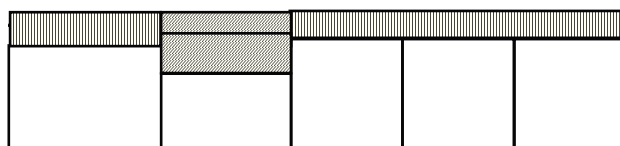
-soprelevazione fino a 2 piani con creazione di una nuova unità abitativa



c

Classe (d) dell'abaco dei tipi rurali: ampliamento possibile edificio h piani 2

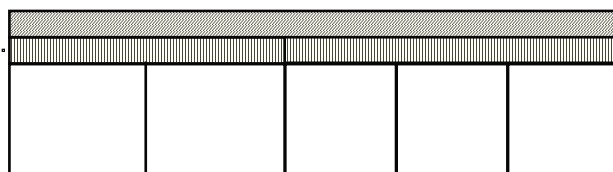
-soprelevazione fino a raggiungere il colmo degli edifici contigui, mai fino a piani 3



d

Classe (e) dell'abaco dei tipi rurali: ampliamento possibile edificio h piani 2 con piano adibito a soffitta

-soprelevazione fino al minimo necessario per ottenere l'abitabilità senza creazione di nuove unità abitative; non è consentito modificare la dimensione delle finestre poste sulla facciata principale dell'edificio.



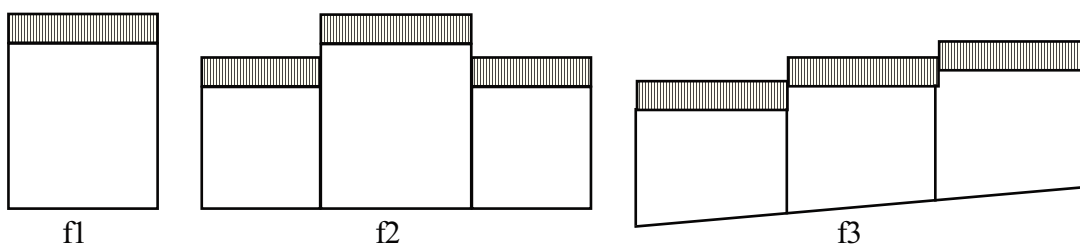
e

ampliamento con nuova edificazione è consentito solo nei casi dove non siano possibili le precedenti soluzioni e può essere realizzato esclusivamente nell'area di pertinenza dell'edificio esistente.

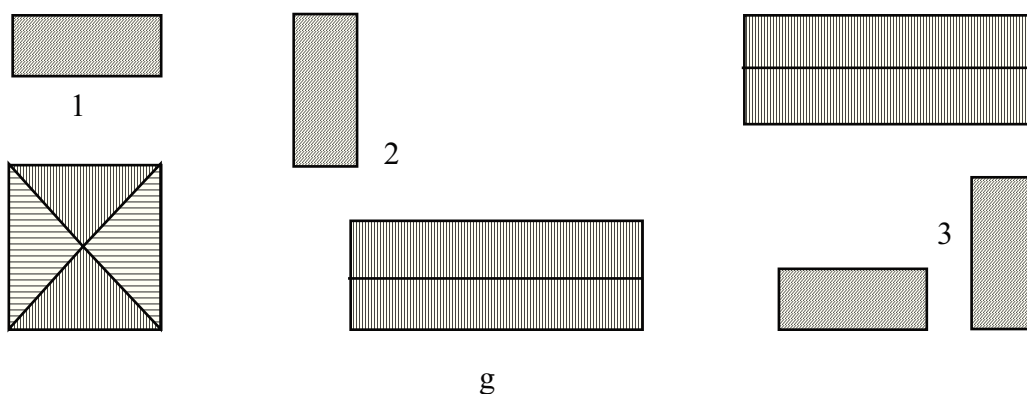
Classe (f1) dell'abaco dei tipi rurali: edificio h piani 3

Classe (f2) dell'abaco dei tipi rurali: edificio composto da una unità centrale a 3 piani e due unità laterali a 2 piani

Classe (f3) dell'abaco dei tipi rurali: edificio composto da due o tre unità a 2/3 piani disposte su pendio con altezza sfalsata



CASO (g): soluzioni diverse per la collocazione di nuove unità edilizie nell'area di pertinenza dell'edificio esistente



4. Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione degli annessi agricoli, quando ammessi, dovranno avere le seguenti caratteristiche ed osservare i seguenti criteri generali:

- tetto a falda, con pendenza non superiore al 30%;
- materiali da costruzione e serramenti tradizionali o comunque compatibili con la regola costruttiva locale;
- inoltre:
  - la fattibilità geologica su ciascun intervento che comporti nuove costruzioni o trasformazioni del territorio, contiene condizioni e limitazioni correlate con la corrispondente classe di pericolosità indicate al punto 1 del presente articolo (cui si dovrà fare riferimento).

- a) annessi superiori a mc.80: edificazione autonoma, all'interno dell'area di pertinenza se in presenza dell'edificio per abitazione;
- b) annessi inferiori a mc.80: edificazione in aderenza all'edificio per abitazione.

- Nel caso gli interventi di nuova edificazione ricadano nella porzione di territorio individuata come Zone agricole del Montalbano (M), questi sono consentiti fino a max mc.300.
- Nel caso gli interventi di nuova edificazione ricadano nella porzione di territorio individuato come Aree agricole di interesse storico, non è ammessa la nuova edificazione come definita al precedente punto b).
- Nel caso gli interventi di nuova edificazione ricadano nell'area di pertinenza di un edificio rurale di interesse storico, non è ammessa la nuova edificazione come definita al precedente punto b).

E' consentita la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento:  
per gli annessi esistenti di h max ml.3,50; l'annesso potrà essere ricostruito o  
ampliato con:

h max ml.3,50 per cubature comprese fra mc.80 e mc.300;

h max ml.6,50 per cubature superiori a mc.300;

per gli annessi esistenti di h superiore a ml.3,50; l'annesso potrà essere ricostruito o  
ampliato con:

h max ml.6,50.

#### Art.108 - Aree A17: case rurali

1. Edifici rurali esistenti, edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola.  
Le destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e le prescrizioni del presente articolo si  
riferiscono sia agli edifici rurali sia agli edifici con destinazione d'uso non agricola.  
Per gli edifici rurali esistenti si rimanda alle prescrizioni contenute nell'art.5 della  
L.R.64/95. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola è consentito  
l'ampliamento una tantum fino ad un massimo di mc.100.

2. Destinazione d'uso: abitazioni, locali di servizio all'attività agricola e all'abitazione.

3. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria;  
ristrutturazione edilizia (escluso e2, e3); demolizione con ricostruzione ed  
ampliamento secondo i criteri stabiliti nell'art. 107.

4. Nel caso l'edificio siglato A17 ricada nelle porzioni di territorio individuate come  
Zone agricole del Montalbano (M) o Aree agricole di interesse storico, esso è  
sottoposto a tutti i tipi di intervento di cui al comma 3 del presente art. ad esclusione  
della demolizione con ricostruzione.

5. Strumento di intervento : intervento edilizio diretto.

#### Art.109 - Aree A18: annessi agricoli

1. Edifici rurali esistenti, edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola.  
Le destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e le prescrizioni del presente articolo si  
riferiscono sia agli edifici rurali sia agli edifici con destinazione d'uso non agricola.  
Per gli edifici rurali esistenti si rimanda alle prescrizioni contenute nell'art.5 della  
L.R.64/95, per gli edifici con destinazione d'uso non agricola non è consentito alcun  
ampliamento.

2. Destinazione d'uso: annessi agricoli, abitazioni e annessi di servizio  
all'abitazione.

3. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria;  
ristrutturazione edilizia (escluso e3); demolizione con ricostruzione ed ampliamento  
secondo i criteri stabiliti nell'art. 107.

4. Nel caso l'edificio siglato A18 ricada nella porzione di territorio individuato come Zone agricole del Montalbano (M), esso é sottoposto a tutti gli interventi di cui al comma 3 del presente art. ad esclusione della demolizione con ricostruzione; l'ampliamento, secondo i criteri stabiliti nell'art. 107, dovrà essere limitato a max mc.300.

5. Nel caso l'edificio siglato A18 ricada nella porzione di territorio individuato come Aree agricole di interesse storico o nell'area di pertinenza di un edificio rurale di interesse storico, esso é sottoposto a tutti gli interventi di cui al comma 3 del presente articolo ad esclusione della demolizione con ricostruzione.

6. Strumento di intervento : intervento edilizio diretto.

Art.110 - Aree Ag: aggregati

Per destinazioni d'uso, tipi di intervento e strumenti si vedano le schede allegate:

- n 1 - Tigliano
- n 2 - Mezzana
- n 3 - Valinardi
- n 4 - Piccaratico

**Area:** Ag: aggregato - Tigliano

TAV. 262163 - Rif. n. 1 - NTA art. n.110

A17 (4 edifici), A17\* (10 edifici), A18 (4 edifici), A18\* (2 edifici), R1 (3 lotti edificabili).

**Tipo di intervento:**

A17 art.108  
A17\* art.117  
A18 art.109  
A18\* art.118  
R1 art.71

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
A18\* Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
R1 Residenze urbane

**Interventi sugli spazi scoperti:**

PI (art.152 - sistemazione del terreno e pavimentazione unitaria in pietra con piccole aiuole giardino a ridosso degli edifici)  
Vf (art.163)  
Va (art.156 - cipressi specie cupressus sempervirens)  
p (art.124 - sistemazione con prato calpestabile e piante di olivo)  
og, a, g, l, a\*,g\*,l\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

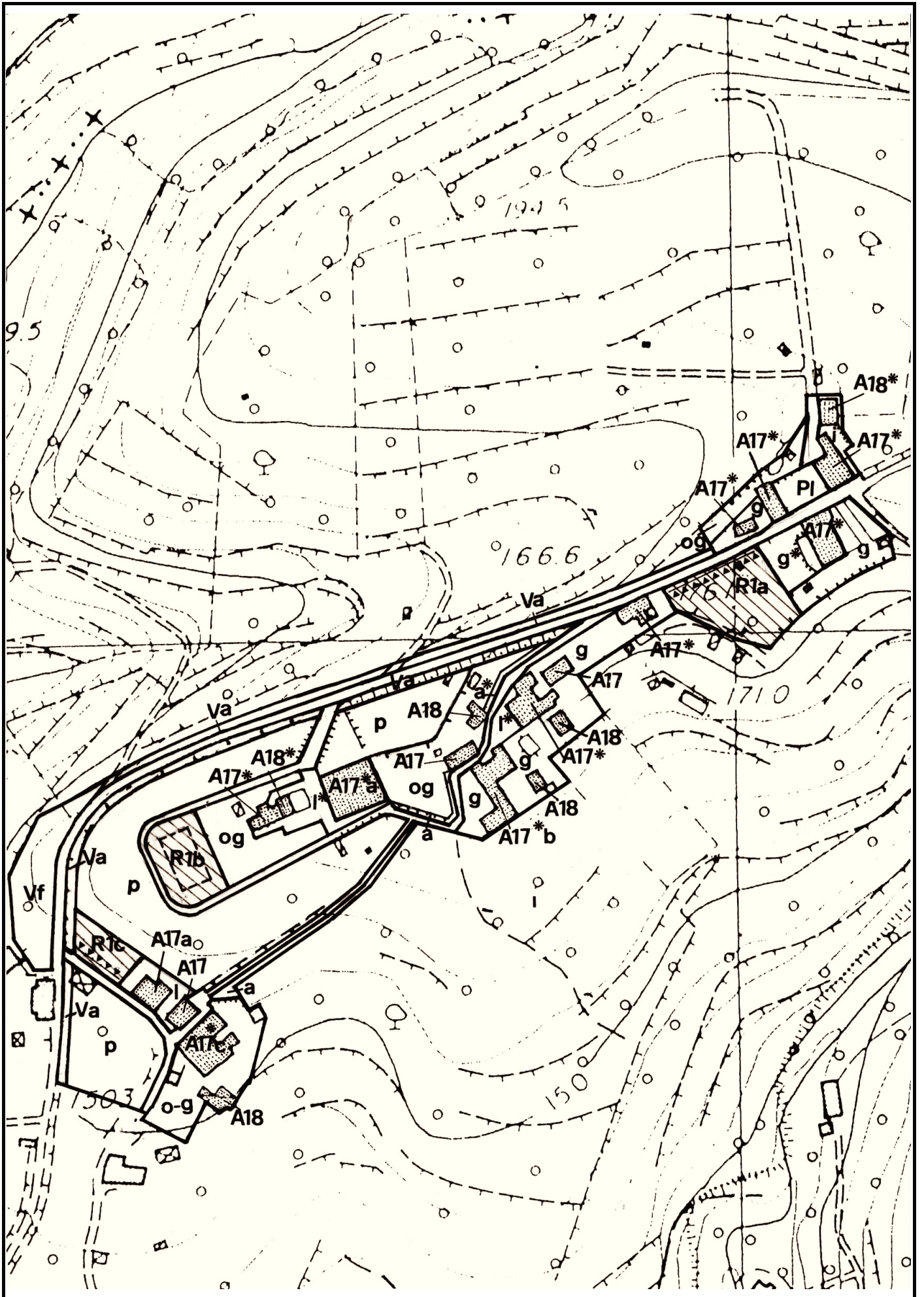
Elementi da conservare: A17\*a: finiture della facciata e decorazione d'angolo.  
Elementi da rimuovere: A17\*b: sostituzione della ringhiera metallica delle scale con manufatto in pietra ; A17a: sostituzione con muro in pietra della ringhiera esterna.  
Manufatti isolati da conservare: muretto di contorno al largo l\* pavimentato in pietra; terrazzamenti.  
Spazi scoperti da mantenere: l\* larghi pavimentati e non; g\* giardini; a\* alberature di cipressi e pini.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto.

**Nuova edificazione:**

R1a-c: 1 edificio con allineamento sul fronte stradale e distacco di ml 2.00.





**Area:** Ag: aggregato - Mezzana

TAV. 274044 - Rif. n.2 - NTA art. n°110

A17 (9 edifici), A17\* (3 edifici), A18, R1, Ta (1 edificio e 1 forno).

**Tipo di intervento:**

A17 art.108  
A17a Sopraelevazione di un piano  
A17b Ampliamento in aderenza con demolizione del piccolo annesso sul lato destro  
A17c Sopraelevazione di un piano del corpo basso dell'edificio.  
A17\* art.117  
A18 art.109 Demolizione con ricostruzione sul retro  
R1 art. 71  
Ta art. 96 Ristrutturazione edilizia (interventi del tipo e2 senza aumento di volume, e3, e5 esclusi )

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
R1 Residenze urbane  
Ta Pubblici esercizi  
Ta1 Annesso di servizio all'attività Ta: forno

**Interventi sugli spazi scoperti:**

PI (art. 152 - sistemazione del terreno e pavimentazione in pietra;  
Va (art.156 - cipressi specie cupressus sempervirens )  
Vf (art.163 - creazione di un accesso con scale dal piano stradale)  
a, g, i, og, l (art.124 )

**Prescrizioni particolari:**

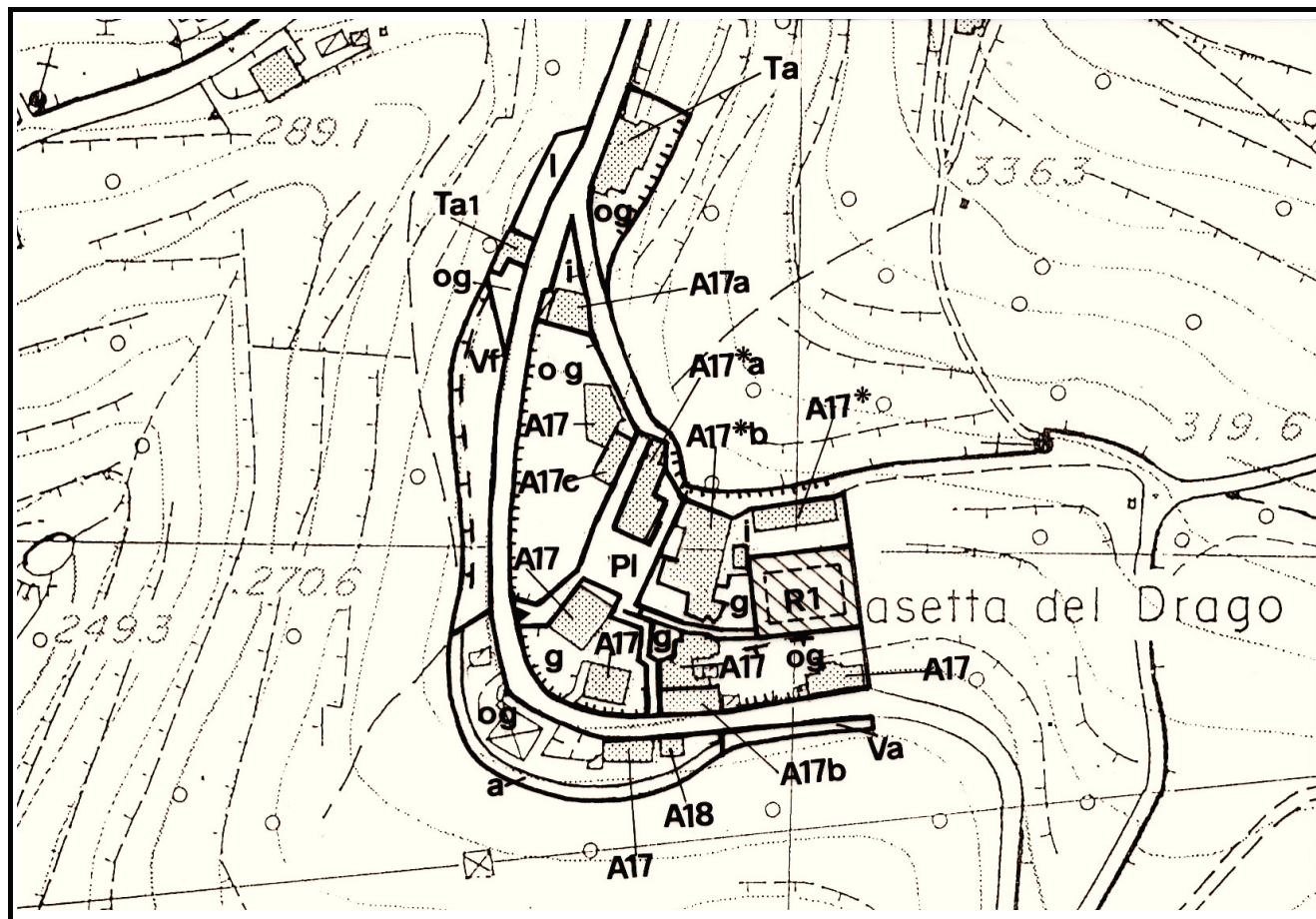
Elementi da conservare: A17\*a: superficie parietale, scale con loggia, cantina con arco di ingresso; A17\*b: scale esterne addossate alla facciata.  
Elementi da rimuovere: A17\*a e A17\*b: sostituzione di parapetti e ringhiere metalliche con manufatti in pietra.  
Manufatti ed opere da realizzare: A17\*a: rivestimento in pietra del corpo in aggetto con balcone.  
Manufatti isolati da conservare: pozzo, muri in pietra.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario.

**Nuova edificazione:**

R1: l'accesso avviene attraverso il largo pavimentato PI, con l'eliminazione dei manufatti posti a ridosso dell'edificio A17\*b



**Area:** Ag: aggregato - Valinardi

TAV. 274044 - Rif. n. 3 - NTA art. n°110

A17 (5 edifici), A17\* (2 edifici), A18 (6 edifici), A18\*, R1.

**Tipo di intervento:**

A17 art.108  
A17\* art.117  
A18 art.109  
A18\* art.118  
R1 art.71

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
A18\* Annesso agricolo e di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

PI\* (art.124 - sistemazione del terreno e pavimentazione unitaria in pietra con restauro della pavimentazione presente og, a, g, i, l, a\* (art.124)  
Va (art.156)  
Vr\* (art.166)  
I\* (art.124 - mantenimento e restauro della pavimentazione presente)

**Prescrizioni particolari:**

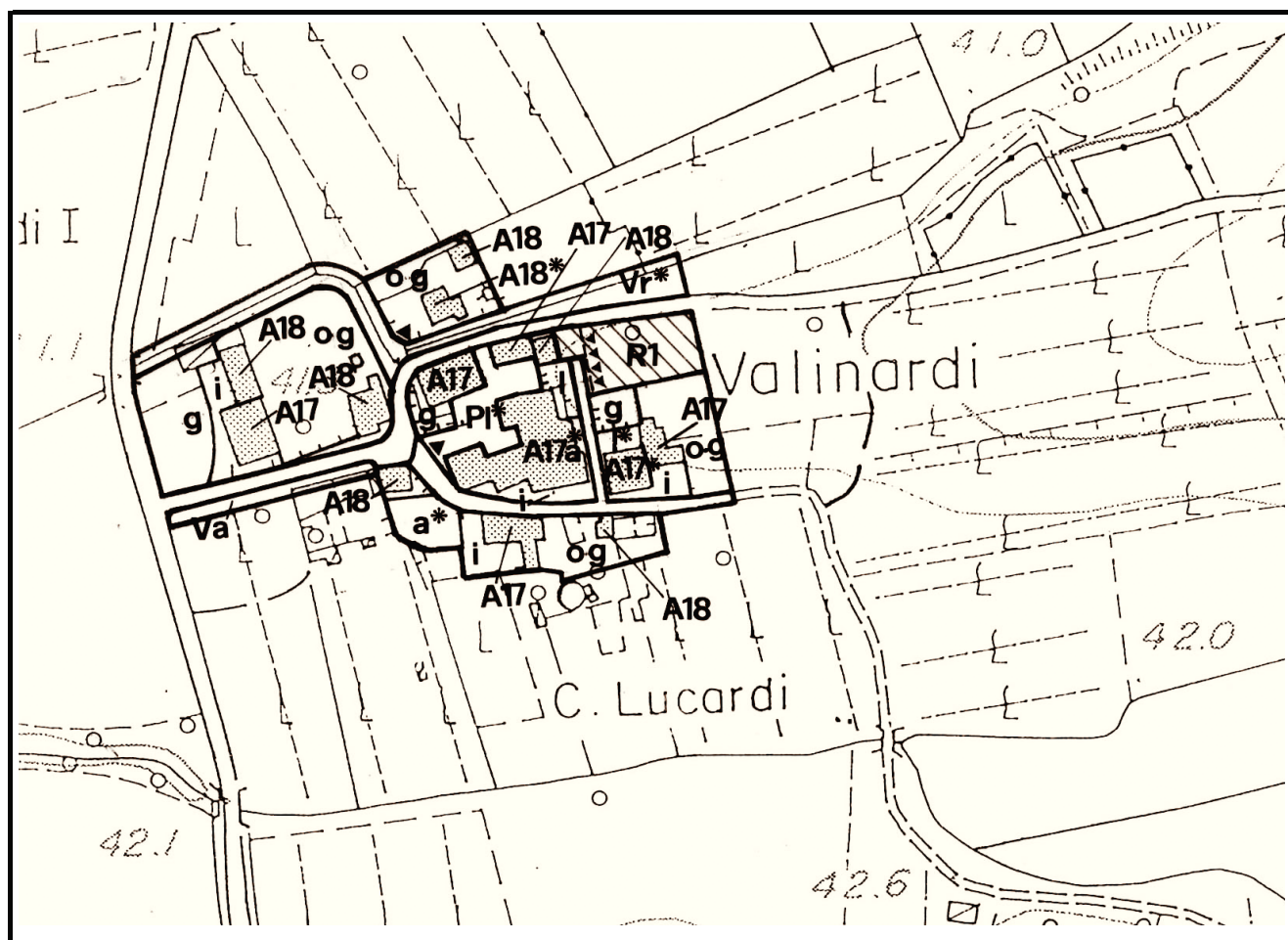
Elementi da conservare: A17\*a: scale esterne; cornici porte di ingresso; A17\*: portale di ingresso, finiture della facciata, cornicione.  
Elementi da rimuovere: A17\*a: imposte e finestre a nastro, tubi di scarico nel mezzo della facciata, servizi igienici esterni in aggetto; A18\*: sostituzione della ringhiera con parapetto in laterizio.  
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra.  
Manufatti ed opere da realizzare: rivestimento in pietra o laterizio di muri in cls a vista; A18 e A18\*: intonacatura.  
Spazi scoperti da mantenere: I\* largo pavimentato; a\* alberature.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario

**Nuova edificazione:**

R1: 1 edificio con allineamento sul perimetro del largo e giardino sul retro.



**Area:** Ag: aggregato - Piccaratico

TAV. 274084 - Rif. n.4 - NTA art. n.110

A17 (3 edifici), A17\* (3 edifici), A18 (4 edifici), A18\* (5 edifici), R1.

**Tipo di intervento:**

A17 art.108  
A17\* art.117  
A17\*b E' ammessa la ristrutturazione edilizia  
A18 art.109  
A18a Senza ampliamento  
A18\* art.118  
A18\*b E' ammessa la ristrutturazione edilizia  
R1 art. 71

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
A18\* Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
R1 Residenze urbane

**Interventi sugli spazi scoperti:**

PI (art.152)  
PI\* (art.152 - mantenimento delle alberature e restauro della pavimentazione esistente)  
i (art.124 - spazio di pertinenza dell'edificio in battuto con pietrisco ed aiuole )  
l (art.124)  
g, l, og, a\*,g\*,l\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

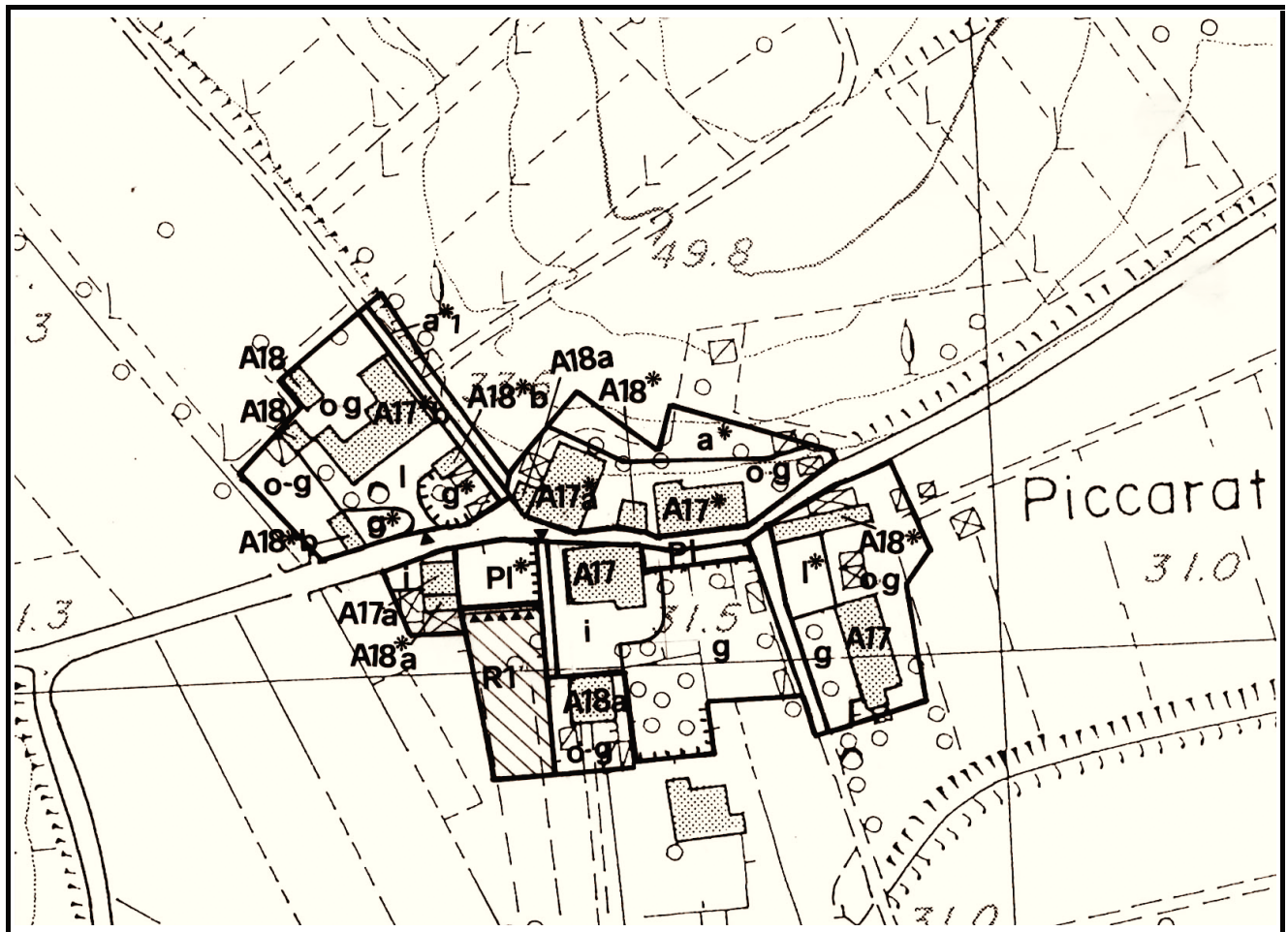
Elementi da conservare: A17\*a: scale esterne;  
A18\*a: arcate al piano terra e aperture ad arco.  
Elementi da rimuovere: A17a: sostituzione del manufatto della scala esterna con un parapetto in pietra o laterizio.  
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; pozzo.  
Spazi scoperti da mantenere: l\* largo pavimentato;  
g\* giardino; a\*1 alberature in filari di cipressi;  
a\* boschetto.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto.

**Nuova edificazione:**

R1: edificio allineato lungo il bordo del largo pavimentato  
PI\*, con giardino e/o orto giardino sul retro.





#### Art.111 - Aree agricole di interesse storico:disposizioni generali

1. Nelle aree agricole di interesse storico è prevista la tutela paesaggistica e ambientale, sono vietati gli interventi di nuova edificazione per abitazioni. In caso di demolizione non è ammessa la ricostruzione. Per gli annessi, quando consentito, è ammessa la nuova edificazione a condizione che non vi siano altre disponibilità di superficie aziendale in aree di fondovalle (Aa) o di crinale e poggio (Ac).

Per le prescrizioni particolari e per gli edifici di interesse storico si vedano gli articoli che seguono.

2. Alcune parti delle aree agricole di interesse storico coincidono con le "Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" individuate nel P.T.C.P. della Provincia di Firenze come invarianti strutturali. Le presenti norme ne rispettano i principi generali e le prescrizioni specifiche.

#### Art.112 - Aree Aa\* fondovalle, Ab\* pendio, Ac\* crinale e poggio

1. Aa\* fondovalle: è vietato qualsiasi tipo di recinzione dei fondi, sia naturale che artificiale, è prescritto il mantenimento dei terrazzamenti naturali o artificiali e delle alberature di segnalazione in prossimità dei guadi dei fossi, dei confini dei fondi agricoli, delle ciglionature e delle opere per la regimentazione delle acque; sono consigliati seminativi irrigui e prati.

2. Ab\* pendio: mantenimento delle alberature lungo le strade e nei fondi, ripristino delle parti mancanti utilizzando le stesse specie; conservazione degli ordinamenti colturali di tipo tradizionale.

3. Ac\*crinale e poggio: sono vietati i movimenti di terra con sottrazione ed accumulo di materiale, la chiusura dei fondi verso la valle, la recinzione artificiale sulla strada; conservazione degli ordinamenti colturali di tipo tradizionale.

#### Art.113 - Aree Aabc 6\*: boschi

1. Destinazione d'uso: attività agro-forestali.

2. Ordinamenti colturali consigliati: riconversione ad alto fusto con maggiore attenzione verso le specie di latifoglie piuttosto che al pino marittimo; per le aree dove non è possibile un facile accesso si consiglia la naturale evoluzione del soprassuolo.

#### Art.114 - Edilizia rurale di interesse storico: disposizioni generali

1. Gli interventi dovranno osservare le norme generali per gli edifici di interesse storico fissate dall'art. 76.

2. Quando sia previsto il restauro e risanamento conservativo 2 ed ammesso il frazionamento delle unità abitative, ciò' non potrà comunque comportare nuove aperture tali da determinare un'alterazione delle caratteristiche architettoniche e decorative delle facciate (è ammesso il ripristino di quelle originarie) e le unità

abitative non potranno avere una Su < mq 100. Il risanamento esclude in ogni caso l'inserimento di impianti tecnici che alterino la consistenza fisica dell'edificio.

#### Art.115 - Aree A15\*: ville

1. Edifici rurali esistenti, edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola. Le destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e le prescrizioni del presente articolo si riferiscono sia agli edifici rurali sia agli edifici con destinazione d'uso non agricola.

2. Destinazione d'uso: abitazioni, eventuali locali di servizio all'attività agricola e all'abitazione.

3. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2). Per le prescrizioni particolari si vedano le schede allegate.

4. Strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### Art.116 - Aree A16\*: ville e case poderali

1. Edifici rurali esistenti, edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola. Le destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e le prescrizioni del presente articolo si riferiscono sia agli edifici rurali sia agli edifici con destinazione d'uso non agricola.

2. Destinazione d'uso: abitazioni, eventuali locali di servizio all'attività agricola e all'abitazione.

3. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b12); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

4. Strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### Art.117 - Aree A17\*: case rurali

1. Edifici rurali esistenti, edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola. Le destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e le prescrizioni del presente articolo si riferiscono sia agli edifici rurali sia agli edifici con destinazione d'uso non agricola.

2. Destinazione d'uso: abitazioni, eventuali locali di servizio all'attività agricola e all'abitazione.

3. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza

modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b12); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

#### Art.118 - Aree A18\*: annessi agricoli

1. Edifici rurali esistenti, edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola. Le destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e le prescrizioni del presente articolo si riferiscono sia agli edifici rurali sia agli edifici con destinazione d'uso non agricola.

2. Destinazione d'uso: annessi agricoli, abitazioni e annessi di servizio all'abitazione.

3. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b5, b6, b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

4. Strumento di intervento : intervento edilizio diretto.

#### Art.119 - Aree A19\*: annessi particolari

1. Edifici rurali esistenti, edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola. Le destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e le prescrizioni del presente articolo si riferiscono sia agli edifici rurali sia agli edifici con destinazione d'uso non agricola.

2. Destinazione d'uso: annessi agricoli, abitazioni e annessi di servizio all'abitazione.

È ammesso il cambiamento di destinazione d'uso per abitazione previa sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune. La convenzione o l'atto individuano le aree di pertinenza degli edifici (art.5 ter L.R.64/95).

3. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b5, b6, b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 2 (escluso d2).

4. Strumento di intervento : intervento edilizio diretto.

#### Art.120 - Aree A\*: edifici speciali

1. Per le destinazione d'uso si vedano le schede in cui compaiono edifici con questa sigla.

2. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 1.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

#### Art.121 - Aree Av\*: ville fattorie

Per destinazione d'uso, tipi di intervento e strumenti si vedano le schede allegate:

- n 1 - Villa del Ferrale
- n 2 - Comparini
- n 3 - Calappiano (P.S.2 - art.66)
- n 4 - Bellosguardo
- n 5 - Mercatale
- n 6 - Dianella
- n 7 - Campocollese



**Area:** Av\*: Villa fattoria - Villa del Ferrale

TAV. 274044 - Rif. n. 1 - NTA art. n° 121

A15\*, A17\*, A18\*, A19\* (1 edificio e 1 cisterna), A\*;

**Tipo di intervento:**

A15\* art.115  
A17\* art.117  
A18\* art.118  
A19\*a art.119  
A19\*b art.119 Manutenzione ordinaria e straordinaria  
A\* art.120

**Destinazione d'uso:**

A15\* Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18\* Annesso agricolo o di servizio, abitazione  
A19\*a Annesso agricolo o di servizio, abitazione  
A19\*b Cisterna  
A\* Cappella

**Interventi sugli spazi scoperti:**

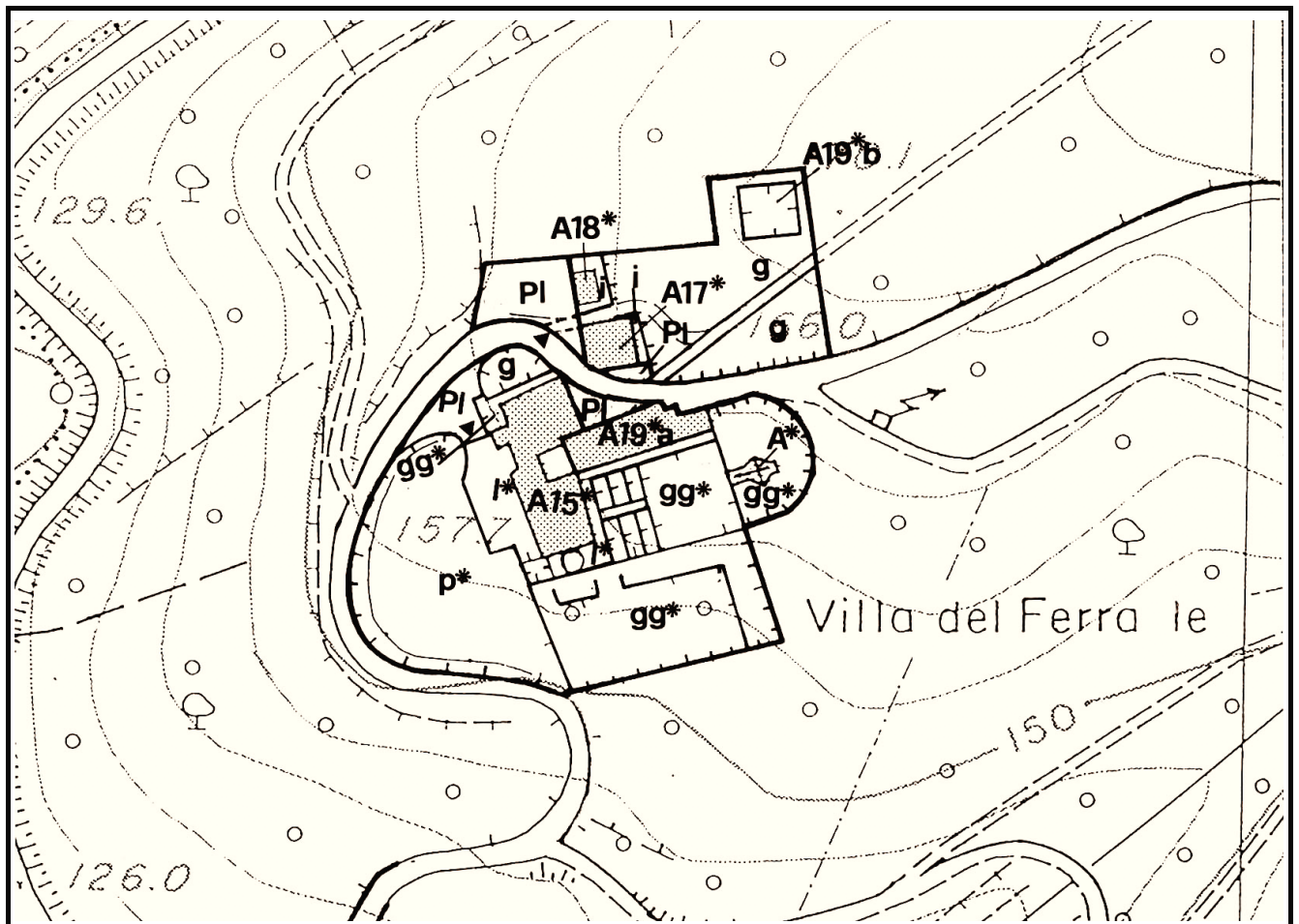
PI (art.152 - sistemazione degli spazi esterni al muro di cinta della villa con pavimentazione unitaria in pietra con esclusione della sede stradale)  
i (art.124 - spazio di pertinenza degli edifici in battuto con pietrisco)  
g, p\*,l\*,gg\* (art.124)  
Gli interventi all'interno del muro di cinta della villa sono volti esclusivamente alla manutenzione al restauro ed al ripristino, quando in stato di degrado, degli spazi scoperti.

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A15\*: superficie parietale, finiture della facciata, finiture delle finestre, scale esterne con loggia, apertura ad arco sotto la loggia; A\*: intero impianto;  
A18\*: Aperture con griglia in laterizio, aperture ad arco, fascia interpiano con decorazioni pittoriche.  
Manufatti isolati da conservare: Muri in pietra; muretti del giardino terrazzato antistante A\*; muro di cinta; cancello di ingresso con pilastri di supporto; balaustra in pietra.  
Spazi scoperti da mantenere: l\* largo antistante A15\*; gg\* giardino disegnato con gruppi di alberi; p\* parco.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo



**Area:** Av\*: Villa fattoria - Villa Comparini

TAV. 274044 - Rif. n. 2 - NTA art. n. 121

A15\*, A19\* (2 edifici), A\*;

**Tipo di intervento:**

A15\* art.115

A19\*a art.119

A19\*b art.119

A\* art.120

**Destinazione d'uso:**

A15\* Abitazione

A19\*a Annesso agricolo e di servizio, abitazione

A19\*b Annesso al giardino (ex limonaia)

A\* Cappella

**Interventi sugli spazi scoperti:**

g\*, gg\*, l\*, c\* (art. 124)

Gli interventi all'interno del muro della villa sono volti esclusivamente alla manutenzione, al restauro ed al ripristino, quando in stato di degrado, degli spazi scoperti

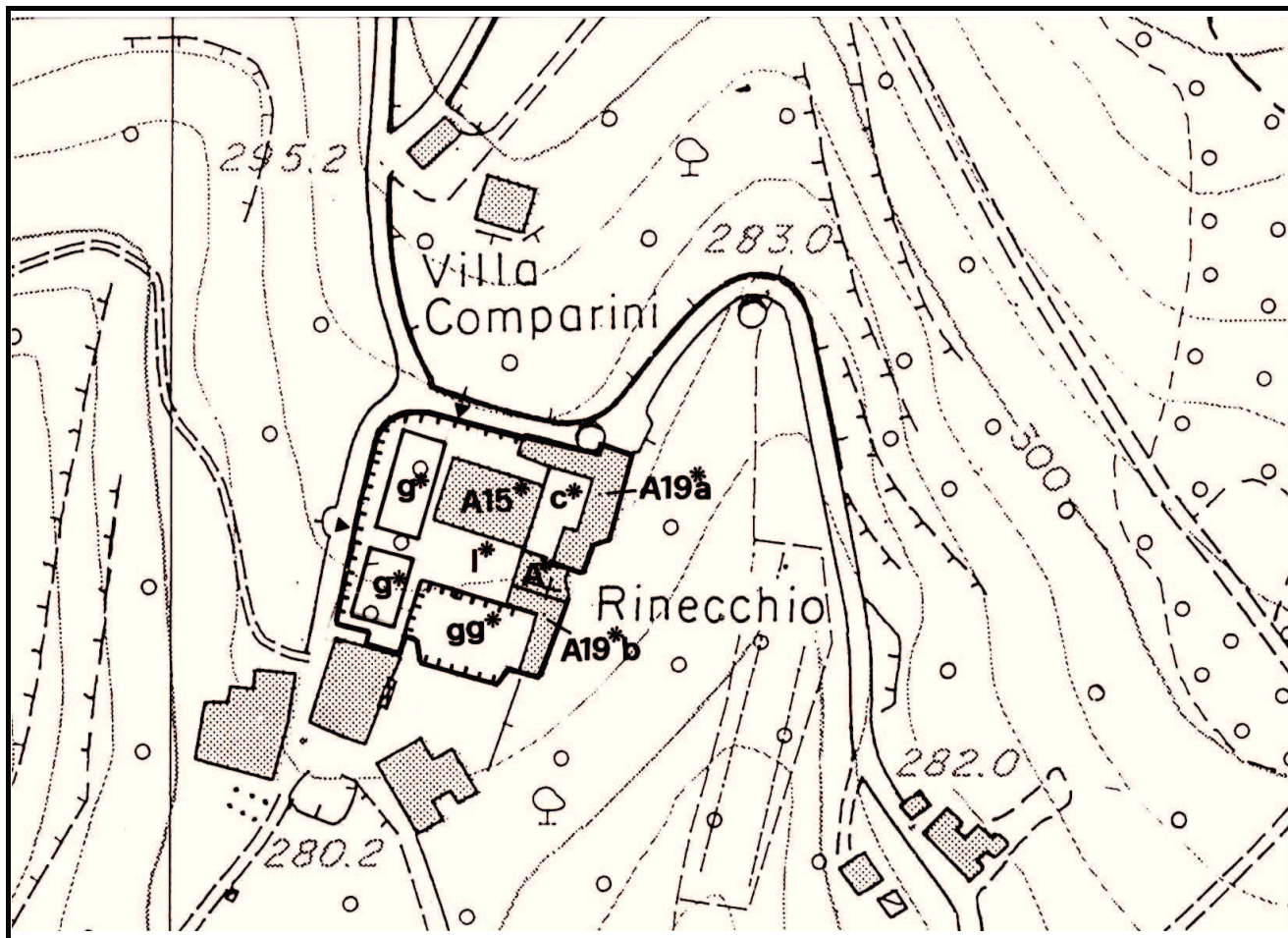
**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A15\*: altane con aperture ad arco, portale di ingresso, cornici delle finestre; A19\*a: portale di ingresso esterno, apertura circolare, aperture ad arco sul retro, A19\*b: superficie parietale, decorazioni, A\*: decorazioni e finiture particolari.

Manufatti isolati da conservare: Muro di cinta in laterizio intonacato; cancellate; muri in pietra; fontana del giardino. Spazi scoperti da mantenere: l\* largo con pavimentazione di contorno all'edificio A15\*; c\*corte; g\*giardino con alberi; gg\* giardino disegnato con muro di contorno; percorsi pavimentati.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo



**Area:** Av\*: Villa fattoria - Villa Bellosguardo

TAV. 274043 - Rif. n. 4 - NTA art. n. 121

A15\*, A17\*, A18\*(2 edifici), A\*.

**Tipo di intervento:**

A15\* art.115

A17\* art.117

A18\* art.118

A\* art.120

**Destinazione d'uso:**

A15\* Abitazione

A17\* Abitazione

A18\* Annessi agricoli e di servizio, abitazione

A\* Cappella

**Interventi sugli spazi scoperti:**

l (art.124 - pavimentazione unitaria in pietra comprendente lo spazio antistante l'edificio A17\* )  
a (art.124 - boschetto con cipressi specie "cupressus sempervirens", lecci "Quercus ilex", cedri dell'Himalaya "cedrus deodara", farnie "quercus robur" ).  
og, a\*,p\*,gg\* (art.124)

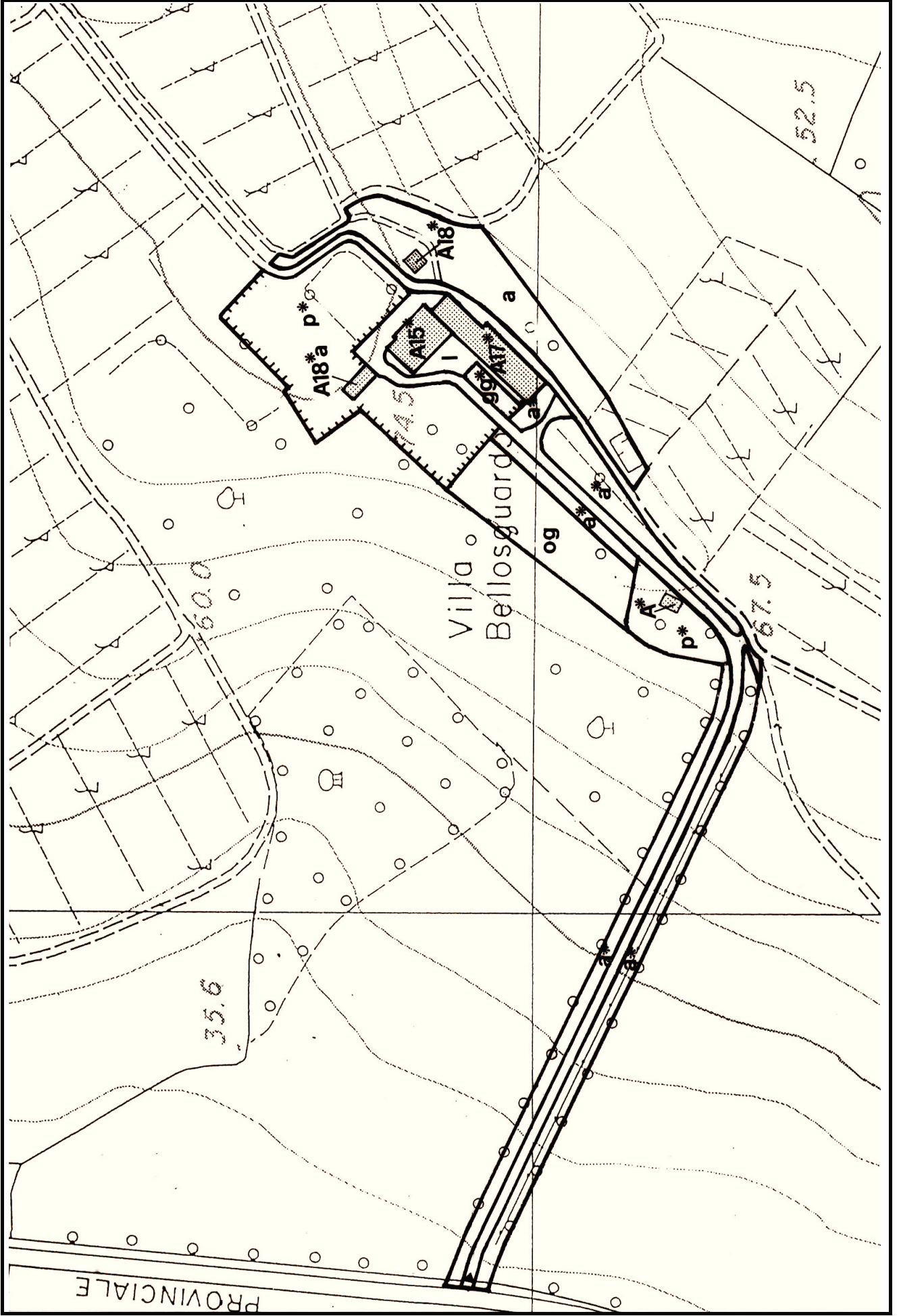
**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A15\*: superficie parietale, finiture della facciata, finiture delle finestre, portale di ingresso, torre merlata; A18\*a: aperture ad arco; A\*: intero impianto.  
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; edicola.  
Manufatti ed opere da realizzare: ripristino dei muri perimetrali del parco p\*; muro in pietra tra gli spazi l largo e p\* parco; A18\*a: riapertura degli archi tamponati.  
Spazi scoperti da mantenere: p\* parco; a\* alberature in filari di cipressi con siepi.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo





**Area:** Av\*: Villa fattoria - Villa Mercatale

TAV. 274032 - Rif. n. 5 - NTA art. n. 121

A16\* (2 edifici), A17\*, A18\* (4 edifici), A18 (2 edifici), A19\*, A\*, Ta.

**Tipo di intervento:**

A16\* art.116  
A17\* art.117  
A18 art.109  
A18\* art.118  
A19\* art.119  
A\* art.120  
Ta art.96 Ristrutturazione edilizia (interventi del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi)

**Interventi sugli spazi scoperti:**

I (art.124 - sistemazione in battuto con pietrisco e piccole aiuole, comprendente il tracciato della strada vicinale )  
I1 (art.124 - pavimentazione unitaria in pietra )  
a (art.124 - cipressi specie "cupressus sempervirens" )  
og, g, p\*,g\*,a\* (art.124)

**Destinazione d'uso:**

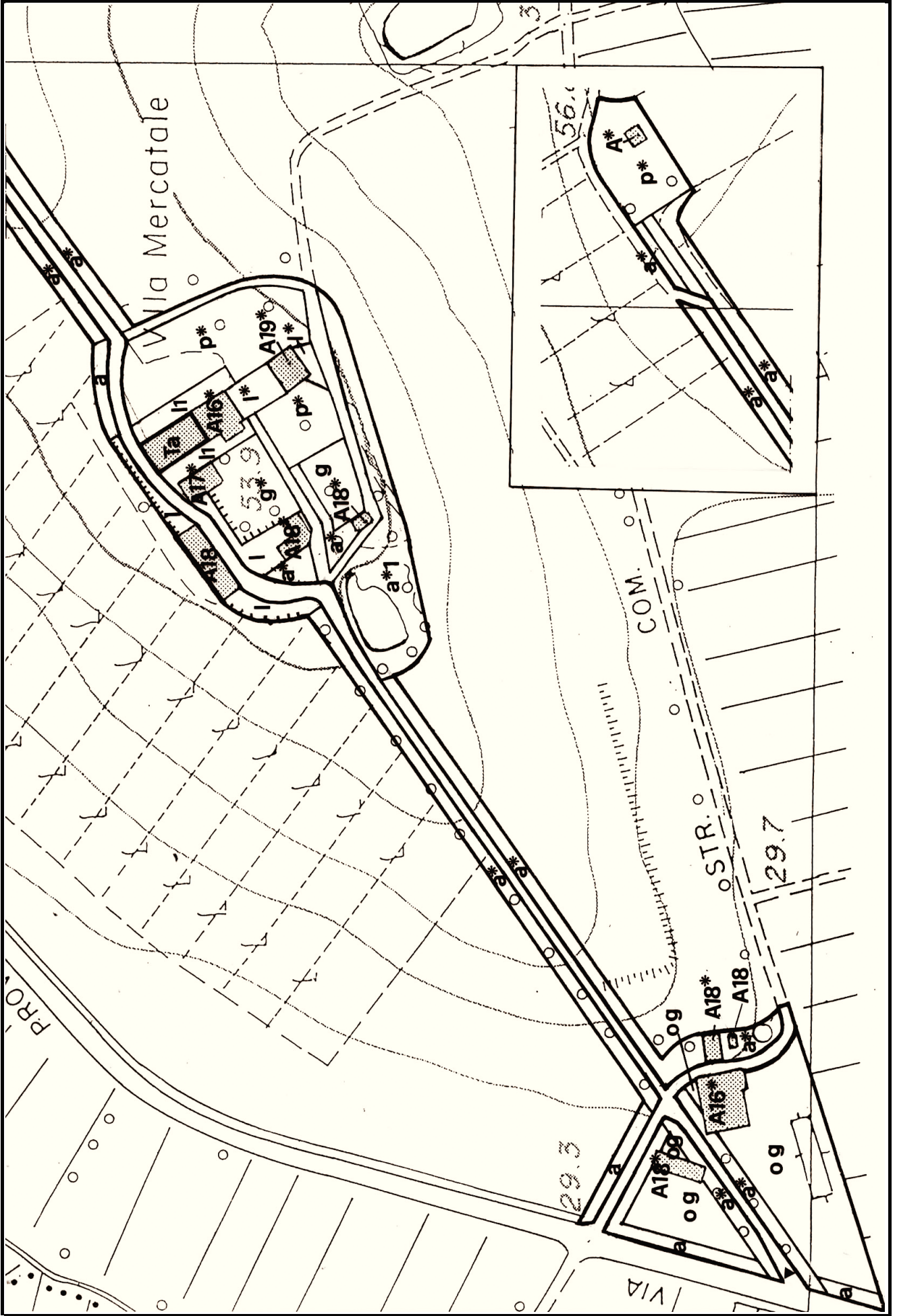
A16\* Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18 Annessi agricoli e di servizio, abitazione  
A18\* Annessi agricoli e di servizio, abitazione  
A19\* Cantine  
A\* Cappella  
Ta Pubblici esercizi e locali di servizio; sale di rappresentanza.

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A16\*: superficie parietale, finiture della facciata, finiture delle finestre; A17\*: fregio marcapiano; A19\*: finiture della facciata, aperture ad arco.  
Manufatti isolati da conservare: Muri in pietra;  
Manufatti ed opere da realizzare: ripristino dei muri perimetrali del largo e realizzazione delle parti mancanti.  
Spazi scoperti da mantenere: p\* parco; a\* alberature in filari di cipressi con siepi; a\*1 alberata con piccolo specchio d'acqua (integrazione con nuove alberature);  
I\* largo pavimentato; g\* giardino con alberi.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo



**Area:** Av\*: Villa fattoria - Villa Dianella

TAV. 274084 - Rif. n. 6 - NTA art. n. 121

A16\*, A17\* (2 edifici), A18\* (2 edifici), Ta\* (2 edifici), A\*, A17, A18 (4 edifici) .

**Tipo di intervento:**

A16\* art.116  
A17\* art.117  
A18\* art.118  
Ta\* art.100  
A\* art.120  
A17 art.108  
A18 art.109

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18\* Annessi agricoli e di servizio, abitazioni  
Ta\* a Pubblici esercizi e locali di servizio; sale di rappresentanza e convegni; servizi sociali, culturali e ricreativi.  
Ta\* b Foresteria ed attività connesse  
A\* Cappella e locali accessori  
A17 Abitazione  
A18 Annessi agricoli e di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

l (art.124 - pavimentazione unitaria in pietra )  
a (art.124 - cipressi specie "cupressus sempervirens" )  
a1 (art.124 - boschetto con cipressi specie "cupressus sempervirens", lecci "quercus ilex", ippocastani "aesculus hippocastanum", cedri "cedru deodora" )  
i (art.124 - spazio di pertinenza degli edifici in battuto con pietrisco )  
i\*,p\*,a\*, (art.124)

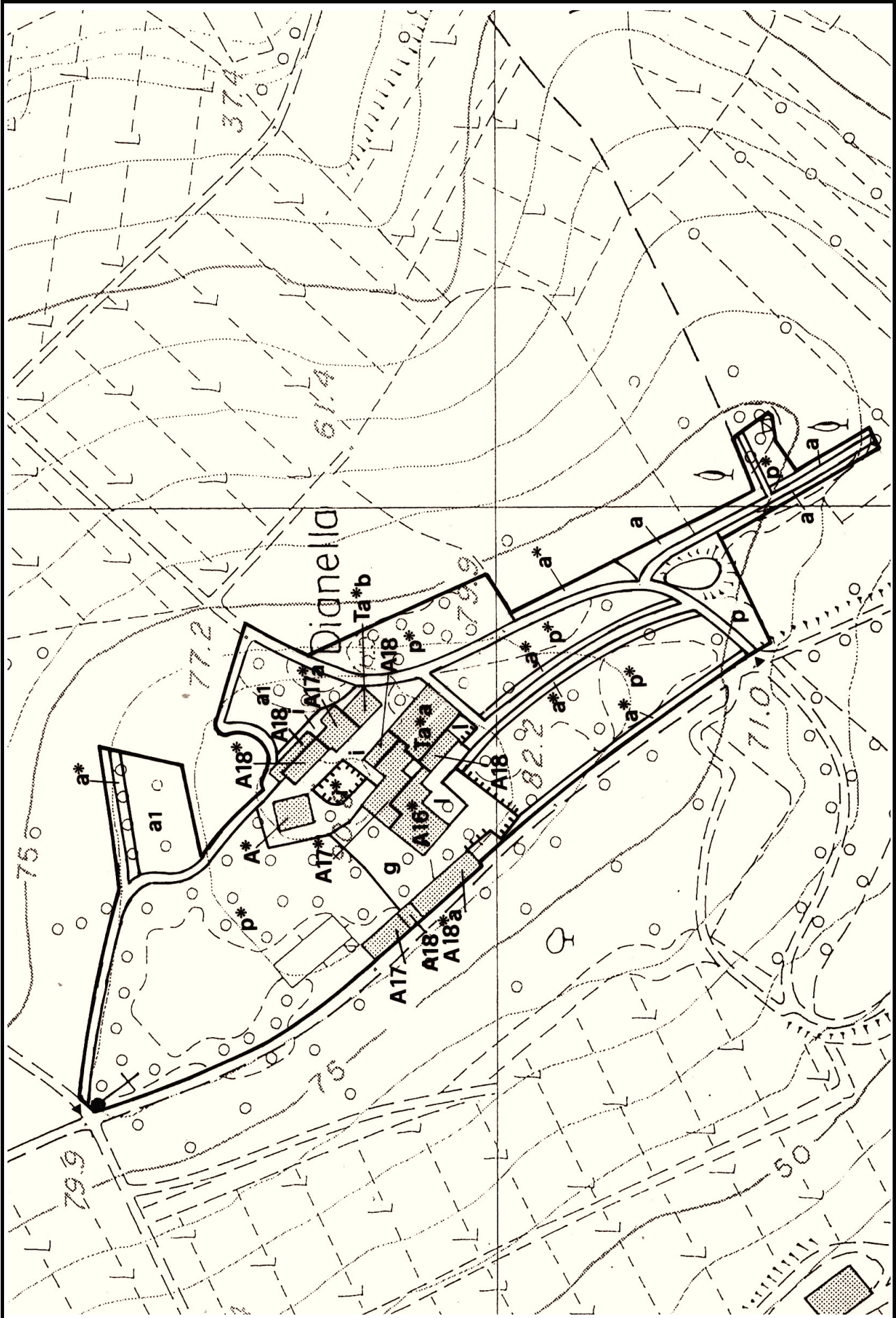
**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A16\*: finiture delle finestre, grande apertura ad arco vetrata, passaggio ad arco per l'accesso alla chiostrina; A17\*: scale esterne, aperture ad arco; A17\*a: porticato con archi, piccola loggia; Ta\*b: arcate in laterizio; Ta\*a: arcate in laterizio finestrate. Manufatti ed opere da realizzare : Ta\*b: riapertura delle arcate tamponate; ripristino dei muri in pietra. Manufatti isolati da conservare: muri in pietra. Spazi scoperti da mantenere: p\* parco; a\* alberature in filari di cipressi; i\* area pavimentata in pietra; A18\*a: area pavimetata in cotto.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo





**Area:** Av\*: Villa fattoria - Villa Campocollese TAV. 274084 - Rif. n. 7 - NTA art. n. 121  
A16\*, Ta\*, A17 (2 edifici), A17\* (2 edifici), A18\* (3 edifici).

**Tipo di intervento:**

A16\* art.116

Ta\* art.100

A17\* art.117

A17 art.108

A17a Ricostruzione con caratteristiche medesime, senza aumento di volume.

A18\* art.118

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione; al piano terra sono ammesse attività connesse con quelle del Ta\*.

Ta\* Attività economiche di servizio

A17\* Abitazione

A17 Abitazione

A18\* Annessi agricoli e di servizio, abitazioni

**Interventi sugli spazi scoperti:**

l (art.124 - pavimentazione unitaria in pietra )

i (art.124 - spazio di pertinenza degli edifici in battuto con pietrisco e piccole aiuole )

a (art.124 - cipressi specie "cupressus sempervirens" )

g, og, a\*,p, gg\*, s, y (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A16\*: finiture delle porte e delle finestre; A17\*: aperture ad arco; A18\*: aperture ad arco e aperture con griglia in laterizio.

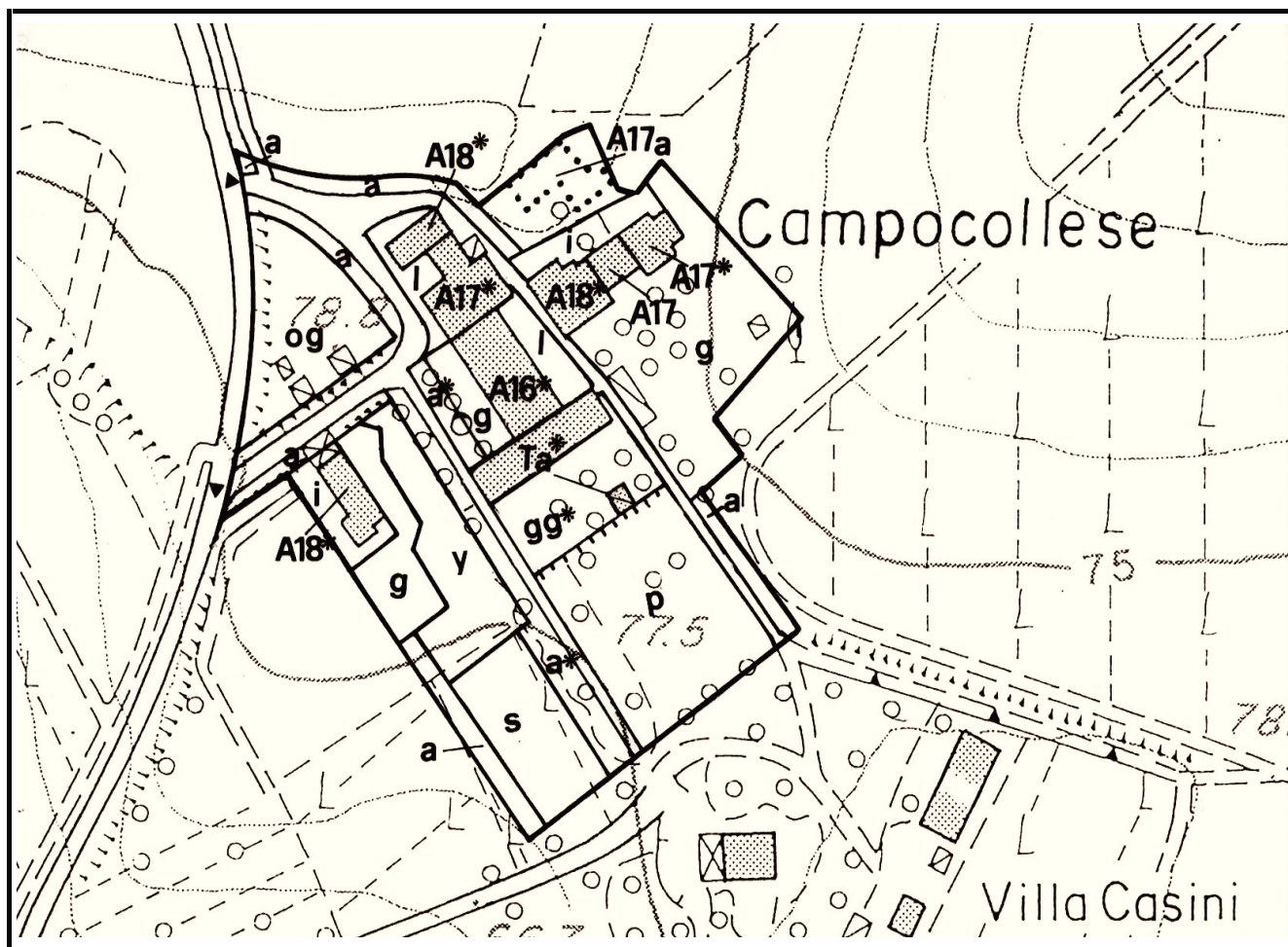
Elementi da rimuovere: A16\*: scale esterne sul retro.

Manufatti isolati da conservare: muri in pietra.

Spazi scoperti da mantenere: gg\* giardino disegnato; a\* alberature in filari e sparse; siepi.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



Art.122 - Aree An\*: nuclei

Per destinazione d'uso, tipi di intervento e strumenti si vedano le schede allegate:

- n 1 - S.Lucia
- n 2 - Villa
- n 3 - Virle
- n 4 - Barano



**Area:** An\*: nucleo - S. Lucia

TAV. 262163 - Rif. n.1 - NTA art. n.122

A17 (2 edifici), A17\* (5 edifici), A18 (3 edifici), A18\*, Sd\*, Sc\*,

**Tipo di intervento:**

A17 art.108  
A17 a **Mantenendo inalterate le facciate**  
A17\* art.117  
A17\*a E' consentita l'apertura di una finestra al p.t. in corrispondenza di quella presente al piano superiore.  
A18 art.109  
A18\* art.118  
Sd\* art.148 Chiese  
Sc\* art.148 Servizi cimiteriali

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18 Annessi agricoli e di servizio, abitazioni  
A18\* Annesso agricolo e di servizio,abitazione  
Sd\* Chiesa  
Sc\* Cimitero

**Interventi sugli spazi scoperti:**

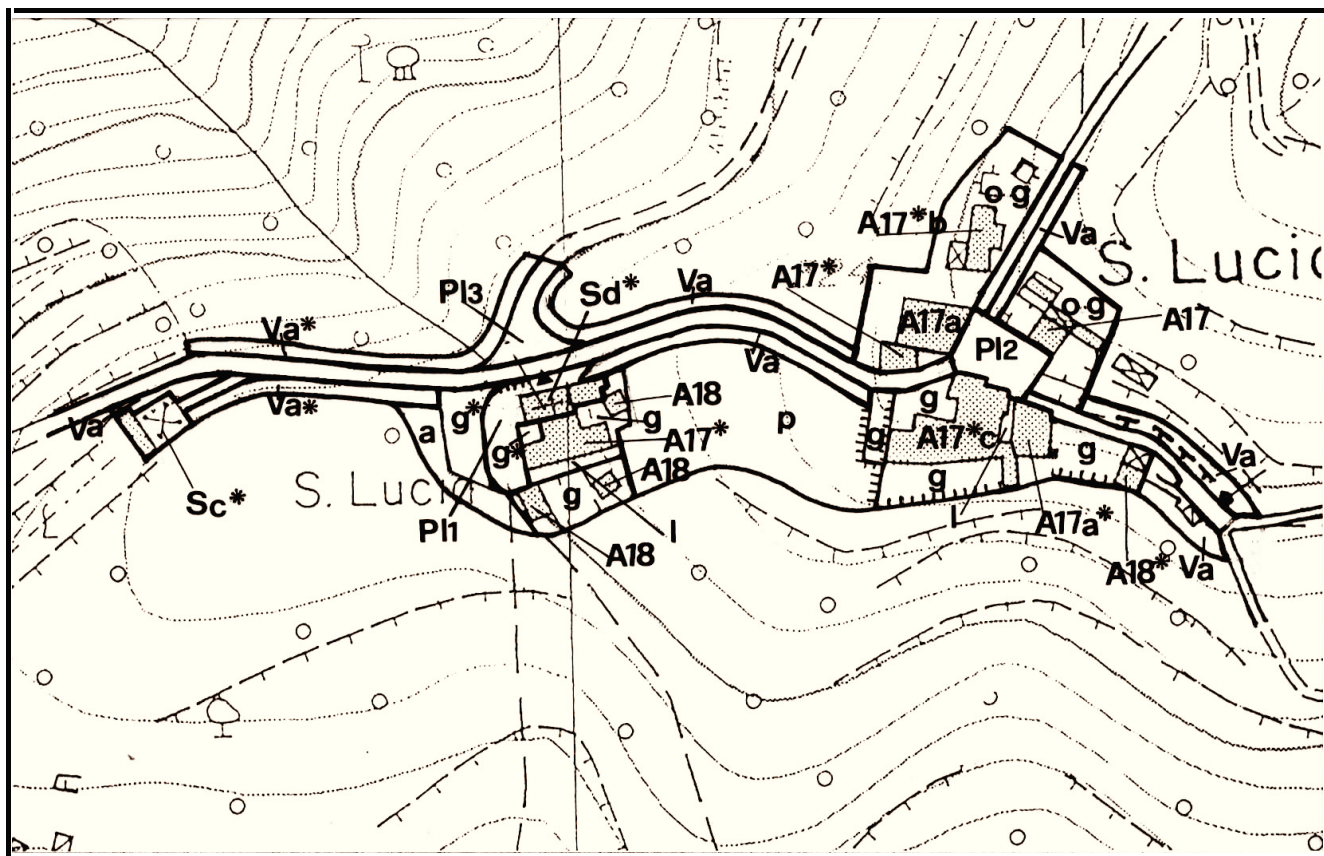
PI1 (art.152 - sistemazione a prato)  
PI2 (art.152 - sistemazione del dislivello e pavimentazione) unitaria in pietra)  
PI3 (art.152 - creazione di un largo con l'ampliamento della sede stradale)  
Va (art.156 - solo cipressi )  
Va\* (art. 166)  
a (art.124 - cipressi specie "Cupressus sempervirens" e lecci specie "Quercus ilex" )  
p (art.124 - sistemazione con prato calpestabile e piante di olivo )  
g, og, l, g\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Sd\*: portale, superficie parietale, finiture delle aperture; A17\*b: distribuzione interna, superficie parietale, scale esterne con loggia; A17\*c: finiture delle finestre.  
Elementi da rimuovere: A17a: cornice in tegole sulle finestre, canna fumaria sulla facciata esterna.  
Manufatti isolati da conservare: edicola; terrazzamenti artificiali; muri in pietra; alberature sparse.  
Manufatti isolati da realizzare: rivestimento in pietra del muro delimitante il largo PI2.  
Spazi scoperti da mantenere: g\* giardino antistante la chiesa; Va\* filari alberati lungo la strada.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



**Area:** An\*: nucleo - Villa

TAV. 262163 - Rif. n. 2 - NTA art. n° 122

A17, A17\* (8 edifici), A18 (3 edifici)

**Tipo di intervento:**

A17 art.108

A17\* art.117

A18 art.109 Senza ampliamento, né ricostruzione in caso di demolizione.

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione

A17\* Abitazione

A18 Annessi agricoli e di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

Va (art.156 - cipressi specie "Cupressus sempervirens" )

PI (art.152 - sistemazione del dislivello e pavimentazione unitaria in pietra con separazione dalla sede stradale in asfalto )

g, og, l, g\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A17\*a: scale esterne con copertura, superficie parietale, nicchia, passaggio coperto ad arco; A17\*b: finiture delle finestre e della facciata; A17\*c: scale esterne.

Elementi da rimuovere: A17\*b: balcone in aggetto.

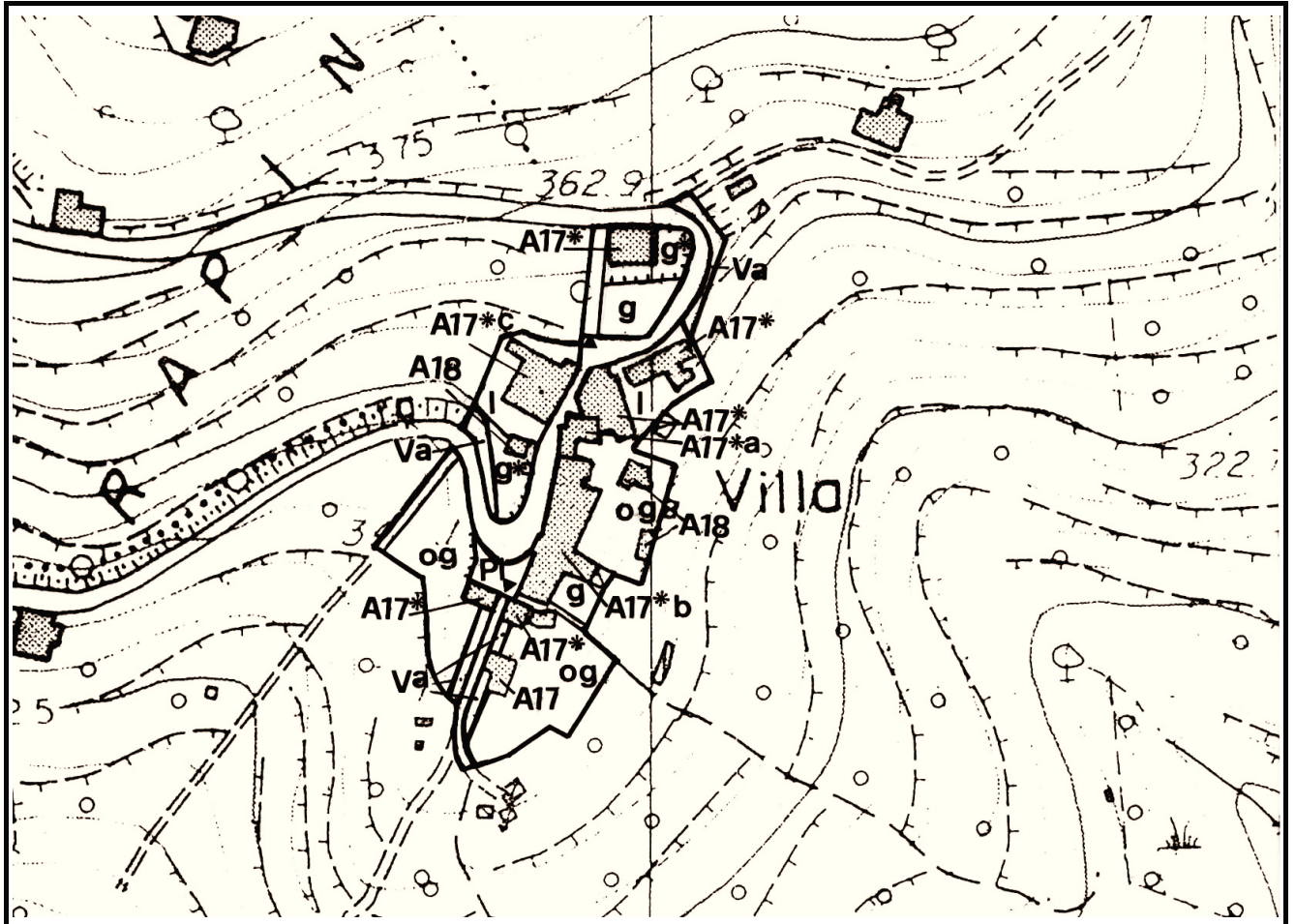
Manufatti isolati da conservare: edicola; terrazzamenti; muri in pietra; alberature sparse.

Manufatti isolati da realizzare: terrazzamento lungo il perimetro est.

Spazi scoperti da mantenere: g\* giardino.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



**Area:** An\*: nucleo - Virle

TAV. 262163 - Rif. n. 3 - NTA art. n. 122

A17 (5 edifici), A17\* (6 edifici), A18 (3 edifici).

**Tipo di intervento:**

A17 art.108  
A17\* art.117  
A18 art.109

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18 Annessi agricoli e di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi aperti:**

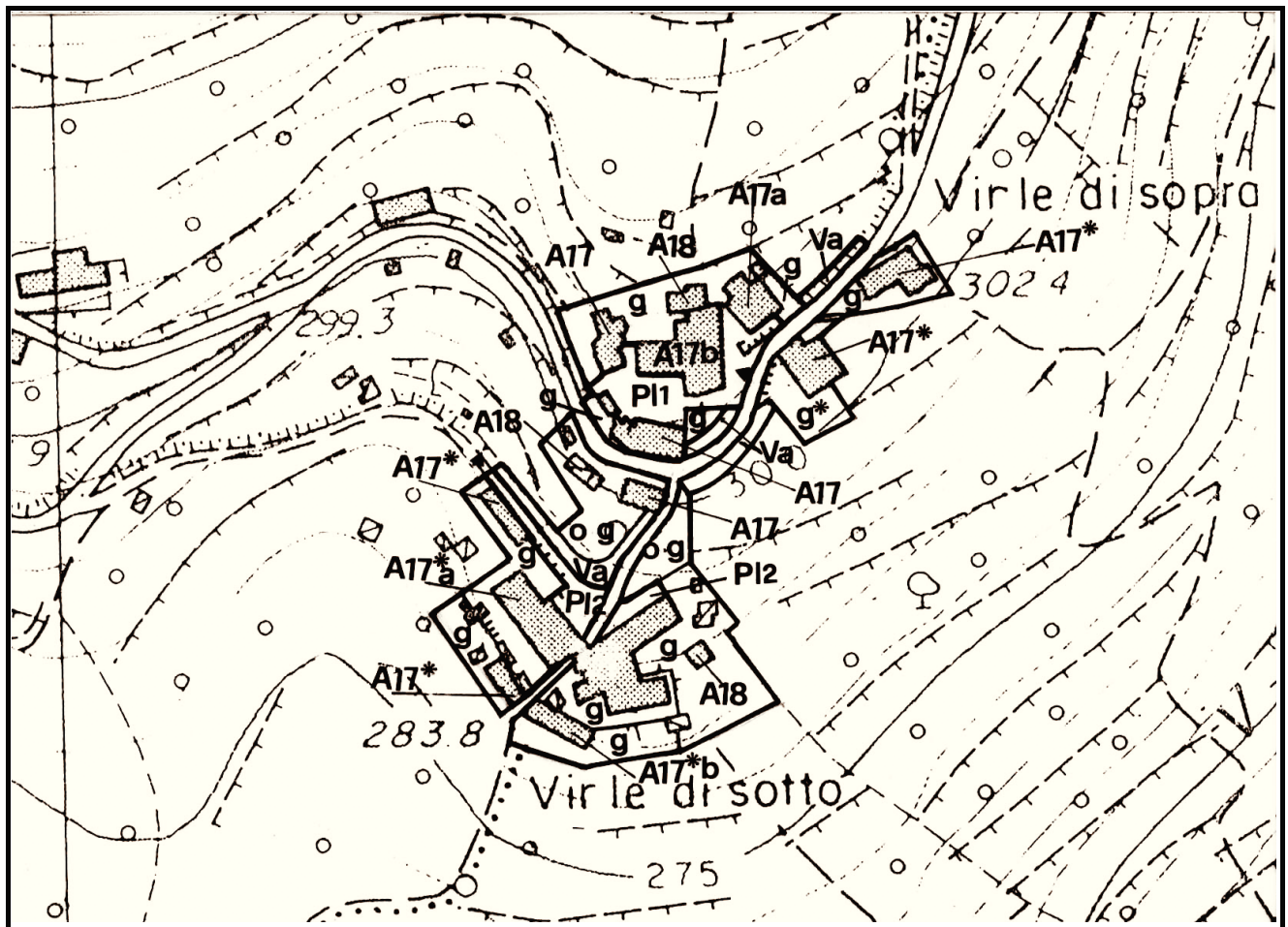
PI1 (art.152 - sistemazione del dislivello e pavimentazione unitaria in pietra)  
PI2 (art.152 - pavimentazione unitaria in pietra )  
Va (art.156 - cipressi specie "cupressus sempervirens" )  
g,og, g\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A17\*a: finture delle finestre, apertura ad arco con cornice, superficie parietale, passaggio coperto; A17\*b: nicchia con immagine religiosa.  
Elementi da rimuovere: A17a - b: sostituzione ringhiere metalliche con manufatti in pietra o laterizio e sostituzione pensiline con altre con tegole; A17\*a: sostituzione degli infissi in alluminio di colore dorato, ricoperutra con pietra delle scale di accesso e sostituzione delle ringhiere con manufatti in pietra o laterizio.  
Manufatti isolati da conservare: terrazzamenti; muri in pietra; pozzo.  
Spazi scoperti da mantenere: g\* giardino.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario





**Area:** An\*: nucleo - Barano

TAV. 274041 - Rif. n. 4 - NTA art. n. 122

A16\*, A17 (4 edifici), A17\* (3 edifici), A18 (4 edifici).

**Tipo di intervento:**

A16\* art.116

A17 art.108

A17\* art.117

A18 art.109

A18 a b Senza ampliamento, né demolizione con ricostruzione.

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione

A17 Abitazione

A17\* Abitazione

A18 Annessi agricoli e di servizio, abitazioni

**Interventi sugli spazi scoperti:**

a, g, og, gg, l, g\*,gg\*,l\* (art.124)

Pl (art.152 - pavimentazione unitaria in pietra)

i (art.124 - spazi di pertinenza degli edifici con piccole aree pavimentate e aiuole)

Ma (art.126)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A16\*: finiture delle finestre e ringhiera delle scale; A17\*a: scale esterne a doppia rampa, aperture ad arco tamponate; A17\*c: superficie parietale.

Elementi da rimuovere: A16\*: volume per impianti addossato alla facciata; A17\*b: porta metallica.

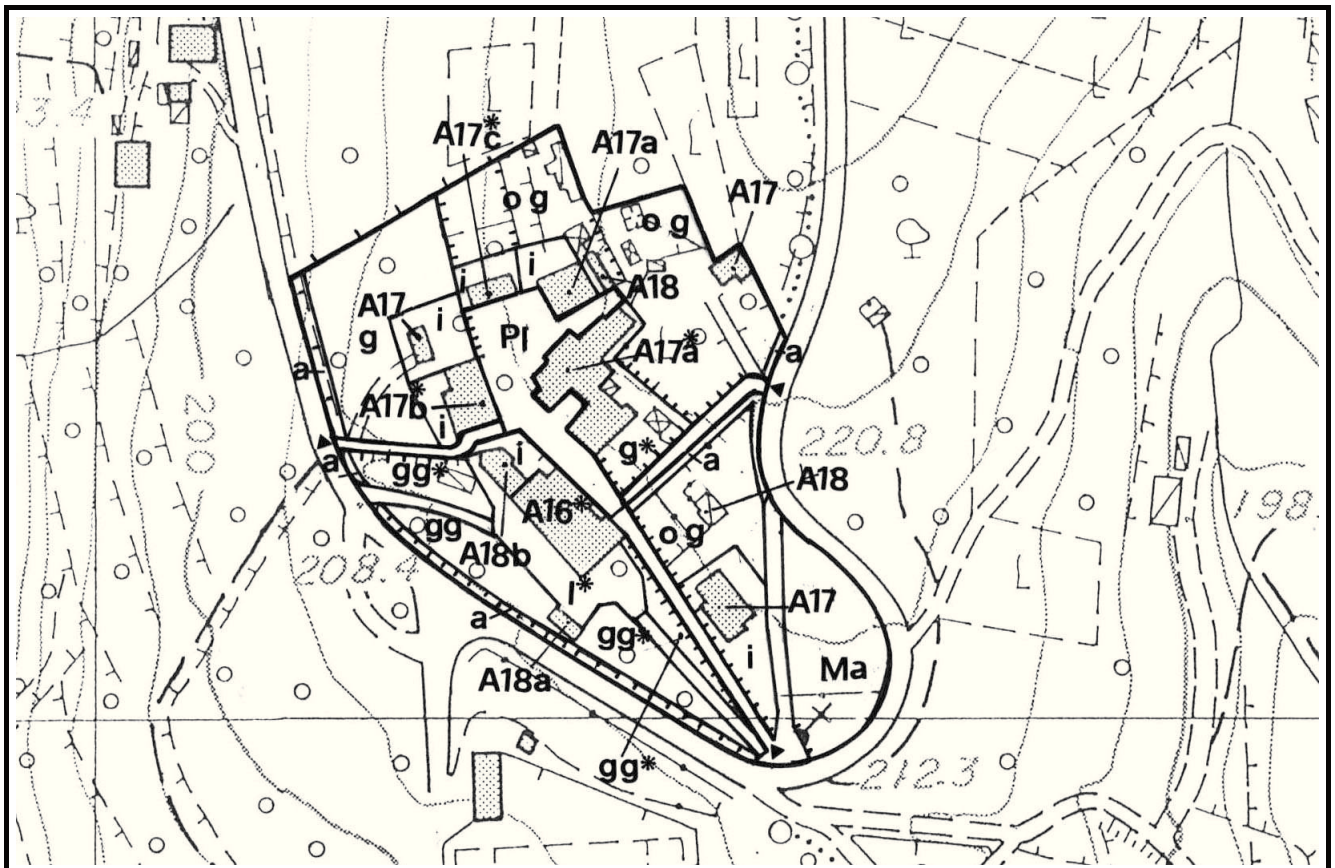
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; terrazzamenti; colonnette all'ingresso del viale di accesso ad A16\*.

Manufatti ed opere da realizzare: A17a: ritinteggiatura con colorazione chiara adeguata; A16\*: rivestimento in pietra o laterizio della scala di accesso sul retro dell'edificio.

Spazi scoperti da mantenere: g\* giardino; gg\* giardino disegnato; alberature sparse; l\* largo antistante A16\*.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario





## Art.123- Aree Ap\*: complessi

Per destinazione d'uso, tipi di intervento e strumenti si vedano le schede allegate:

- |                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| n 1 - Case Salvi                | n 15 - Leano                          |
| n 2 - Case all'Oste             | n 16 - Calistri                       |
| n 3 - Lugnano                   | n 17 - Scocuzzo (P.S.1 - art.65)      |
| n 4 - S.Amato                   | n 18 - Ex case Ceoli (P.S.3 - art.67) |
| n 5 - Ex podere Campi           | n 19 - S.Pantaleo (P.S.3 - art.67)    |
| n 6 - Gragnani                  | n 20 - Belvedere                      |
| n 7 - Spareto                   | n 21 - Poggio Giulio (P.S.3 - art.67) |
| n 8 - Barberi (P.S.2 - art.66)  | n 22 - Streda (P.S.3 - art.67)        |
| n 9 - Mignana (P.S. 5 - art.69) | n 23 - S.Donato (P.S.1 - art.65)      |
| n 10 - Ex case di Quarrazzola   | n 24 - Collegonzi (P.S.2 - art.66)    |
| n 11 - Troscia (P.S.4 - art.68) | n 25 - Palazzo (P.S.2 - art.66)       |
| n 12 - Rinecchio                | n 26 - Petroio (P.S.1 - art.65)       |
| n 13 - Palagina di sopra        | n 27 - Villa Casini                   |
| n 14 - Ex podere Marcelli       | n 28 - Valle                          |
|                                 | n 29 - Casa Beneventi                 |

**Area:** Ap\*: complesso - Case Salvi

TAV. 262163 - Rif. n. 1 - NTA art. n. 123

A16\*, A17\* (2 edifici), A18\*.

**Tipo di intervento:**

A16\*: art.116

A17\*: art.117

A18\*: art.118

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione

A17\* Abitazione

A18\* Annesso agricolo e di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

PI (art.152 - sistemazione in battuto o con pavimentazione unitaria in pietra)

a (art.124 - cipressi specie "Cupressus sempervires" )

g, g\* (art.124)

Mb (art.128)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A18\*: passaggio coperto ad arco; A16\*: loggia, scale esterne, aperture ad arco, finiture delle finestre.

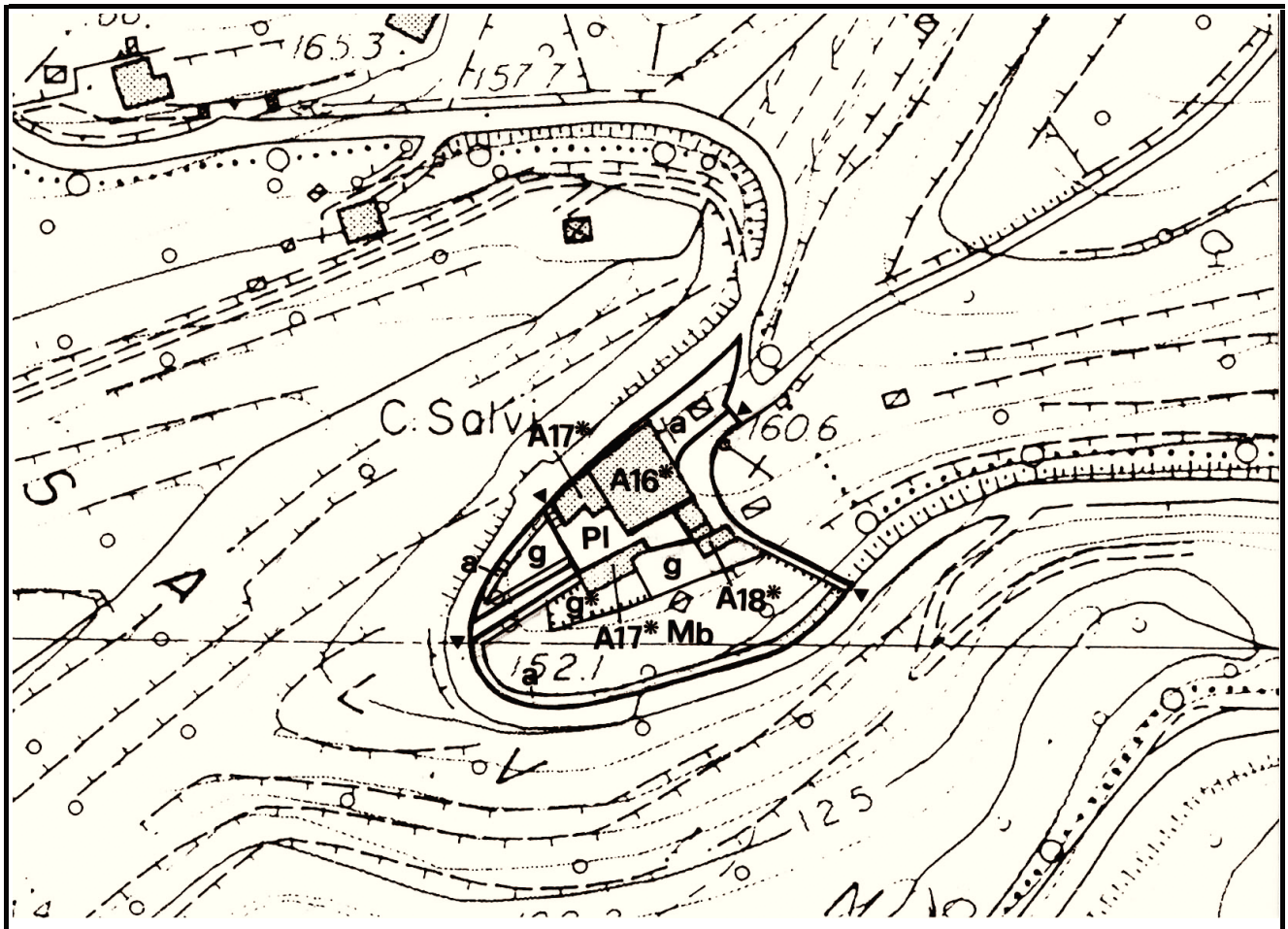
Elementi da rimuovere: A16\*: sostituzione della scaletta di accesso con altra addossata alla facciata con parapetto in pietra.

Manufatti isolati da conservare: edicola; terrazzamenti.

Spazi scoperti da mantenere: g\* giardino e alberature sparse.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto



**Area:** Ap\*: complesso - Casa all'Oste

TAV. 262163 - Rif. n. 2 - NTA art. n. 123

A16\*, A17 (2 edifici), A17\* (3 edifici), A18, A18\*.

**Tipo di intervento:**

A16\* art.116

A17 art.108

A17a Sopraelevazione possibile fino alla quota dell'unità edilizia più alta

A17b Sopraelevazione fino alla quota dell'unità edilizia più bassa di A17\*b mantenendo inalterata la facciata.

A17\* art.117

A18 art.109 Sopraelevazione per un'altezza complessiva da terra pari a quella dell'unità edilizia contigua di A17\*a.

A18\* art.118

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione

A17 Abitazione

A17\* Abitazione

A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione

A18\* Annesso agricolo e di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

PI (art.152 - sistemazione del terreno e pavimentazione unitaria in pietra)

i (art. 124 - sistemazione in battuto con pietrisco e aiuole) a, g, og, l\* (art. 124)

**Prescrizioni particolari:**

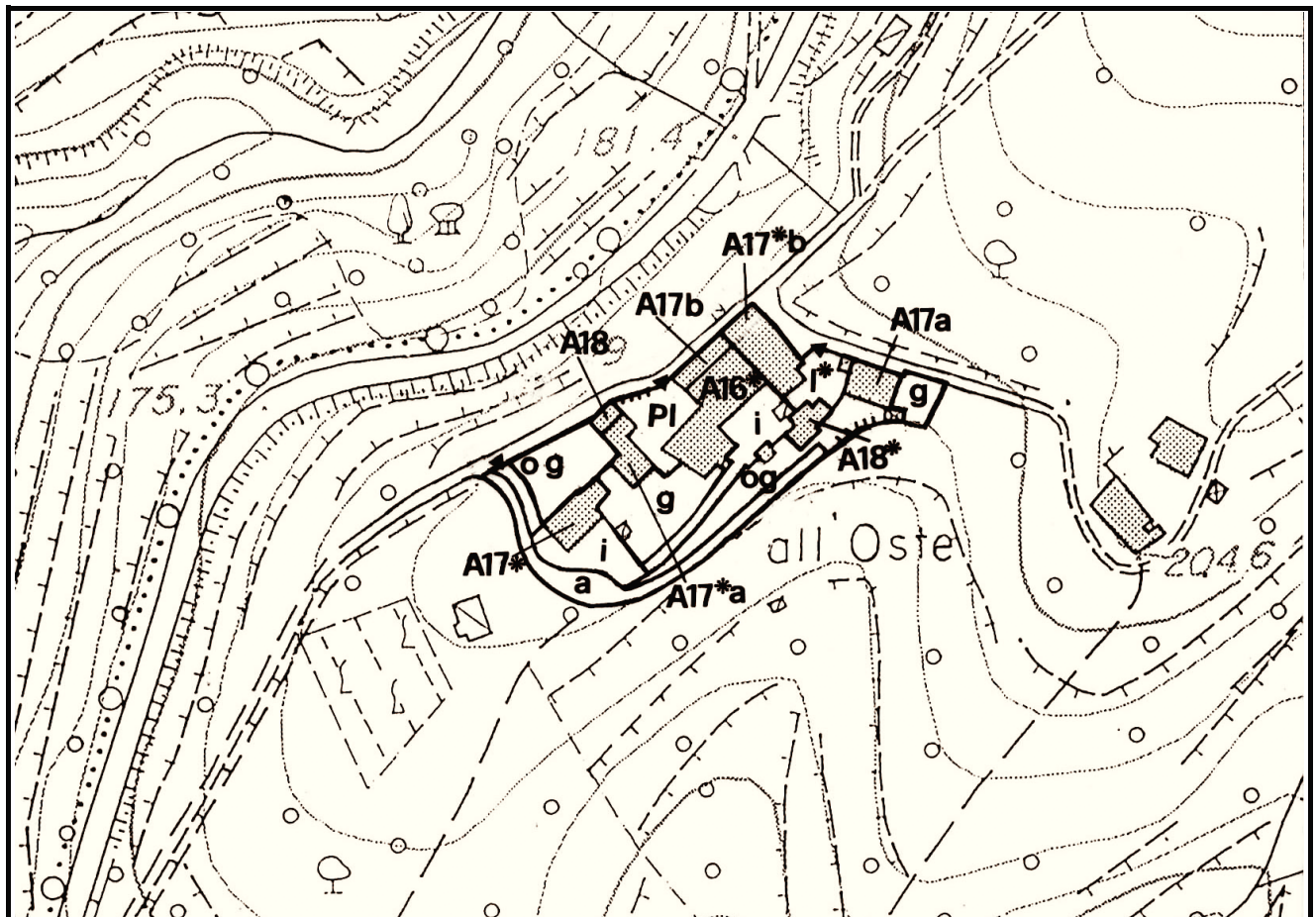
Elementi da conservare: A16\* passaggi coperti ad arco, finiture delle finestre.

Manufatti isolati da conservare: muro di contenimento del largo PI.

Spazi scoperti da mantenere: l\* largo.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario





**Area:** Ap\*: complesso - Lugnano  
A16\*, A18\*.

TAV. 262163 - Rif. n. 3 - NTA art. n. 123

**Tipo di intervento:**

A16\*: art.116  
A18\* art.118

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione con due piccoli annessi contigui  
A18\* Annesso agricolo e di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

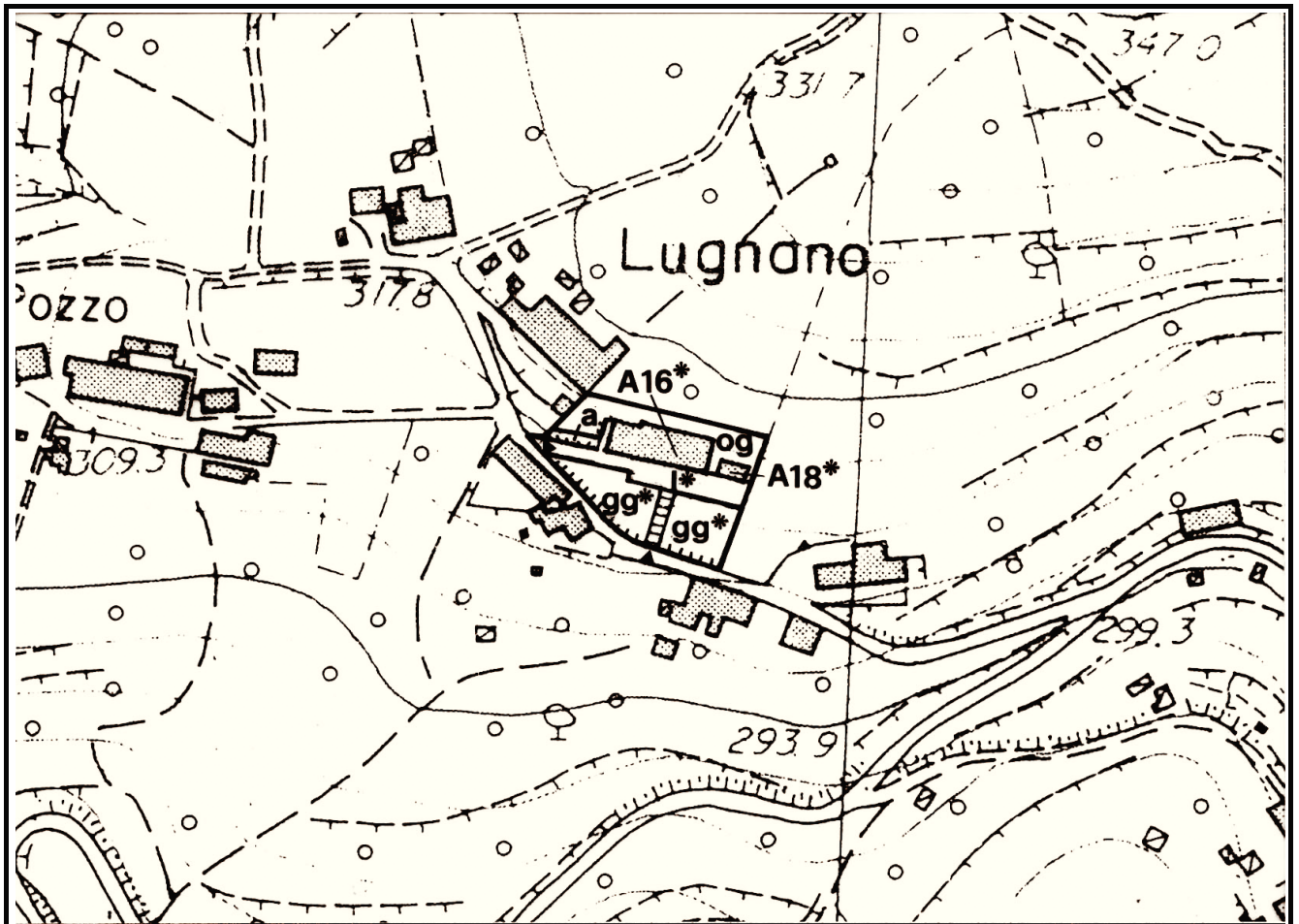
a, og, gg\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: scale in pietra del giardino;  
cancellata di ingresso al giardino.  
Elementi da rimuovere: A16\*: per l'annesso contiguo sul  
lato destro sostituzione della copertura con falda con  
andamento uguale all'annesso sull'altro lato.  
Spazi scoperti da mantenere: gg\* giardino disegnato con  
alberature singole e a filari; l\* largo .

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto



**Area:** Ap\*: complesso - S. Amato

TAV. 262163 - Rif. n. 4 - NTA art. n. 123

A17, A17\*, Sd\*.

**Tipo di intervento:**

A17 art.108

A17\* art.117

Sd\* art.148 Chiese

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione

A17\* Abitazione

Sd\* Chiesa

**Interventi sugli spazi scoperti:**

PI (art.152 - pavimentazione unitaria in pietra con mantenimento delle alberature)

Py (art.151)

Vg (art.161)

g, g\*,a\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Sd\*: portale, superficie parietale, finiture delle finestre; A17\*: altana, portale di accesso al giardino, colonnette sul secondo accesso.

Elementi da rimuovere: A17\*: canna fumaria sulla facciata esterna.

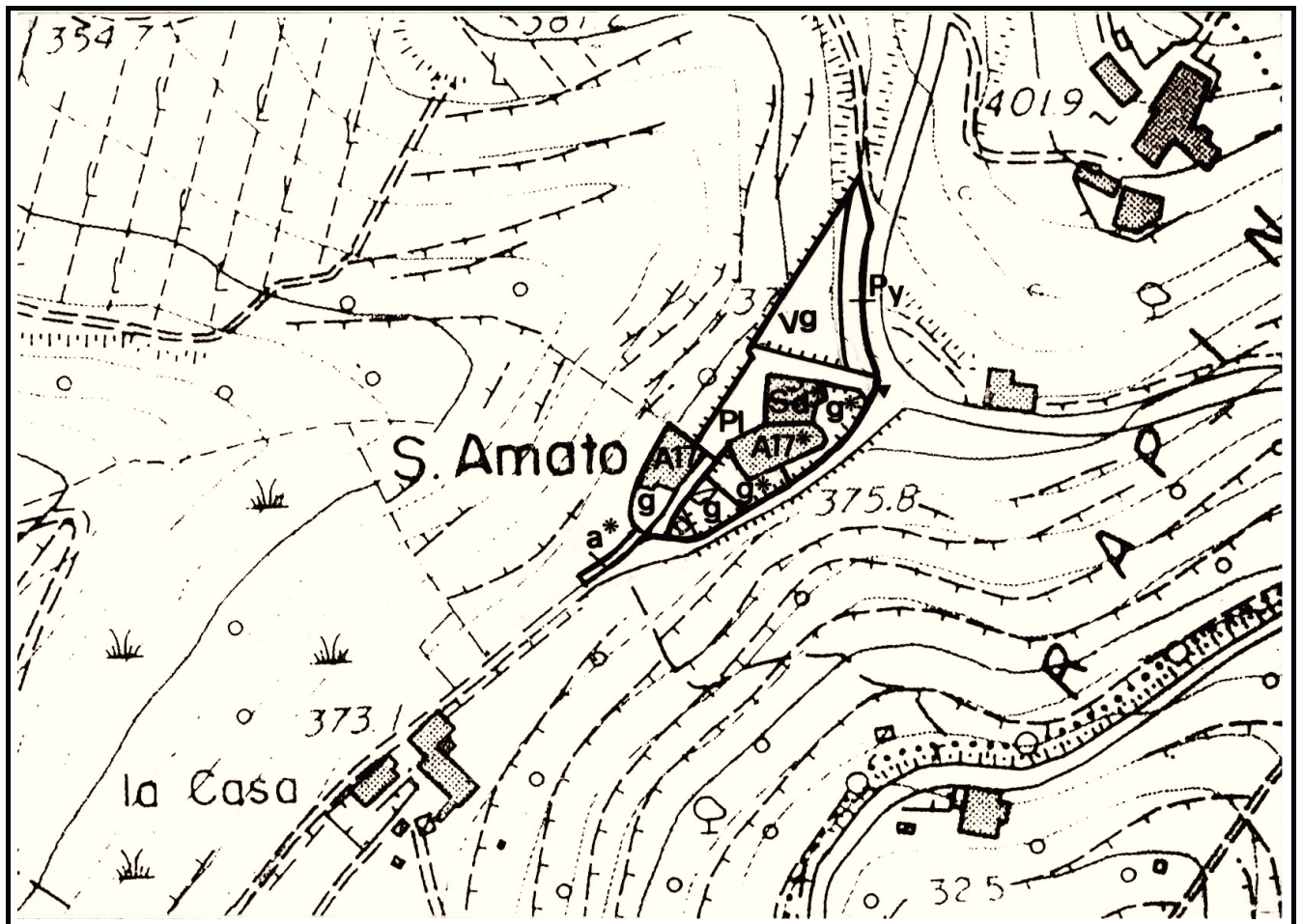
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; piccola cappella votiva.

Manufatti isolati da realizzare: muretto in pietra di separazione tra PI e Py; muro di contenimento in pietra o rivestito di Vg.

Spazi scoperti da mantenere: g\* giardino; a\* filari alberati lungo la strada e alberature sparse.

**Strumento di intervento:**

Piano urbanistico attuativo



**Area:** Ap\*: complesso - ex Podere Campi  
A16\*, A17\*, A18\*.

TAV. 262163 - Rif. n. 5 - NTA art. n. 123

**Tipo di intervento:**

A16\*: art.116

A17\* art.117

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione

A17\* Abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

a (art.124 - cipressi specie "Cupressus sempervires")

l (art.124 - sistemazione in battuto con pietrisco o con pavimentazione unitaria in pietra)

g, og, g\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

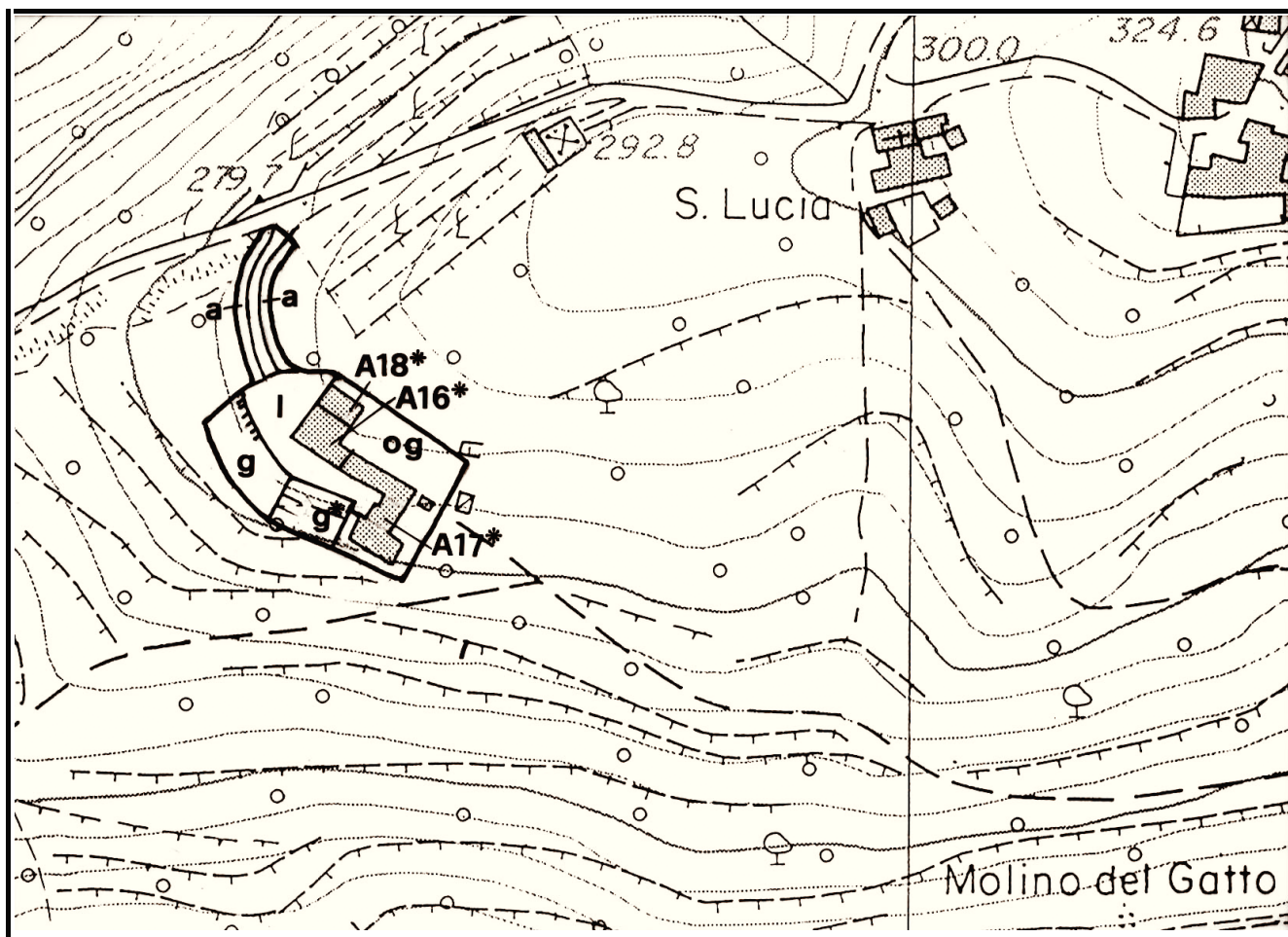
Elementi da conservare: A17\*: passaggio coperto ad arco;  
A16\*: scale esterne, finiture delle finestre, balcone, portale d'accesso.

Manufatti isolati da mantenere: muri in pietra; scale in pietra del giardino.

Spazi scoperti da mantenere: g\*giardino; alberature isolate.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto





**Area:** Ap\*: complesso - Gragnani  
A17, A17\* (3 edifici), A18\* (2 edifici).

TAV. 274041 - Rif. n. 6 - NTA art. n. 123

**Tipo di intervento:**

A17 art.108  
A17\* art.117  
A18\* art.118

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18\* Annessi agricoli e di servizio, abitazioni

**Interventi sugli spazi scoperti:**

l (art.124 - sistemazione del dislivello e pavimentazione unitaria in battuto con pietrisco o con masselli grigliati ed erba )

v (art.124 - prato calpestabile con piante di olivo )

a, g, og, i, a\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A18\*a: apertura ad arco.

Elementi da rimuovere: A17: sostituzione o rivestimento in pietra delle scale esterne; A17\*a: volume per impianti addossato alla facciata.

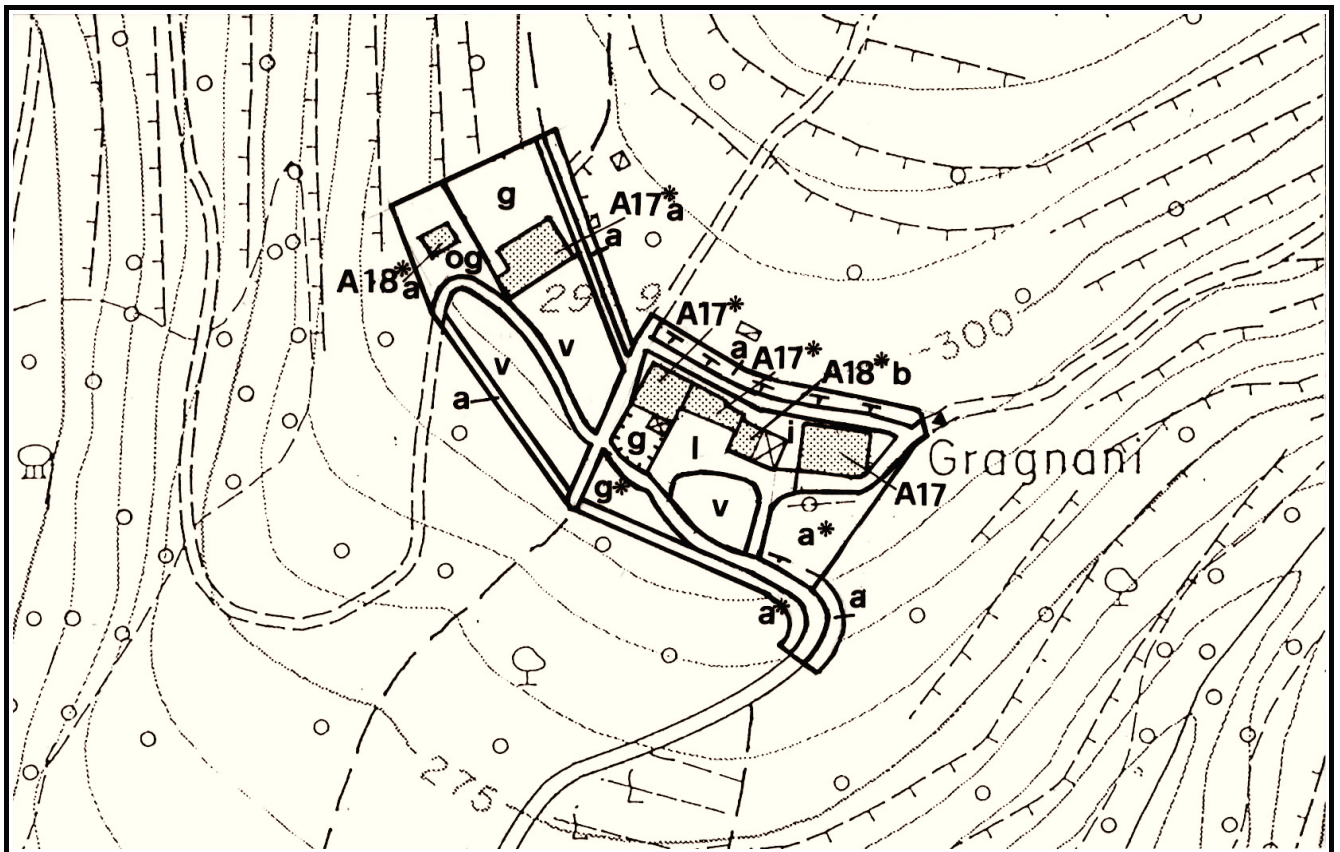
Manufatti ed opere da realizzare: A18\*b ricostruzione con lo stesso volume e copertura in tegole della parte crollata.

Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; terrazzamenti.

Spazi scoperti da mantenere: g\* giardino; a\* alberature in gruppo, in filari, sparse e con siepi.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



**Area:** Ap\*: complesso - Spareto

TAV. 274041 - Rif. n. 7 - NTA art. n. 123

A16\*, A17\*.

**Tipo di intervento:**

A16\* art.116

A17\* art.117

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione

A17\* Abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

a, og, a\*,l\*,g\*,gg\* (art.124)

Gli interventi all'interno del perimetro della villa sono volti esclusivamente alla manutenzione e al restauro degli spazi scoperti nelle forme attuali.

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A16\*: finiture delle finestre, finiture della facciata, cornicione, portale di accesso; A17\*: superficie parietale.

Elementi da rimuovere: A17\*: piccolo annesso addossato alla facciata principale.

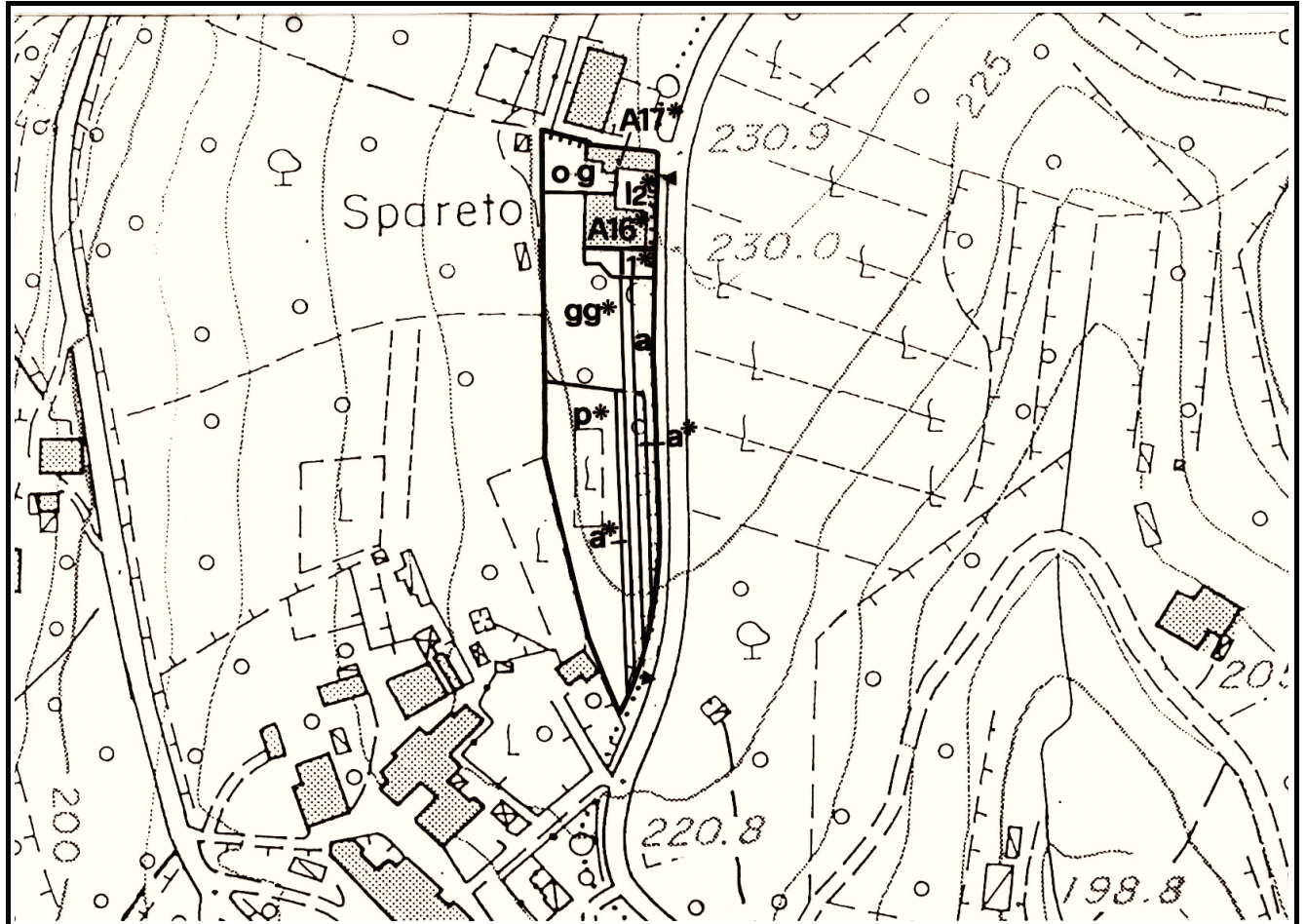
Manufatti isolati da conservare: muro in pietra di margine sulla strada, colonne in pietra e cancello di accesso al largo l\*1, colonne in pietra e cancello di accesso al viale alberato interno.

Manufatti ed opere da realizzare: rifacimento in pietra delle colonnette di supporto al cancello di accesso al largo l\*2.

Spazi scoperti da mantenere: gg\* giardino disegnato; a\* alberature in filare; p\* parco; l\*1-2 larghi pavimentati.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto.



**Area:** Ap\*: complesso - ex Case di Quarrazzola TAV. 274044 - Rif. n. 10 - NTA art. n. 123  
A17 (2 edifici), A17\*, A18.

**Tipo di intervento:**

A17\* art. 117

A 17 art. 108

A17b E' consentita l'apertura di due finestre sul lato prospiciente il largo interno.

A18 art.109 E' consentita l'apertura di due finestre su entrambi i lati lunghi.  
Non sono ammessi demolizione con ricostruzione ed ampliamenti in caso di destinazione residenziale.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

l (art.124 - sistemazione con pavimentazione unitaria in pietra)

v (art.124 - aiuola con prato )

g, og, a, a\* (art.124)

**Destinazione d'uso:**

A17\* Abitazione

A17 Abitazione

A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A17\*: cornici in pietra del portale e delle finestre, piccole aperture circolari.

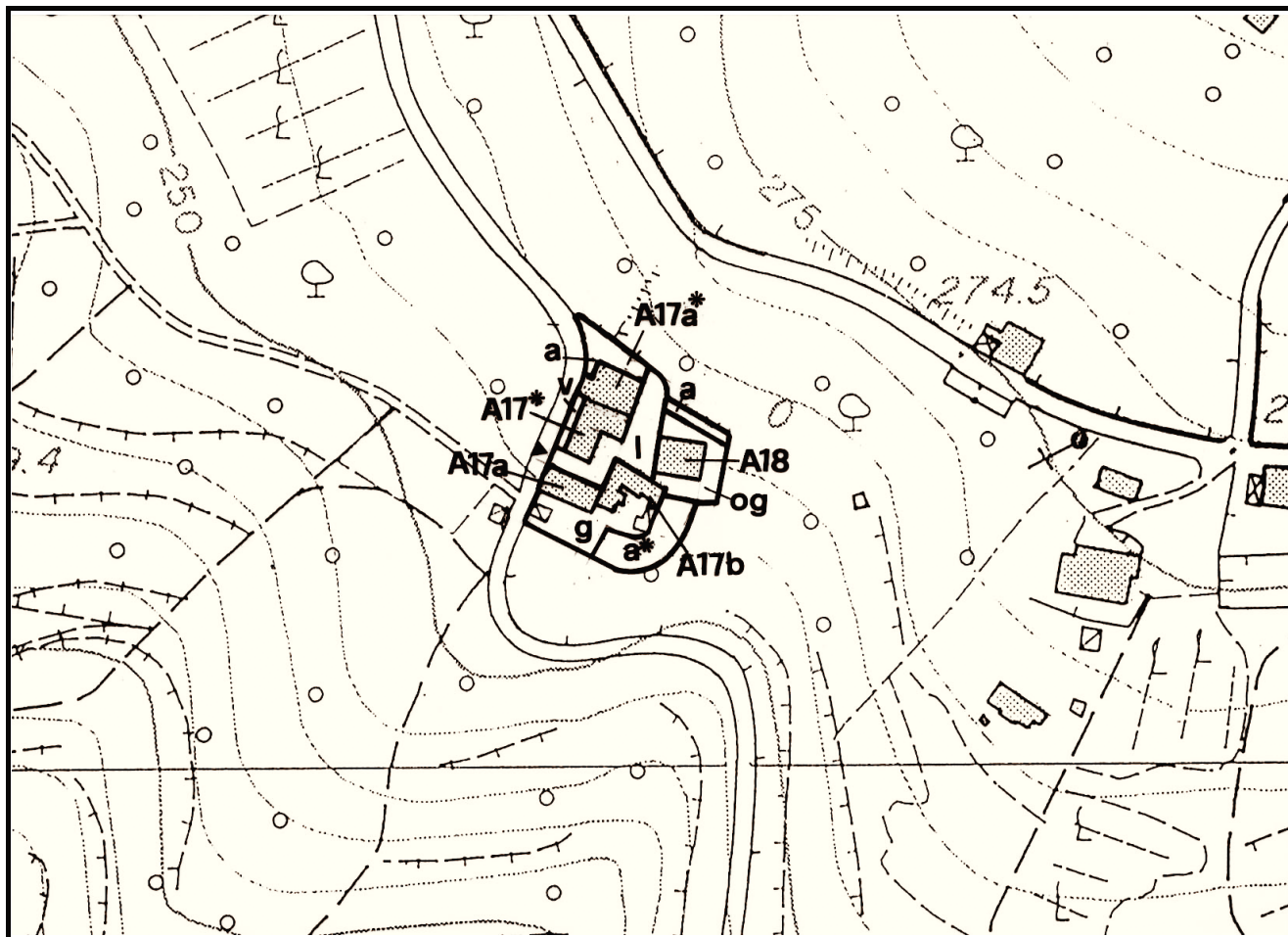
Elementi da rimuovere: A17\*: rimozione di scarichi e discendenti in facciata; A17\*a: creazione di un unico accesso con distribuzione interna e porta all'esterno; A17a: il piccolo annesso addossato al muro esterno può essere risanato, senza aumento di volume, con rivestimento in pietra come il muro esterno e copertura in coppi.

Manufatti isolati da conservare: muri in pietra.

Spazi scoperti da mantenere: a\* canneto.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto



**Area:** Ap\*: complesso - Rinecchio

TAV. 274044 - Rif. n. 12 - NTA art. n. 123

Centro di Turismo Verde - A18\*, R9\* (3 edifici), Ta\* (2 edifici).

**Tipo di intervento:**

A18\* art.118

R9\* art.83 Ristrutturazione edilizia (intervento del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi) mantenendo inalterate le facciate

Ta\* art.100

**Destinazione d'uso:**

Centro di Turismo Verde.

A18\* Annesso agricolo o rimessa

R9\* Residenza turistica

Ta\*1 Pubblici esercizi e locali di servizio

Ta\*2 Punto vendita prodotti agricoli; piccoli negozi di prodotti locali o artigianato tradizionale con una dimensione max. ammessa per l'attività di 50 mq.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

Va (art.156 - cipressi specie "cupressus sempervirens" )

p1 (art.124 - mantenimento delle alberature )

g1 (art.124 - giardino attrezzato )

l1 (art.124 - pavimentazione da realizzare in battuto o in pietra o con masselli grigliati ed erba )

l2 (art.124 - creazione di una piccola esedra con pavimentazione unitaria in pietra )

i (art.124 - sistemazione in battuto con pietrisco e aiuole)

s (art.124 - piscina, campi da tennis, campetti polivalenti)

y (art.124 - pavimentazione con masselli grigliati ed erba )

a (art.124 - cipressi specie "cupressus sempervirens" )

p (art.124 - sistemazione con prato calpestabile e piante di olivo )

g, l\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Ta\*1: aperture ad arco ribassato al piano terra; Ta\*2: superficie parietale, finiture, merlature; R9\*: aperture ad arco al piano terra.

Manufatti isolati da conservare: terrazzamenti; muri in pietra.

Manufatti isolati da realizzare: muri di contenimento in pietra tra le zone attrezzate e le aree a parco olivetato.

Manufatti ed opere da realizzare: A18\*: riapertura delle due finestre tamponate presenti nel corpo centrale;

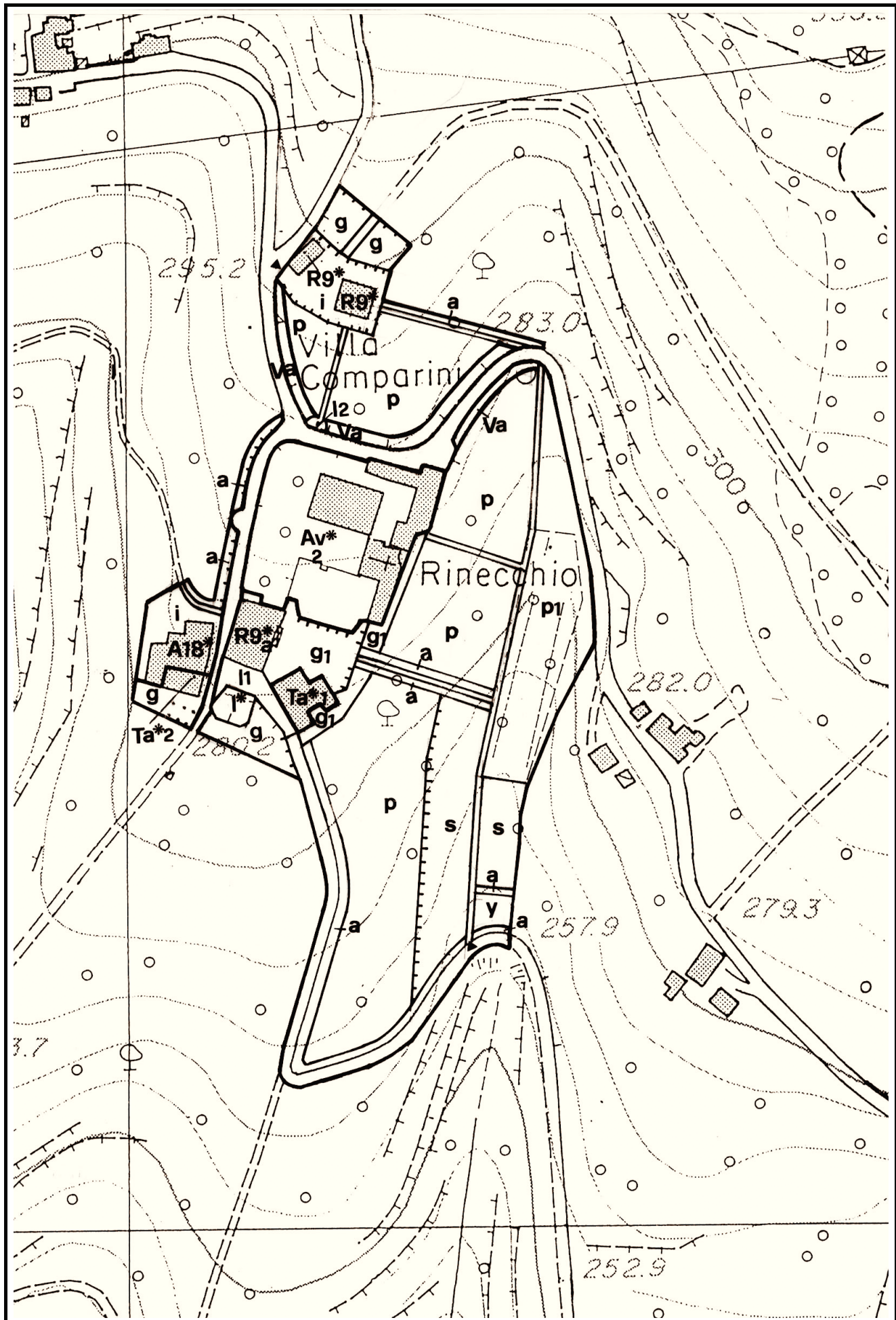
R9\*a: realizzazione di due aperture ad arco al piano terra in simmetria con le esistenti.

Spazi scoperti da mantenere: l\* largo pavimentato.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto per gli interventi di cui all'art. 118. Piano urbanistico attuativo per la realizzazione del Centro di Turismo Verde.





**Area:** Ap\*: complesso - Palagina di sopra  
A16\*, A17\*, A18

TAV. 274044 - Rif. n. 13 - NTA art. n. 123

**Tipo di intervento:**

A16\* art.116  
A17\* art.117  
A18 art.109

**Destinazione d'uso:**

A16\* Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

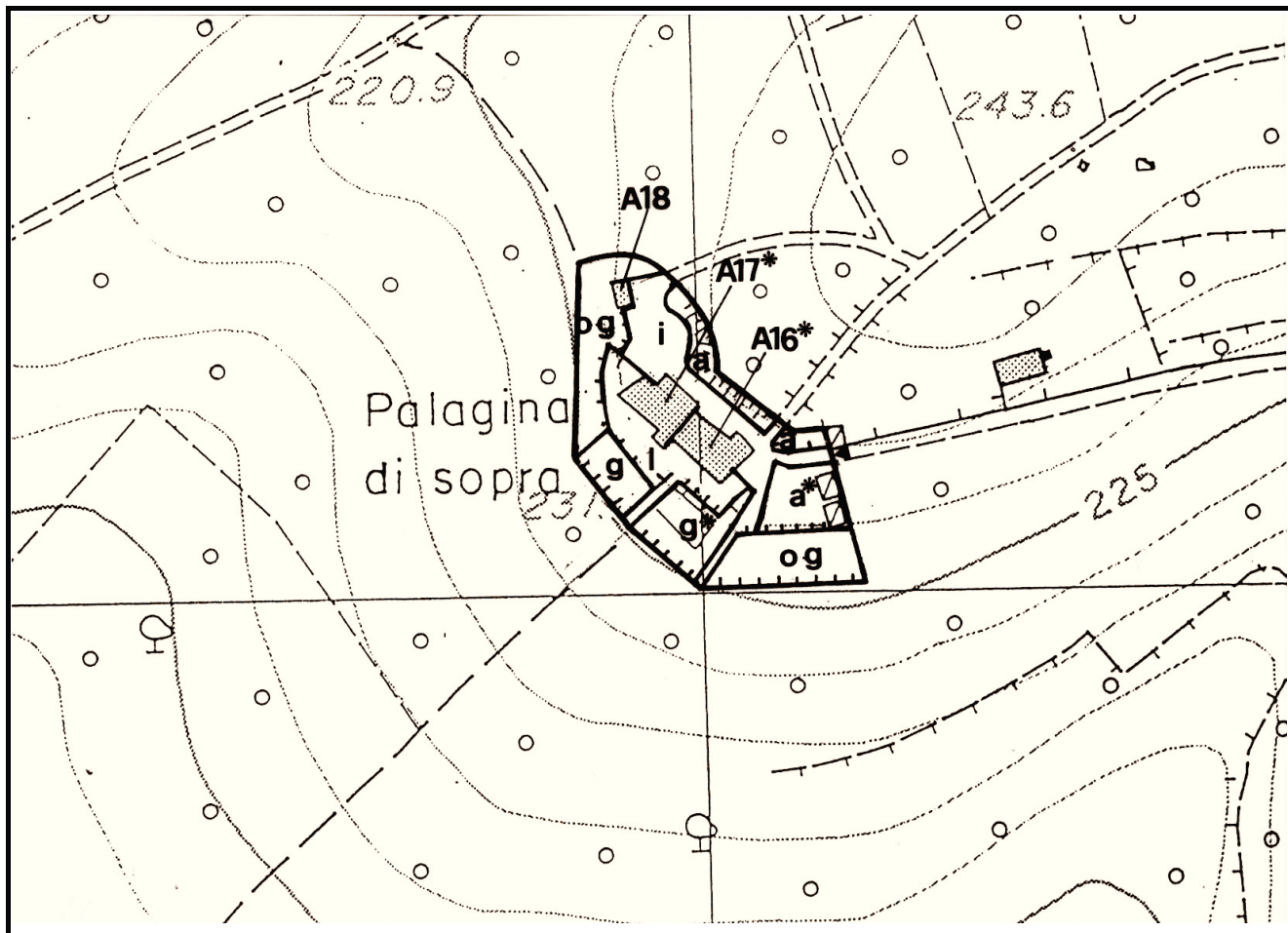
l (art.124 - sistemazione con pavimentazione unitaria in pietra con mantenimento delle alberature di margine)  
a, g, og, i, g\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A16\*: portale di ingresso, balcone con ringhiera, altana con aperture ad arco;  
A17\*: scale esterne con loggia.  
Elementi da rimuovere: A17\*: sostituzione della ringhiera metallica con parapetto in pietra o laterizio; l: rimozione della piccola zona pavimentata.  
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra e laterizio; parapetti in legno.  
Spazi scoperti da mantenere: g\* giardino; a\* alberature in gruppo e sparse.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto





**Area:** Ap\*: complesso - ex Podere Marcelli TAV. 274044 - Rif. n. 14 - NTA art. n. 123  
A17, A17\* (4 edifici), A18 (3 edifici), A18\* (4 edifici).

**Tipo di intervento:**

A17 art.108  
A17\* art.117  
A18 art.109 Senza ampliamento né demolizione con ricostruzione  
A18\* art.118

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18 Annessi agricoli e di servizio, abitazioni  
A18\* Annessi agricoli e di servizio, abitazioni

**Interventi sugli spazi scoperti:**

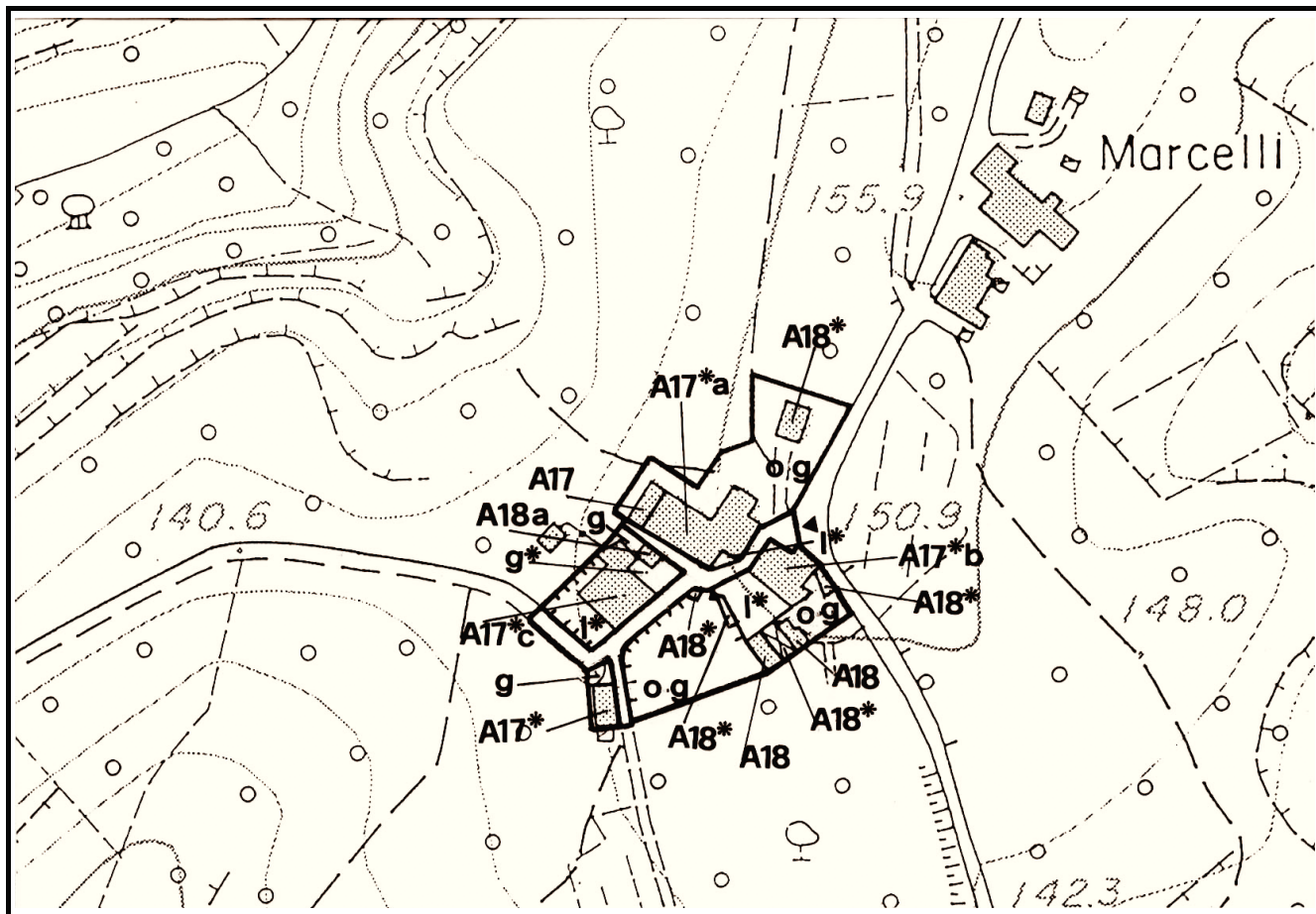
g, og, l\*,g\* (art.124)  
Gli interventi sugli spazi scoperti storici l\* e g\*, in attuale stato di degrado, sono volti alla restauro ed al ripristino delle parti mancanti.

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A17\*a - b: aperture ad arco al piano terreno; A17\*c e A17: scale esterne con loggia.  
Elementi da rimuovere: A17\*c: copertura loggia in ondulati; A17\*a: copertura metallica delle scale e sostituzione della ringhiera con parapetto in pietra; A17\*b: tubi di scarico sul retro.  
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra, scale in pietra presso A17\*c; pozzo; colonnette di accesso al giardino presso A18a.  
Manufatti isolati da realizzare: muro di cinta in pietra lungo la strada sul retro di A17\*b.  
Spazi scoperti da mantenere: g\* giardino; l\* larghi pavimentati; alberature sparse.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



**Area:** Ap\*: complesso - Leano  
A17\* (2 edifici), A18\*, A18, R9\*.

TAV. 274044 - Rif. n. 15 - NTA art. n. 123

**Tipo di intervento:**

A17\* art.117  
A18\* art.118  
A18 art.109  
R9\* art.83 Ristrutturazione edilizia (intervento del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi) mantenendo inalterate le facciate

**Destinazione d'uso:**

A17\* Abitazione  
A18\* Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
R9\* Residenza turistica

**Interventi sugli spazi scoperti:**

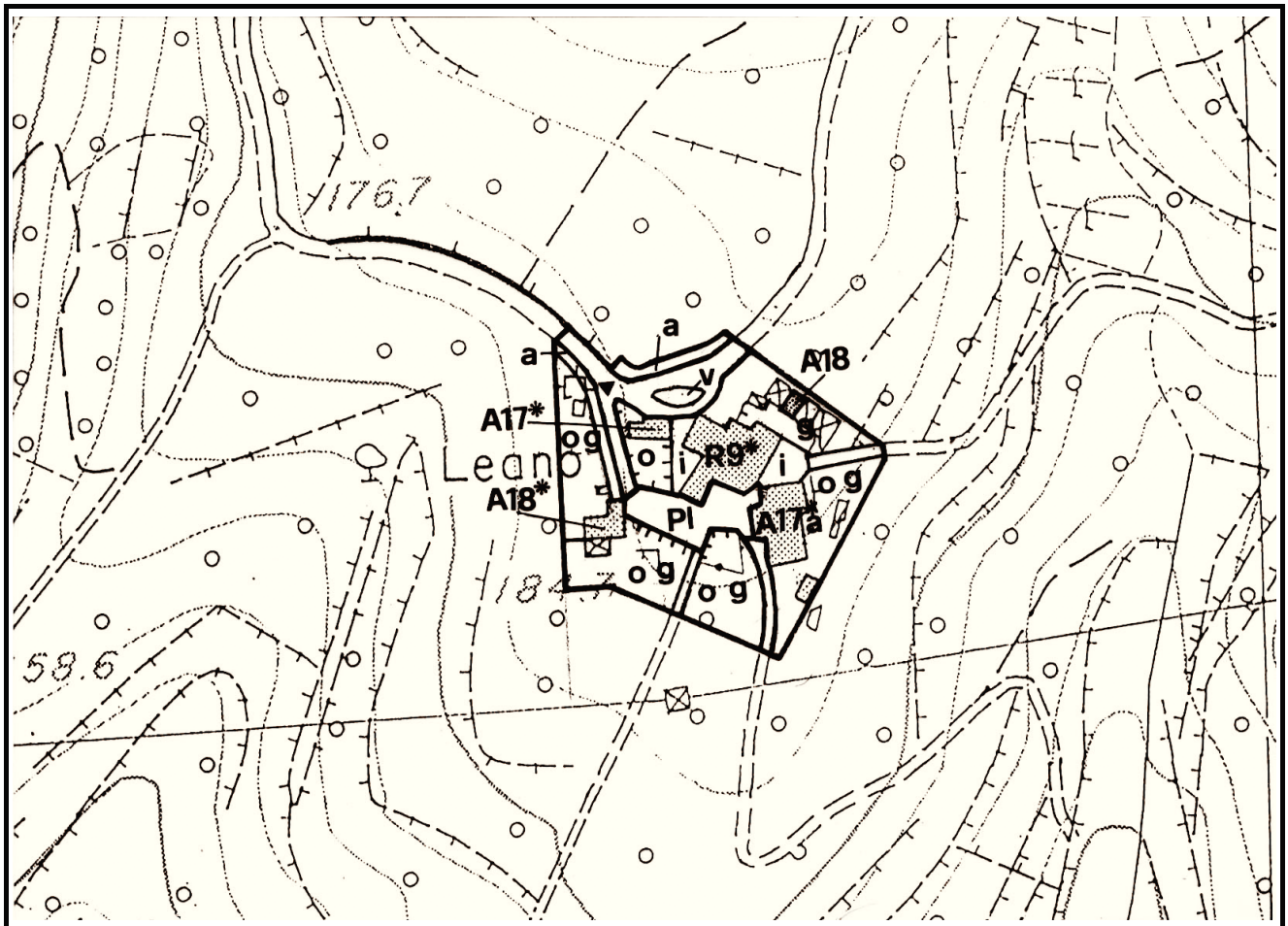
PI (art.124 - sistemazione con pavimentazione unitaria in pietra ripristinando le parti già pavimentate, e con muretti di margine in pietra e laterizio analoghi a quelli presenti)  
v (art.124 - aiuola con prato )  
g, og, i, o, a (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A17\*a: scale esterne con loggia, superficie parietale, accesso ad arco alla cantina;  
R9\*: scale esterne con loggia, superficie parietale;  
A18\*: pensilina sorretta da pilastri in laterizio.  
Elementi da rimuovere: R9\*: spostamento sotto la loggia della porta situata sotto le scale.  
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra e laterizio di contorno agli spazi utilizzati ad orto e giardino.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



**Area:** Ap\*: complesso - Case Calistri  
A17, A17\* (4 edifici), A18\* (2 edifici).

TAV. 274043 - Rif. n. 16 - NTA art. n. 123

**Tipo di intervento:**

A17 art.108  
A17\* art.117  
A17\*a Demolizione con ricostruzione ad un piano per le unità edilizie laterali: stessa cubatura e coperture a falda unica.  
A18\* art.118

**Destinazione d'uso:**

A17 Abitazione  
A17\* Abitazione  
A18\* Annessi agricoli e di servizio, abitazione

**Interventi sugli spazi scoperti:**

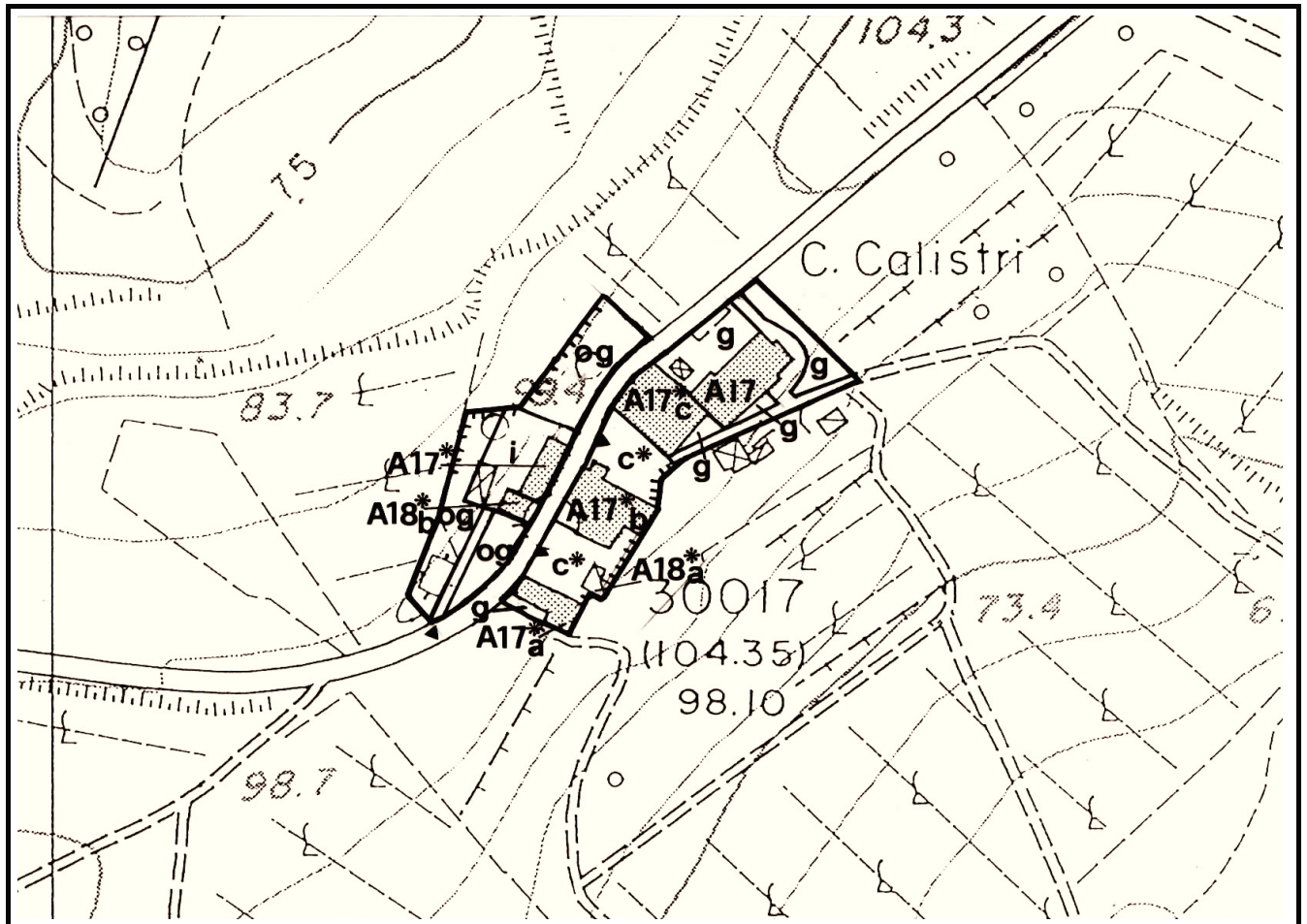
i (art.124 - sistemazione in battuto e pietrisco)  
c\* (art.124 - intervento di ripristino della pavimentazione nelle parti mancanti)  
g, og, (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A17\*b: aperture ad arco ribassato  
A17\*c: aperture ad arco, A18\*: aperture con griglia in laterizio, aperture ad arco.  
Elementi da rimuovere: A18\*a: piccola rimessa in lamiera adiacente.  
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; pozzi.  
Manufatti ed opere da realizzare: A18\*b: rivestimento in pietra delle scale esterne; A17\*b e A18\*b: riapertura degli archi tamponati; sistemazione dei pendii con muri di contenimento in pietra o rivestiti.  
Spazi scoperti da mantenere: c\* corti pavimentate; alberature sparse.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto





**Area:** Ap\*: complesso - Belvedere  
A16\*, A17 (2 edifici), A18 (4 edifici).

TAV. 274032 - Rif. n. 20 - NTA art. n. 123

**Tipo di intervento:**

A16\* art.116  
A17 art.108 Senza ampliamento  
A18 art.109  
A18b Demolizione e ricostruzione con la stessa cubatura nell'area di A18a.  
A18c (2 edifici) Demolizione e ricostruzione con una cubatura complessiva di 300 mc nella area di A18a

Gli interventi A18b e A18c non sono consentiti in caso di cambio in destinazione d'uso residenziale.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

l (art.124 - pavimentazione unitaria in pietra )  
v (art.124 - aiuola con prato )  
a (art.124 - cipressi specie "cupressus sempervirens" )  
gg1 (art.124 - ripristino del giardino disegnato)  
g, og, a\*,gg\* (art.124)

**Destinazione d'uso:**

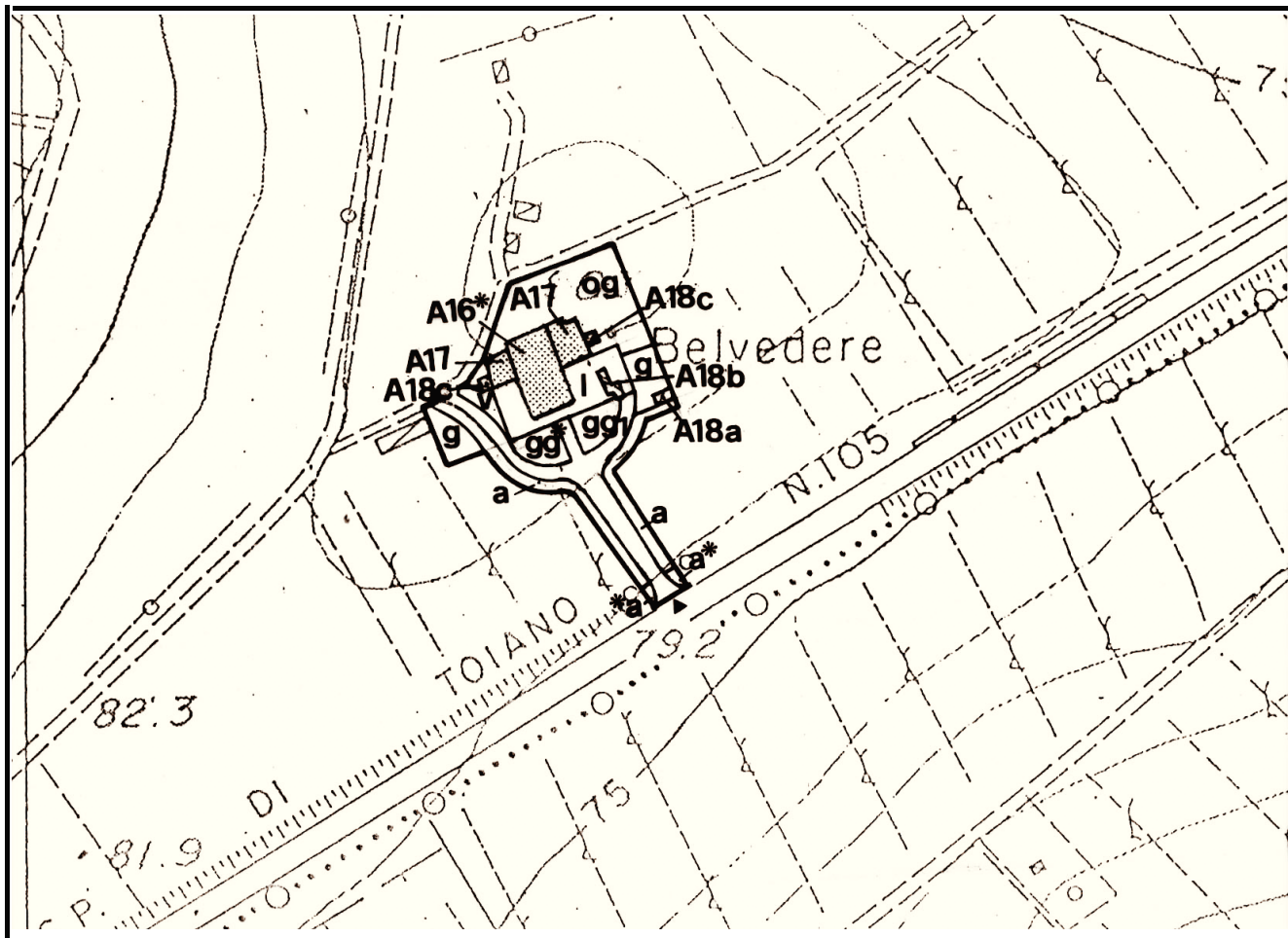
A16\* Abitazione  
A17 Abitazione  
A18 **Annessi agricoli e di servizio, abitazioni**

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A16\*: portale di ingresso, finiture delle finestre, balcone con ringhiera metallica.  
Manufatti isolati da conservare: muro in laterizio di contorno e scalinata del giardino disegnato gg\*e gg1.  
Manufatti ed opere da realizzare: ripristino, nelle parti mancanti, del muro in laterizio del giardino disegnato.  
Spazi scoperti da mantenere: gg\* giardino disegnato; a\* cipressi sul viale di entrata.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



**Area:** Ap\*: complesso - Villa Casini

TAV. 274084 - Rif. n. 27 - NTA art. n. 123

A15\*, A18 (3 edifici).

**Tipo di intervento:**

A15\* art.115

A18 art.109 Senza ampliamento

**Destinazione d'uso:**

A15\* Abitazione

A18 Annessi agricoli e di servizio, abitazioni

**Interventi sugli spazi scoperti:**

i (art.124 - sistemazione in battuto con pietrisco e piccole aiuole)

og, a\*,p\*,gg\* (art.124)

Gli interventi all'interno del perimetro della villa sono volti esclusivamente alla manutenzione degli spazi scoperti nelle forme attuali.

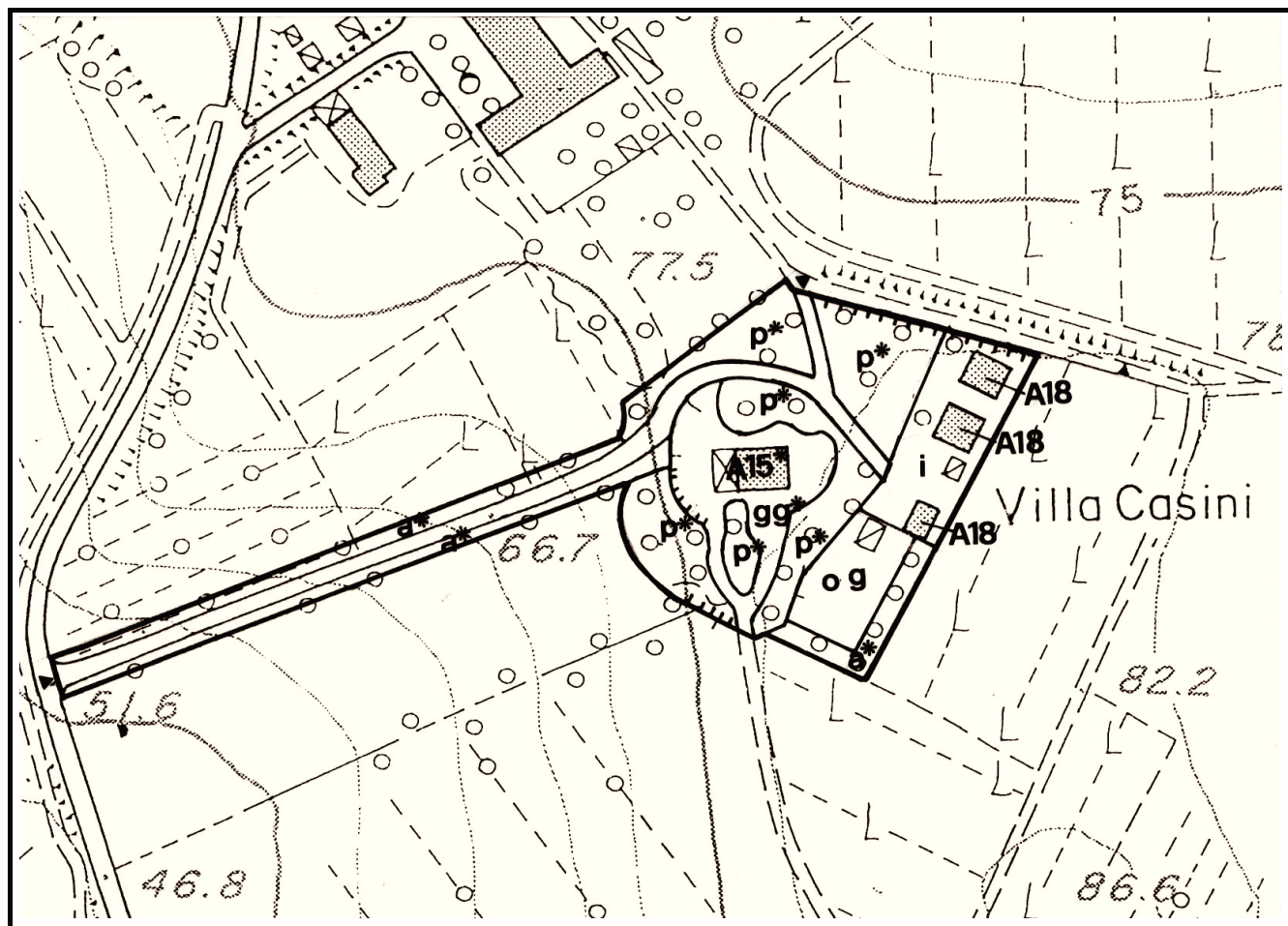
**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: A15\*: superficie parietale, finiture e decorazioni della facciata, finiture delle finestre, cantine con terrazzo di copertura con balaustra metallica. Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; scale in pietra del giardino disegnato; muretti in pietra di contorno ai viali interni.

Spazi scoperti da mantenere: gg\* giardino disegnato con viali interni; a\* alberature in filari di cipressi; p\* parco.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario



**Area:** Ap\*: complesso - Valle

TAV. 274071 - Rif. n. 28 - NTA art. n. 123

A17\*, A18, A\*, Ta\*.

**Tipo di intervento:**

A17\* art.117  
A18 art.109 Senza ampliamento  
A\* art.120  
Ta\* art.100

**Destinazione d'uso:**

A17\* Abitazione  
A18 Annesso agricolo e di servizio, abitazione  
A\* Cappella  
Ta\* Pubblici esercizi e locali di servizio; foresteria ed attività connesse; sale di rappresentanza.

**Interventi sugli spazi scoperti:**

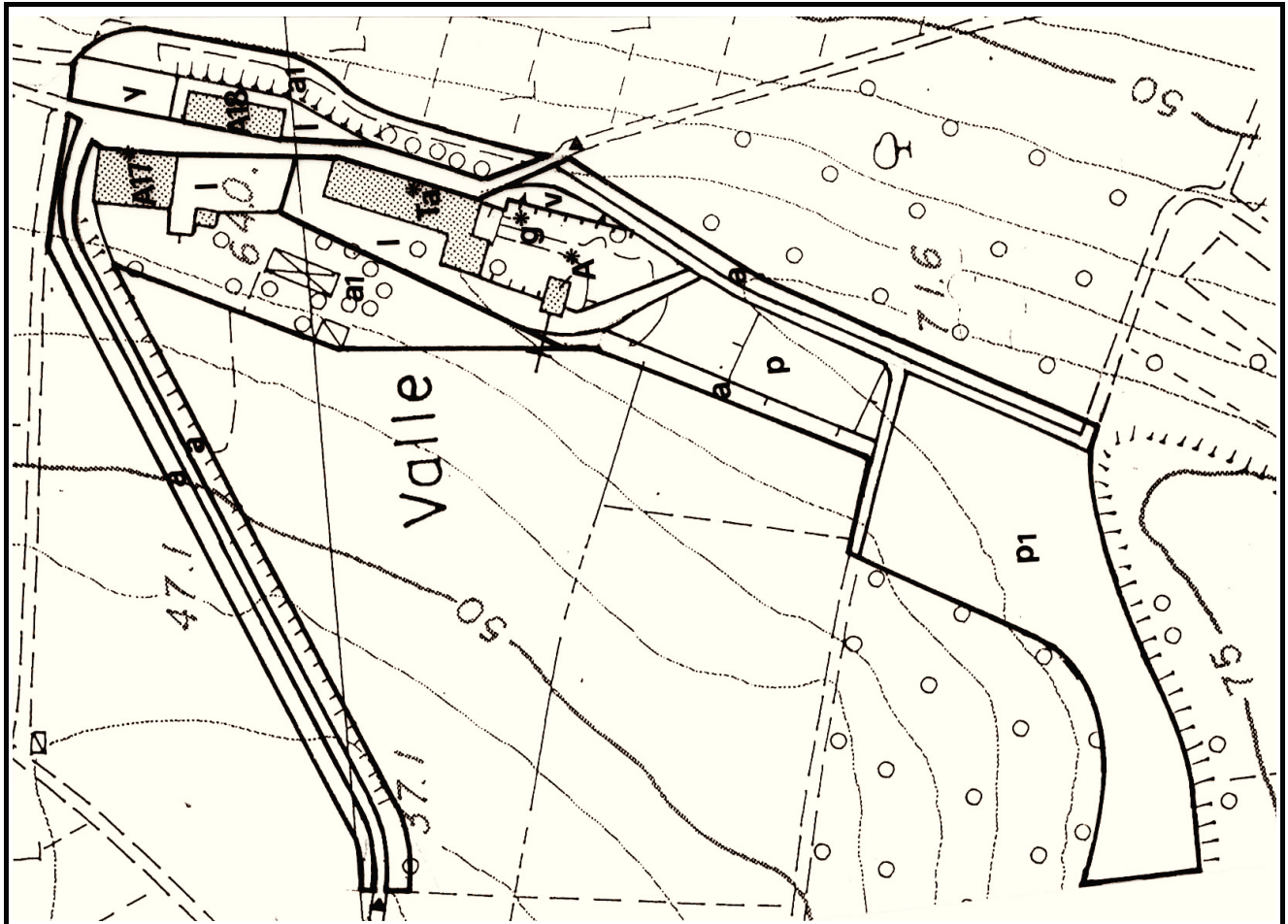
a (art.124 - cipressi specie "cupressus sempervirens" )  
a1 (art.124 - boschetto ad integrazione delle alberature esistenti )  
p1 (art.124 - parco alberato con teatro all'aperto e piccole strutture di servizio semi-interrate )  
y (art.124 - parcheggio per pullman, sistemazione in battuto con pietrisco con alberature di contorno )  
l (art.124 - sistemazione in battuto con brecciolino, comprendente la strada vicinale, con piccole aiuole )  
v, p, g\* (art.124)

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Ta\*: spazio porticato, aperture ad arco, cornici delle finestre, portale di ingresso;  
A\*: apertura circolare, cornici in pietra.  
Manufatti isolati da conservare: muri in pietra; pozzo; forno.  
Manufatti ed opere da realizzare: muri di contenimento in pietra o rivestiti.  
Spazi scoperti da mantenere: a\* alberature in filare e alberature sparse; g\* giardino.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario





**Tipo di intervento:**

A17\* art.117 Il fabbricato potrà essere completato nell'area retinata in allineamento con le murature esistenti e con altezza fino alla linea di gronda. Il corpo attiguo potrà essere demolito e ricostruito. Vi potranno essere realizzate 11 unità abitative consip>70

A18\* art.118

A18\*a art.118 Vi potranno essere realizzate due abitative

**Interventi sugli spazi scoperti:**

Vs (art.158)

Va (art.156)

a (art.124 - cipressi specie "Cupressus sempervirens" e/o lecci specie quercus ilex")

l (art.124)

p (art.124 - sistemazione con prato calpestabile e piante di olivo)

i (art.124 - viabilità interna in battuto con pietrisco o masselli autobloccanti, spazi di pertinenza degli edifici con piccole aree pavimentate ed aiuole

y (art.124 - pavimentazione in battuto con pietrisco o masselli grigliati ed erba; a protezione dei posti auto potranno essere

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto con progetto di massima unitario

**Destinazione d'uso:**

A17\* Abitazione

A18\* Annessi agricoli e di servizio, abitazione

**Prescrizioni particolari:**

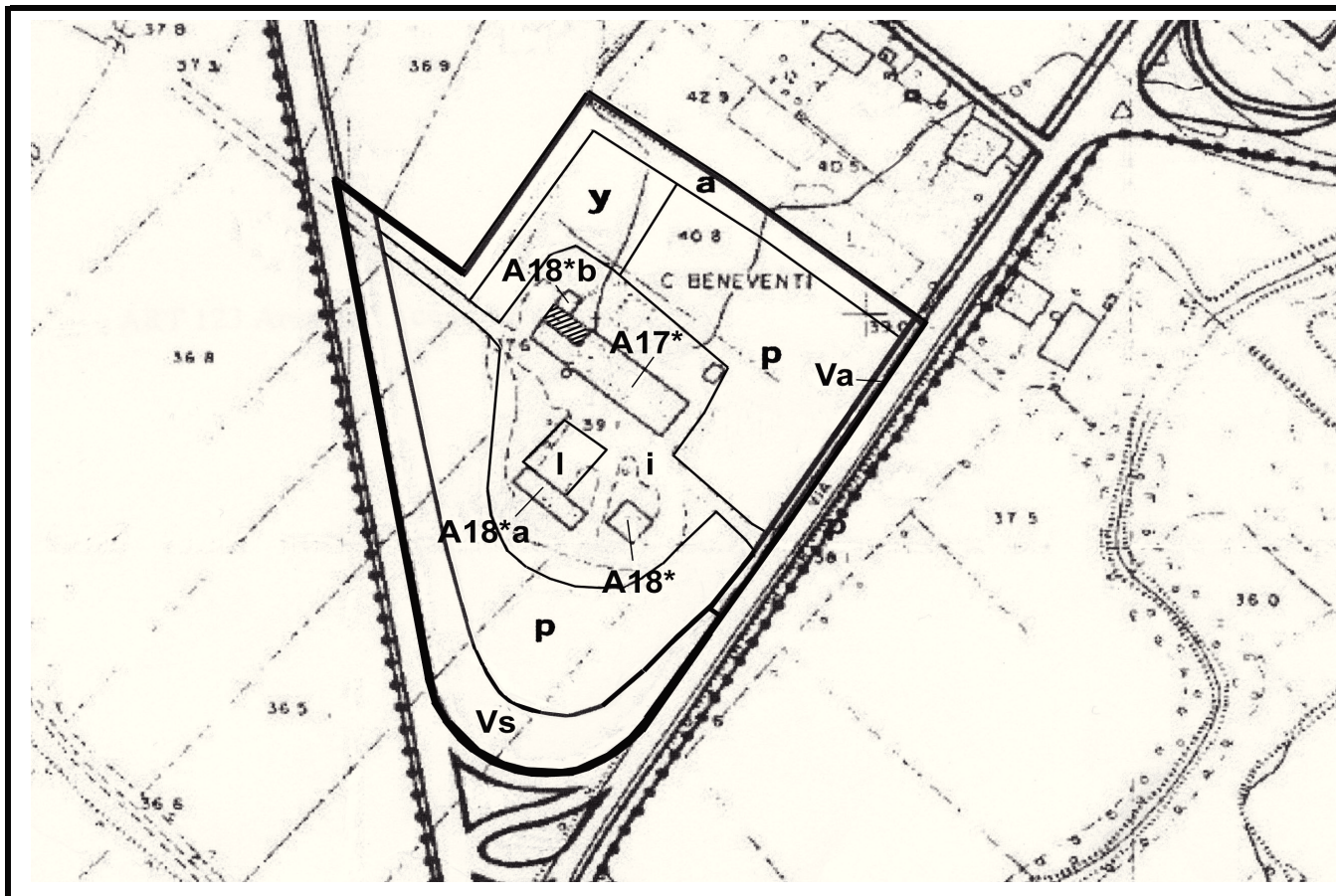
Elementi da conservare: A17\* torretta con apertura ad arco, pozzo

Elementi da rimuovere : aperture con saracinesca in ferro dell' A17\*, manufatto A18\*b

Manufatti isolati da conservare: aia pavimentata in cotto

Spazi scoperti da mantenere: alberature sparse

**Nuova formazione e/o ripristino di aperture sul prospetto principale nel rispetto delle regole dell'impaginato architettonico**



## Art.124 - Spazi scoperti

1. Gli spazi scoperti connessi agli edifici rurali, quando specificatamente perimetrati e identificati con una lettera minuscola (a-alberata, c-corte, d-gioco, g-giardino, gg-giardino disegnato, og-orto giardino, i-aia, l-pavimentazione, o-orto, p-parco, y-parcheggio, s-sport, v-prato), salvo diverse prescrizioni evidenziate nelle schede o nei casi ammessi dai differenti tipi di intervento, non possono essere coperti da edifici, ancorchè precari, e devono essere sistemati prevalentemente con: piantumazioni a raso (giardini, orti e prati), alberatura e cespugli (alberate e parchi), pavimentazione (corti, larghi, parcheggi).

Devono mantenere inoltre destinazione e colture esistenti ed essere sistemati come segue:

- percorsi e parti pavimentate: terra battuta, mattoni, basoli in pietra;
- recinzioni, separazioni: muri in mattoni o pietra, siepi;
- pergolati e serre mobili per il riparo invernale delle piante in orti, giardini, orti giardino.

La presenza dell'asterisco definisce l'interesse storico (\*) e prescrive la manutenzione ordinaria ed il restauro di manufatti isolati, pavimentazioni e arredi particolari, la conservazione ed il rimpiazzo in caso di moria delle essenze vegetali, la conservazione delle partizioni e degli elementi di separazione, la conservazione ed il ripristino del disegno di giardini, corti, parchi.



## Art. 125 - Montalbano: disposizioni generali

1. Sono fatti salvi i vincoli e le prescrizioni contenuti nel D.C.R. n. 296/88 attuazione contestuale della legge regionale n. 52/82, modificata successivamente dalla legge regionale n. 25/87 e dalla n. 431/85. e nella legge regionale n. 1/90. Le norme per il Montalbano si specificano come di seguito, nel presente articolo e nei successivi dal 126 al 136, fatto salvo quanto disposto al Capo IV art.102 di queste stesse norme.

2. Alcune parti delle aree appartenenti al Montalbano ricadono negli "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale" ai sensi della L.R.49/95 e nelle "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" che sono individuate nel P.T.C.P. della Provincia di Firenze come invarianti strutturali. Le norme contenute nel presente Capo ne rispettano i principi generali e le prescrizioni specifiche.

3. In particolare dovranno essere seguiti i seguenti divieti :

- è vietato l'uso di antiparassitari, concimi chimici, diserbanti, fungicidi ed insetticidi se non secondo le norme dei regolamenti dei piani di attuazione e in genere la normativa statale o regionale;
- è vietata l'introduzione di specie esotiche vegetali ed animali;
- è vietato accendere fuochi nelle aree boscate e/o entro una fascia di ml.100 di distanza da queste ultime; nelle aree in cui è consentito (Vf: sosta attrezzata se ne deve curare il totale e perfetto spegnimento);
- è vietata su sentieri alvei, prati e boschi, la circolazione di qualsiasi veicolo a motore ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza e alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti;
- è vietato l'allevamento estensivo dei caprini e il pascolo brado nelle aree boscate o a macchia;
- è vietata la recinzione dei fondi agricoli, dei prati e delle superfici boscate salvo diversa prescrizione dei piani di settore.

4. È vietata la formazione di discariche di materiale solido e liquido, nonché la formazione di depositi di rottami, auto in demolizione e materiali industriali di scarto come da D.P.R. n. 915/82.4. L'Amministrazione comunale ha facoltà di consentire, in aree opportunamente predisposte a tale scopo, lo scarico ed il deposito di materiali.

5. Per le destinazioni d'uso, i tipi e le modalità di intervento sugli edifici andranno osservate le seguenti prescrizioni generali:

- è vietata la costruzione di nuove unità abitative, edifici relativi ad attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli non strettamente collegati alla conduzione aziendale, serre permanenti, capanni in cemento e lamiera ancorché provvisori;
- è consentita la realizzazione di ricoveri per attrezzi per una SLP massima di mq 12 solo per fondi da ha 1 ad ha 4. Le caratteristiche, le dimensioni, ed i materiali costruttivi del manufatto, saranno contenute nel "progetto tipo" che l'Amministrazione, tramite i propri uffici tecnici, si impegna a predisporre e a fornire ai richiedenti ai fini del rilascio della Concessione edilizia, che comunque, può essere ritirata solo a condizione che vengano posseduti i seguenti requisiti: assenza nel fondo di altri manufatti, utilizzazione del fondo da parte del proprietario, coltivazione a vite e/o olivo.

6. Strade vicinali, strade di interesse storico, strade parco e sentieri pedonali: vedi art.136.

Art.126 - Aree Ma: aree agricole collinari

1. Destinazione d'uso: attività agricola.
2. Tipi di intervento su abitazioni ed annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.
3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.
4. Ordinamento colturale consigliato: colture legnose agrarie di impianto tradizionale (vite, olivo).

Art.127 - Aree Ma1: area agricola collinare degradata

1. Destinazione d'uso: attività agricola.
2. Tipi di intervento su abitazioni ed annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.
3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.
4. Ordinamento colturale consigliato: la messa a coltura delle aree dovrà essere preceduta da operazioni di consolidamento del terreno e di regimentazione delle acque; nelle parti di più forte pendenza, confinanti con aree boscate, è consigliato l'ampliamento di queste stesse; sono consigliate tecniche di impianto delle colture di tipo tradizionale.

Art.128 - Aree Mb: aree agricole collinari terrazzate

1. Destinazione d'uso: attività agricola;
2. Tipi di intervento su abitazioni ed annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123;
3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.
4. Ordinamento colturale consigliato: mantenimento delle colture di impianto tradizionale, delle sistemazioni e dei manufatti esistenti (cigionature, percorsi murati e non, manufatti per il governo delle acque ecc.).  
È consigliato l'utilizzo di mezzi meccanici di tipo leggero (motocoltivatori, motozappe), la raccolta manuale dei prodotti, l'uso di antiparassitari solo in caso di attacchi parassitari forti; per il reimpianto degli olivi è consigliato il sistema a "vaso policono".

Art.129 - Aree Mb1: aree agricole collinari terrazzate degradate

1. Destinazione d'uso: attività agricola.
2. Tipi di intervento su abitazioni ed annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.
3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

4. Ordinamento colturale consigliato: per il reimpianto degli oliveti o vigneti è consigliato l'utilizzo di tecniche tradizionali, in particolare per il reimpianto degli olivi è consigliato il sistema a "vaso policono".

5. In caso di consolidamento o rifacimento dei terrazzamenti è obbligatorio l'utilizzo della pietra con posa a secco; è obbligatorio il mantenimento del sistema di regimentazione delle acque monte-valle.

#### Art.130 - Aree Mc: aree boscate di protezione

1. Destinazione d'uso: attività agro-forestali.

2. Tipi di intervento su abitazioni ed annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.

3. All'interno di questa area é presente un geotopo (Forra di Balenaia e Forra di Burrino) individuato dal P.T.C.P. Le direttive regionali disciplinano gli interventi ammessi per la tutela di tale area.

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

5. Ordinamento colturale consigliato: è consigliata la conversione all'alto fusto nei casi in cui l'accesso e il trasporto dei materiali di risulta non sia difficoltoso, privilegiando le specie latifoglie autoctone. Nei casi in cui l'accesso risulti difficoltoso si consiglia la naturale evoluzione del soprassuolo, evitando il taglio del bosco.

#### Art.131 - Aree Mc1: aree boscate degradate da orientare alla salvaguardia

1. Destinazione d'uso: attività agro-forestali.

2. Tipi di intervento su abitazioni ed annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

4. Ordinamento colturale consigliato: è consigliata la naturale evoluzione del soprassuolo e il non avviamento all'alto fusto.

#### Art.132 - Aree Mc2: aree boscate degradate da orientare alla rinnovazione boschiva

1. Destinazione d'uso: attività agro-forestali.

2. Tipi di intervento su abitazioni ed annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

4. Ordinamento colturale consigliato: evitare il pascolamento allo scopo di impedire che i ricacci (polloni) vengano distrutti e che il suolo subisca ulteriori forme di degrado per costipamento, ripulire il bosco dalle piante bruciate, praticare la dell'accessibilità e dei collegamenti.



#### Art.133 - Aree Mc3: aree boscate dei "borri"

1. Destinazione d'uso: attività agro-forestali.
2. Tipi di intervento su abitazioni ed annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.
3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.
4. Ordinamento colturale consigliato: evitare il taglio del bosco, del sottobosco e delle specie arbustive salvo che per operazioni di "pulitura" che permettano l'agibilità dei sentieri e dei punti sosta; evitare il pascolo sia controllato che brado; nel caso di sostituzione o integrazione di alberature é obbligatorio utilizzare specie autoctone della vegetazione riparia.  
Sono vietate pesca e caccia oltre che la raccolta dei prodotti del sottobosco (funghi, bacche, ecc.) e delle specie floricole protette.
5. Per le opere di difesa idraulica e dei versanti in frana sono obbligatori interventi di ingegneria naturalistica (inerbimento, materiale vegetale vivo, griglie, reti, stuoie o tessuti, pietrame).
6. Divieto di scarico di reti fognanti.
7. È vietato qualsiasi tipo di recinzione o altri ostacoli al libero accesso e alla fruizione dei corsi d'acqua.

#### Art.134 - Aree Md: aree boscate produttive

1. Destinazione d'uso: attività agro-forestali.
2. Tipi di intervento su abitazioni ed annessi: cfr artt. da 107 a 110 e da 114 a 123.
3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.
4. Ordinamento colturale consigliato: il taglio e la sostituzione delle specie sono subordinate alla autorizzazione dell'autorità competente o alla predisposizione di un Piano di assestamento forestale. Nello specifico si consiglia di:
  - limitare a ha 0,8 le superfici di taglio che dovranno avere forma rettangolare, allungata trasversalmente, allo scopo di diminuire i rischi di erosione e di degrado;
  - utilizzare le parti contigue solo a distanza di qualche anno;
  - preferire per la matricinatura (mai al di sotto delle 80-100 piante per ha) il rilascio delle specie latifoglie autoctone di buona conformazione di possibile origine gamica (evitare la matricinatura del Pino marittimo al fine di garantire con maggiore efficacia le operazioni antincendio del bosco);
  - mantenimento di una fascia boscata di rispetto paesistica di almeno ml 30 lungo le strade e i percorsi principali, in caso di taglio del bosco.

#### Art.135 - Aree M1: parco del Barco mediceo

Per destinazioni d'uso, tipi e strumenti di intervento si veda la scheda allegata.

**Tipo di intervento:**

A17*	art.117	
Sd*	art.148	Chiese
Sc	art.146	Servizi cimiteriali
R9*	art.83	Ristrutturazione edilizia (intervento del tipo e2 senza aumento di volume; e3, e5 esclusi) mantenendo inalterate le facciate
Ta*	art.100	
Sr*	art.148	Ristrutturazione edilizia ( interventi del tipo e3 per le unità edilizie di un piano di altezza fino al livello delle unità contigue e senza alterare il carattere degli edifici).
Ss	art.144	E' consentito l'ampliamento in aderenza

**Interventi sugli spazi scoperti:**

Vv	(art.159)	
Va	(art.156 - cipressi specie "cupressus sempervirens" )	
Va*	Vp*	(art. 166)
Vg	(art. 161)	
Vp	(art.162 - mantenimento delle alberature presenti )	
Vp1	(art.162 - sistemazione con prato calpestabile e panchine, con piante di olivo)	
Vd	(art.160)	
Ps	(art.154)	
Pl	(art.152 - pavimentazione unitaria in pietra )	
Pl*	(art.152 - sistemazione in battuto con brecciolino)	
Py	(art.151 - parcheggio su prato con filare alberato lungo strada)	
Py1	(art.151 - parcheggio con sistemazione in battuto con brecciolino )	
Ma	(art.126)	
g	(art.124)	

**Destinazione d'uso:**

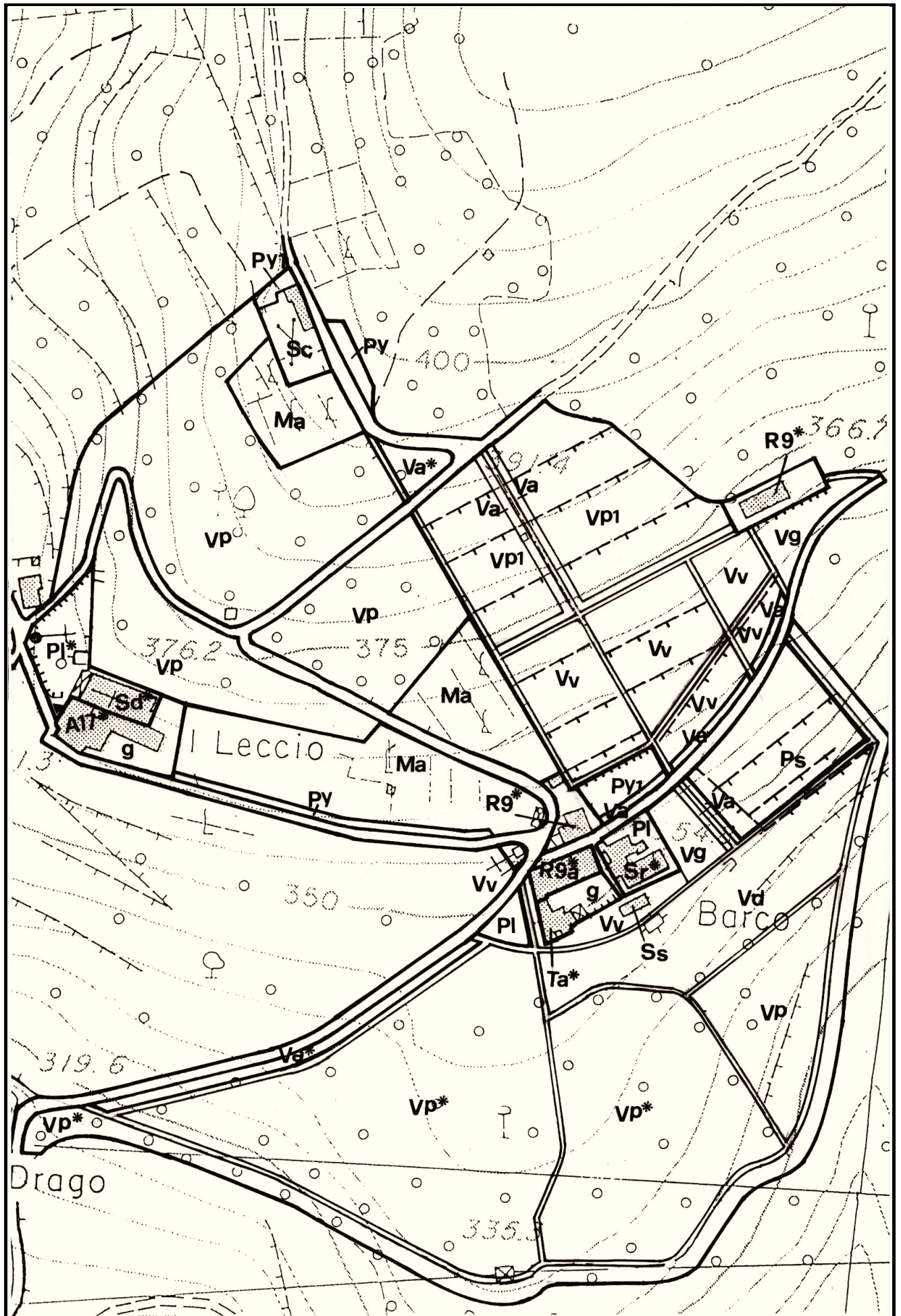
A17*	Abitazione
Sd*	Chiesa
Sc	Cimitero
R9*	Residenza turistica
Ta*	Pubblici esercizi e locali di servizio; punto vendita di prodotti agricoli.
Sr*	Centro informazioni e documentazione; centro servizi del parco
Ss	Servizi per l'area sportiva

**Prescrizioni particolari:**

Elementi da conservare: Sd\*: spazio porticato , rosone.  
 Elementi da rimuovere: A17\*: sostituzione di parapetti e ringhiere di scale e balconi con manufatti in pietra o laterizio; R9\*a: sostituzione della scala esterna con scala a rampa unica addossata alla parete con accesso su lato opposto, demolizione del volume sospeso di raccordo con Ta\*.  
 Manufatti da conservare: muri in pietra; edicola.  
 Manufatti ed opere da realizzare: muri di contenimento in pietra o rivestiti; terrazzamenti.  
 Spazi scoperti da mantenere: Va\* filari alberati e alberature sparse; Vp\* parco boscato; Pl\* largo antistante la chiesa con pianta di leccio secolare.

**Strumento di intervento:**

Intervento edilizio diretto per gli interventi di cui all'art. 117 e art.148 ( chiese e servizi cimiteriali );  
 piano urbanistico attuativo per la realizzazione del Parco.



## Art.136 - Strade e sentieri

1. Sono indicate nelle tavv. IV "Usi e modalità di intervento" secondo la seguente suddivisione:

- strada parco
- sentieri pedonali
- strade di interesse storico

Per ciascuna di esse, quando esistenti, mantenere l'andamento planimetrico, quello altimetrico e la sezione. E' obbligatorio effettuare interventi di manutenzione che non modifichino le opere di drenaggio, le canalette e le banchine inerbite; qualora si rendessero necessarie opere di contenimento o di sostegno della "sede", queste andranno realizzate in pietrame a secco o di rivestimento o in terra rinforzata. Mantenimento di pavimentazioni ed elementi particolari (muri di recinzione, portali, fontane, pozzi, edicole, ponti, elementi decorativi, ecc.); è consentito trattare con pavimentazione in pietra, mattoni o selciato solo i tratti di accesso agli edifici.

2. In particolare andranno osservate le seguenti prescrizioni:

*-strada parco:* è prevista la possibilità di limitare l'uso carrabile di alcune tratte per destinarle al solo servizio delle attrezzature di uso pubblico limitrofe, di creare ai lati percorsi differenziati, di sistemare i margini con alberate e radure per il gioco e la sosta.

Per il tratto che collega S.Amato al campeggio è previsto il ridimensionamento della sezione e la sistemazione dei margini con alberature, punti sosta attrezzati e percorso ciclabile.

*-sentieri pedonali:* è prevista la possibilità di sistemare i margini con alberature, punti sosta attrezzati, e di segnalare i punti di partenza o di arrivo con alberature (cipressi, lecci) e cartelli indicatori.

*-strade di interesse storico:* vedi comma 3 dell'art.102.

*-strade vicinali:* è vietata l'apertura di nuove strade escluse quelle utilizzate per la lavorazione del bosco delle quali si prevede lo smantellamento e il ripristino della situazione originaria una volta esaurita l'attività di governo del bosco.

Valgono inoltre tutte le altre prescrizioni di cui al comma 3 dell'art.102.



#### Art.137 - Zone per servizi d'uso pubblico: disposizioni generali

1. Sono consentiti solo impianti e costruzioni necessari all'uso pubblico al quale le singole aree sono destinate. La dotazione minima di parcheggi stabilita per ciascun tipo di servizio è comprensiva della quota scoperta e coperta. Le superfici destinate a parcheggi perimetrati e siglati sulle tavv.IV "Usi e modalità di intervento" entro le singole aree possono non essere sufficienti a garantire la dotazione minima richiesta.

2. Nelle zone per servizi d'uso pubblico confinanti con aree dove siano già stati previsti e realizzati parcheggi pubblici scoperti di dimensioni consistenti (siglati Py nelle tavv.IV "Usi e modalità di intervento"), in presenza di particolari e comprovate esigenze e previo speciale benestare dell'Amministrazione comunale, è consentita una riduzione della dotazione minima di parcheggi stabilita per ciascun tipo di servizio in relazione alla situazione esistente, secondo le prescrizioni dell'U.T. e della Commissione Edilizia.

3. Per interventi su edifici di interesse storico si veda l'art.76. Sugli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, sistemazione del suolo. In generale, in caso di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione dovranno osservarsi le prescrizioni morfologiche contenute sulle tavv.IV "Usi e modalità di intervento" ovvero: area edificabile e specifica destinazione degli spazi scoperti e/o interrati, numero massimo dei piani, accessi principali, allineamenti vincolanti.

In presenza di locali interrati o seminterrati, si prescrive che essi non subiscano ingressioni di acqua in presenza di una condizione riferita alla condizione peggiore verificatasi in passato (novembre 1966 e/o triennio 1991- 1993, con un ulteriore franco di 0,5 m).

E' comunque vietato ogni tipo di edificazione all'interno delle aree individuate nella "Carta della fattibilità" come casse di espansione o laminazione.

#### Art.138 - Aree Sd: servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo

1. Destinazione d'uso: musei, teatri, auditori, chiese, cinema, sale di spettacolo, sale convegni, sale mostre, biblioteche.

2. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq per 3 mq di SIp.

3. Rapporto massimo SIp/Sf= 0,7.

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, da parte di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

5. Sd "Centro di arte e tecnologia"            scheda n.1 - P.S.3 art.67

#### Art.139 - Aree Sr: servizi sociali, culturali e ricreativi



1. Destinazione d'uso: centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense.
2. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq per 3 mq di Slp.
3. Rapporto massimo Slp/Sf= 0,7.
4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.
5. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 6, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

#### 6. Elenco edifici

Sr (41) Vinci

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* riconfigurazione dei fronti per consentire eliminazione del degrado ambientale e ristrutturazione del fronte verso via Giovanni XXIII.

*Prescrizioni obbligatorie:* demolizione terrazzi a sbalzo su via Roma.

#### Art.140 - Aree Si: servizi per l'istruzione superiore

1. Destinazione d'uso: scuole non dell'obbligo.
2. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq per 3 mq di Slp.
3. Rapporto massimo Slp/Sf= 1.
4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

#### Art.141 - Aree Sb: servizi per l'istruzione di base

1. Destinazione d'uso: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
2. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq per 6 mq di Slp.
3. Rapporto massimo Slp/Sf= 0,7.

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Art.142 - Aree Sh: servizi ospedalieri e sanitari

1. Destinazione d'uso: ospedali, cliniche, ambulatori, poliambulatori, distretti sanitari.

2. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq per 3 mq di SIp.

3. Rapporto massimo SIp/Sf= 1.

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Art.143 - Aree Sa: servizi di assistenza socio-sanitaria

1. Destinazione d'uso: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi).

2. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq per 3 mq di SIp.

3. Rapporto massimo SIp/Sf= 1.

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Art.144 - Aree Ss: servizi sportivi coperti

1. Destinazione d'uso: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.

2. Dotazione minima di parcheggi: 1 mq per 3 mq di SIp dove non specificatamente evidenziato nelle tavv. "Usi e modalità di intervento". Le aree non coperte dovranno essere piantumate e pavimentate.

3. Rapporto massimo di copertura = 50%.

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

Art.145 - Aree Sy: parcheggi coperti

1. Per i parcheggi coperti si dovranno osservare i limiti indicati dai perimetri sulle tavv. "Usi e modalità di intervento"; è consentita l'edificazione a confine, numero massimo di piani ammesso = 1.

2. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e di privati sulla base di una apposita convenzione che fissi le modalità di esecuzione, la durata della concessione, la quota da destinare a parcheggio temporaneo, all'affitto e alla vendita nonché le tariffe ed i prezzi. L'opera realizzata da privati è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Art.146 - Aree Sc: servizi cimiteriali

1. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; sistemazione del suolo e bonifica.

Gli ampliamenti sono ammessi nelle aree indicate sulle tavv. IV "Usi e modalità di intervento"; potranno essere ammessi anche eventuali altri ampliamenti (non previsti nelle suddette tavv.) solamente in presenza di un apposito piano che contenga un'analisi dettagliata, programmi e progetti, di tutto il sistema cimiteriale del comune (o anche un piano regolatore cimiteriale così come definito nel D.P.R. n. 285/90 e nella circolare n. 24 del 24/6/93), in grado di stabilire con appositi elaborati la fattibilità, la compatibilità con la salvaguardia dei siti e dei manufatti esistenti, di ciascun progetto.

2. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature; progetto di massima unitario per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ampliamento; piano urbanistico attuativo per eventuali altri interventi di ampliamento (non indicati nelle aree) di cui sopra.

3. Sc Cimitero di Mignana                      scheda n.1 - P.S.5 art.69

#### Art.147 - Aree St: servizi tecnici e amministrativi

1. Destinazione d'uso: servizi tecnici: stazioni dei trasporti, impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi amministrativi: servizi comunali e della protezione civile; tribunali; attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari. La specifica destinazione è indicata sulle tavv. "Usi e modalità di intervento".

2. Dotazione minima di parcheggi: servizi tecnici = 1 mq per 6 mq di SIp; servizi amministrativi = 1 mq per 3 mq di SIp. I servizi tecnici dovranno essere schermati con essenze arboree.

3. Servizi tecnici: rapporto massimo di copertura = 50%; servizi amministrativi: rapporto massimo SIp/Sf = 1.

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'ente competente.

Cabina primaria Enel Sovigliana

-destinazione d'uso: impianti energia elettrica - cabina primaria.

- la realizzazione dell'impianto nell'area dovrà rispettare le seguenti prescrizioni specifiche:

a) *accesso*: dalla strada vicinale esistente, dovrà essere realizzata una strada privata d'accesso all'impianto; questa viene individuata ai piedi della scarpata, in una zona pianeggiante sul confine esterno dell'area (sulla proprietà Colorobbia Italia) L'apertura della strada dovrà essere occasione per la sistemazione di uno spazio (adiacenti i piazzali) attualmente in stato di forte degrado e per l'intubamento del tratto di fosso interessato;

b) *recinzioni*: con rete a maglia sciolta o "grigliati", con siepe (singola o doppia);

c) *schermature*: impianto di elementi vegetali arborei e arbustivi (filari), in continuità con il boschetto esistente. lato a monte: Cupressus sempervirens (Cipresso italiano)

Altri lati, mantenimento e incremento delle alberature: Quercus pubescens (Roverella), Carpinus betulus (Carpino comune), Fraxinus ornus (Orniello), Fraxinus excelsior (Frassino), Populus alba (Pioppo bianco);

d) *sistemazione del suolo*: l'area potrà essere sistemata "in piano" (su una stessa quota) a condizione che le aree di riporto a valle e quelle di sbancamento a monte vengano risistemate con "terrazzamenti" e scarpate verdi (secondo le indicazioni riportate nella sezione allegata).

Le superfici libere o destinate alla sosta dovranno avere un trattamento del suolo in prevalenza permeabile e semi-permeabile.

e) *fabbricato*: da localizzare sul lato nord (verso l'area industriale). Sono vietate coperture con superfici riflettenti;

f) *apparecchiature all'aperto*: al centro dell'area, con i tralicci ("gatti") di raccordo con l'elettrodotto posizionati a ridosso del lato a monte (per ottenere un effetto più "schiacciato" sulla collina, in modo da ridurre visibilità e impatto). I cavi dovranno collegarsi ai tralicci possibilmente con un andamento parallelo;

g) *metanodotto*: lo spostamento, concordato con la Snam, dovrà essere comunicato formalmente all'Amministrazione Comunale.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'ente competente.

5. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 6, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF, oltre che per via.

## 6. Elenco edifici

St (42 - 42 bis) Uffici comunali Vinci

E' ammessa la permanenza del garage privato esistente.

*Interventi atti ad eliminare il degrado*: parziale modificazione tipologica attraverso l'ampliamento dell'edificio, fino al raggiungimento delle quote in gronda dell'unità edilizia contigua.

## Art.148 - Aree S\*: servizi d'uso pubblico in edifici di interesse storico

1. Gli interventi dovranno tener conto dei caratteri particolari dell'edificio ed osservare oltre alle norme generali per le aree di interesse storico di cui all'art.76 anche quelle specifiche qui di seguito riportate.

2. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b 11, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

3. Gli edifici che non si sono adeguati agli interventi atti ad eliminare il degrado, alle prescrizioni obbligatorie, alle norme specifiche, contenuti nella variante al PdF per le zone A del capoluogo ed aree circostanti (L.R.n. 21/5/1980 n. 59 art.5), sono individuati al seguente comma 8, che riporta l'elenco dei suddetti edifici con i vincoli e le prescrizioni da rispettare. Essi sono individuabili inoltre sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" scala 1:1000 secondo la sigla del nuovo PRG e con la numerazione del PdF.

4. Sd\*: servizi per la cultura il culto e lo spettacolo

Sd\* Museo di Anchiano                      scheda n.1 - P.S.4 art.68

Sd\* Molino Baldassini 1                    scheda n.2 - P.S.4 art.68

Sd\* Molino Baldassini 2                    scheda n.3 - P.S.4 art.68

### Chiese

-destinazione d'uso: servizi per il culto.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 1.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

### Pieve di S. Ansano S. Ansano

-destinazione d'uso: servizi per il culto.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera); restauro e risanamento conservativo 1.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo dell'intero complesso, comprese le parti destinate ad albergo e residenza.

### Misericordia Vinci

-destinazione d'uso: servizi per la cultura e lo spettacolo (nella parte attualmente utilizzata per cinema e teatro, per la quale non è ammesso

cambio di destinazione d'uso) e servizi socio-sanitari collegati alle attività tipiche della confraternita della Misericordia.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo 2.

E' ammesso un ampliamento (H max = due piani): o dell'edificio esistente di un piano (in sopraelevazione) o in aderenza sul retro. Le coperture potranno essere piane o a falda.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo.

#### Museo Vinciano Vinci

-destinazione d'uso: museo. Sono ammesse attività e servizi connessi.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (solo opere interne senza modifiche dei materiali); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### via della Torre Vinci

-destinazione d'uso: museo e sala polivalente.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento a10); manutenzione straordinaria (solo opere interne senza modifiche dei materiali); restauro e risanamento conservativo 2.

-tipi d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### Biblioteca e Museo Vinci

-destinazione d'uso: biblioteca e museo. Sono ammesse attività e servizi connessi.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

#### 5. Sr\*: servizi culturali e ricreativi

##### Torretta di Vitolini Vitolini

-destinazione d'uso: centro polivalente.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento a10); manutenzione straordinaria (b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b9 solo infissi doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

##### Casa di Zaccheria Vinci

-destinazione d'uso: servizi sociali e culturali, sedi di associazioni, uffici turistici, centro documentazione parco.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento a10); manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo.



## Valinardi Vinci

- destinazione d'uso: servizi sociali, culturali e ricreativi.
- tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9, b12); restauro e risanamento conservativo 2.
- strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

## 6. Sb\*: servizi per l'istruzione di base

### Ex Villa delle Suore S. Ansano

- destinazione d'uso: scuola.
- tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifica dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2.
- strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

## 7. Sa\*: servizi di assistenza socio-sanitaria

### Ex scuola elementare Vitolini

- destinazione d'uso: residenza protetta.
- tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo 2; ristrutturazione edilizia (escluso e2, e3).
- strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

## 8. Sc\*: servizi cimiteriali

- tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo 1. Restauro e risanamento conservativo 2 ed eventuali ampliamenti (non previsti nelle aree indicate sulle tavv. IV "Usi e modalità di intervento") sono ammessi solamente in presenza di un apposito piano che contenga un'analisi dettagliata, programmi e progetti, di tutto il sistema cimiteriale del comune (o anche un piano regolatore cimiteriale così come definito nel D.P.R. n. 285/90 e nella circolare n. 24 del 24/6/93), in grado di stabilire con appositi elaborati la fattibilità, la compatibilità con la salvaguardia dei siti e dei manufatti esistenti, di ciascun progetto.

- strumento di intervento: intervento edilizio diretto; progetto di massima unitario per gli interventi di restauro e risanamento conservativo 1; piano urbanistico attuativo per gli interventi di restauro e risanamento conservativo 2 e ampliamento nei casi previsti di cui sopra.

### Cimitero di S. Ansano

- destinazione d'uso: cimitero.
- la realizzazione dell'ampliamento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni specifiche: l'altezza dei nuovi reparti non dovrà superare quella dei manufatti esistenti, i materiali e le tinteggiature utilizzati per la loro realizzazione

dovranno favorire l'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale, nel rispetto della tradizione locale; dovranno inoltre essere rispettati i caratteri architettonici e formali delle volumetrie esistenti. Nel caso in cui i vari reparti vengano realizzati per lotti, dovrà essere redatto un progetto preliminare globale e dovrà avere priorità la realizzazione di quello posto a nord, in aderenza ai due fabbricati esistenti. Contemporaneamente alla realizzazione del nuovo muro di recinzione dovrà essere sistemata l'area circostante, con alberature atte a svolgere una funzione di schermo (*cupressus sempervirens*).

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

## 9. St\*: servizi tecnici e amministrativi

### Palazzo del Comune Vinci

-destinazione d'uso: servizi comunali compresi i locali delle ex cantine.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso il tipo di intervento a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

## 10. Elenco edifici

### Si \* Scuola di optometria (79) Vinci

-destinazione d'uso: scuola .

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (solo opere interne); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: piano urbanistico attuativo.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi con carattere di manutenzione e/o di adeguamento statico, tecnologico, funzionale e igienico e/o di attuazione delle prescrizioni contenute nelle norme speciali.

*Norme specifiche:* il progetto dovrà fondarsi su uno studio architettonico di massima, del più alto livello qualitativo possibile; che affronti almeno i seguenti temi progettuali: restauro formale e funzionale del corpo di fabbrica originario e della facciata principale sulla piazza, riconfigurazione formale e architettonica, comprensiva di eventuale ampliamento, di tutte le volumetrie non originarie poste sul retro verso valle, per la quale dovrà essere assicurato il raggiungimento di una elevata qualità dell'architettura.

### St\* Caserma dei Carabinieri (94) Vinci

-destinazione d'uso: Caserma dei Carabinieri.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

*Prescrizioni obbligatorie:* tinteggiatura delle facciate adeguandosi agli edifici contigui.

St\* piazza dei Conti Guidi (158) Vinci

-destinazione d'uso: servizi comunali.

-tipi d'intervento: manutenzione ordinaria (escluso il tipo di intervento a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera, b11, b12); restauro e risanamento conservativo 2.

-strumento d'intervento: intervento edilizio diretto.

*Interventi atti ad eliminare il degrado:* interventi di deumidificazione.

#### Art.149 - Spazi scoperti

Gli spazi scoperti all'interno delle aree per servizi d'uso pubblico prevalentemente edificate, quando specificatamente perimetrati e identificati con una lettera minuscola (a-alberata, c-corte, d-gioco, g-giardino, gg-giardino disegnato, og-orto giardino, i-aia, l-pavimentazione, o-orto, p-parco, y-parcheggio, s-sport, v-prato), salvo diverse prescrizioni evidenziate nelle schede o nei casi ammessi dai differenti tipi di intervento, non possono essere coperti da edifici, ancorchè precari, e devono essere sistemati prevalentemente con: piantumazioni a raso (giardini, orti e prati), alberatura e cespugli (alberate e parchi), pavimentazione (corti, larghi, parcheggi). La presenza dell'asterisco (\*) prescrive la manutenzione ordinaria e il restauro di manufatti isolati, pavimentazione e arredi particolari, la conservazione e il rimpiazzo in caso di moria delle essenze arboree, la conservazione del disegno dei giardini.

Capo VII    Zone d'uso pubblico non edificate (P)

#### Art.150 - Zone d'uso pubblico non edificate: disposizioni generali

1. È vietata la costruzione di qualsiasi edificio, salvo quanto previsto ai seguenti specifici articoli.
2. La sistemazione superficiale delle singole aree dovrà avvenire osservando le prescrizioni delle tavv. III "La struttura del piano" che distingue l'asfalto dalle altre pavimentazioni.
3. Sulle aree siglate Py e PI sono consentiti i regolari accessi alle proprietà private.

#### Art.151 - Aree Py: parcheggi scoperti

1. Sono ammesse stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti, chioschi, servizi igienici per una incidenza non superiore al 10% della superficie complessiva.
2. Le aree per parcheggi previste lungo le strade dovranno essere progettate assieme alle strade stesse quando queste siano di nuova realizzazione o soggette ad interventi di sistemazione.
3. La superficie dovrà avere una percentuale pari al 35% di area permeabile, salvo diversa indicazione sulle sezioni stradali e dovrà essere piantumata ove possibile con alberi ad alto fusto.
4. Per l'impianto degli elementi vegetali cfr art.168.
5. Intervento edilizio diretto da parte della Amministrazione comunale e di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area.

#### Art.152 - Aree PI: larghi

1. Spazio pavimentato di forma irregolare e aperta con funzioni prevalentemente distributive e di raccordo.
2. Le facciate e i retri degli edifici che delimitano i larghi dovranno essere interessati quando necessario da interventi di manutenzione.
3. Nei larghi contrassegnati da asterisco (\*) sono consentiti solo interventi di manutenzione e restauro, col mantenimento della pavimentazione, dei tipi di illuminazione e degli arredi.
4. Per la manutenzione e la sistemazione intervento edilizio diretto da parte della Amministrazione comunale e di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area.

#### Art.153 - Aree Pz: piazze

1. È consentito il parcheggio solo in parti opportunamente localizzate, delimitate, pavimentate e arredate.

2. Per gli interventi sugli edifici prospicienti (con la sola eccezione delle opere interne di manutenzione ordinaria) dovrà essere presentata una documentazione atta a valutare gli esiti degli interventi stessi sull'intero spazio della piazza.

3. Nelle piazze contrassegnate da asterisco (\*) sono consentiti solo interventi di manutenzione e di restauro, col mantenimento della pavimentazione, dei tipi di illuminazione e degli arredi.

4. Per la manutenzione, il restauro e la sistemazione intervento edilizio diretto da parte della Amministrazione comunale.

#### Art.154 - Aree Ps: servizi sportivi scoperti

1. Sono previste solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro, l'accettazione, con  $S_u = m_q 50$  per aree di estensione fino a  $m_q 3000$ . Per aree di estensione maggiore  $S_u = m_q 100$ ; è ammesso un incremento della  $S_u$ , previo speciale benestare dell'Amministrazione comunale, nei casi di realizzazione o ristrutturazione di servizi sportivi scoperti d'interesse comunale e/o sovracomunale (stadio, grandi impianti). Non sono ammessi palloni pressostatici.

2. Almeno il 30% dell'intera superficie dovrà essere sistemata a prato e il 10% a parcheggio alberato; l'alberatura dovrà segnare i confini e i perimetri dei campi. Recinzioni in mattoni o con siepi.

3. Intervento edilizio diretto da parte della Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.



Capo VIII Zone d'uso pubblico non edificate, piantumate (V)

#### Art.155 - Zone d'uso pubblico non edificate, piantumate: disposizioni generali

1. Le tavv. III "La struttura del piano" individuano le aree piantumate esistenti, soggette a manutenzione e ad operazioni di rimpiazzo, e quelle di nuova formazione. Le sistemazioni dovranno osservare le prescrizioni relative al tipo di piantumazione (a raso, con alberi) e alla disposizione degli alberi (regolare, irregolare).

2. Sulle aree siglate Va, VI, Vs e Vv sono consentiti i regolari accessi alle proprietà private.

#### Art.156 - Aree Va: alberate

1. Aree destinate a svolgere una funzione di schermo e di consolidamento dei terreni.

2. Tipo di intervento: sistemazione con alberi d'alto fusto e con cespugli su fondo erboso; conservazione e sostituzione in caso di moria della vegetazione esistente; realizzazione di percorsi d'uso pubblico.

3. Per l'impianto degli elementi vegetali cfr art.168.

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e di privati con servitu' di pubblico transito pedonale quando siano previsti percorsi di uso pubblico.

#### Art.157 - Aree VI: larghi alberati, Vz: piazze alberate

1. La sistemazione dovrà essere caratterizzata dalla presenza di alberi, ove possibile di alto fusto.

2. Si vedano i commi 1, 2 e 4 dell'art.152 per i larghi e dell'art.153 per le piazze.

3. Per l'impianto degli elementi vegetali cfr art.168.

#### Art.158 - Aree Vs: aiuole spartitraffico e aree di rispetto

1. Aree destinate a razionalizzare il sistema dei percorsi stradali.

2. Tipi di intervento: sistemazione del suolo a prato e prato alberato.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale.

4. Per l'impianto degli elementi vegetali cfr art.168.

#### Art.159 - Aree Vv: prati

1. Aree destinate alla sosta e al gioco libero, prive di attrezzature ed impianti fissi. Sono ammessi piccoli chioschi non in muratura e panchine e vietate le recinzioni. Sistemazione con manto erboso ed eventuale alberatura ai margini.

In presenza di particolari e comprovate esigenze e previo speciale benestare dell'Amministrazione comunale è ammessa, secondo le prescrizioni dell'U.T. e della Commissione Edilizia, l'utilizzazione di queste aree per stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

2. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area.

#### Art.160 - Aree Vd: giardini di gioco

1. Sono previste attrezzature per il gioco di bambini e ragazzi (pattinaggio, calcetto, basket, minigolf, vasche d'acqua) e spazi di sosta con panchine. È ammessa la costruzione di un padiglione (1 solo piano, Su massima = mq 50) in legno o muratura con tetto a falda. Almeno il 40% dell'area dovrà essere sistemato a prato e alberato. Le recinzioni, preferibilmente di siepi, andranno realizzate se compatibili con il carattere del contesto. Nei giardini di nuovo impianto particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento con le aree limitrofe, in particolare con quelle scolastiche.

2. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

#### Art.161 - Aree Vg: giardini

1. Sistemazione con prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, attrezzati con panchine. Non sono ammesse attrezzature per il gioco e lo sport. Un eventuale chiosco-bar non potrà avere Su maggiore di mq 4.

2. Impianto prevalentemente disegnato con riferimento al contesto per la trama dei percorsi e le modalità di trattamento della vegetazione. L'area andrà delimitata con recinzioni in mattoni o con siepi.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

4. Per l'impianto degli elementi vegetali cfr art.168.

#### Art.162 - Aree Vp: parchi

1. Sistemazione con macchie di alberi ad alto fusto, boschetti, prati, viali alberati, fontane, piccoli padiglioni, eventualmente recuperando edifici preesistenti. Non sono ammesse attrezzature per il gioco e lo sport. Rilevati e avvallamenti del terreno

dovranno essere valorizzati e diventare elementi di progetto limitando movimenti di terra. Particolare attenzione andrà prestata al collegamento con l'intorno. Le recinzioni, quando previste, dovranno essere in mattoni o realizzate con siepi.

2. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

3. Per l'impianto degli elementi vegetali cfr art.168.

#### Art.163 - Aree Vf: sosta attrezzata

1. Aree destinate alla sosta corredate di piccoli monumenti, vasche, fontane, edicole e panchine. Sistemazione con manto erboso o mantenimento della terra battuta ed eventuale alberatura ai margini.

2. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature.

3. Per l'impianto degli elementi vegetali cfr art.168.

#### Art.164 - Aree Vo: orti urbani

1. Destinazione d'uso: attività orticole non professionali

2. È vietato qualsiasi tipo di manufatti precari. È prevista la sola costruzione di manufatti adibiti a deposito degli attrezzi e dei prodotti (non alla dimora degli animali da cortile) che soddisfino le seguenti condizioni:

- superficie minima dell'orto per la costruzione del capanno = mq 400;
- Su massima = mq 6;
- altezza media = ml 2.20 (in caso di pendio questa altezza è misurata a valle e prevede l'interramento a monte);
- distanza minima dalle strade carrabili principali = m l 10;
- distanza minima dagli edifici = ml 20;
- distanza minima dai corsi d'acqua = ml 10;
- uso di legname da opera per la struttura e la copertura;
- infissi in legno;
- recinzione con essenze vegetali solo ai margini esterni degli orti, non tra le singole partizioni.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto e progetto di sistemazione generale in caso di orti estesi su una superficie maggiore o uguale a mq 3000.

#### Art.165 - Aree Vr: fascia ripariale

1. Aree destinate a svolgere funzione di protezione alle attività agricole, ai fenomeni di erosione e smottamento dei terreni, di mantenimento dell'andamento dei fossi e di controllo sul regime idrico e al mantenimento della vegetazione riparia.

2. Tipo di intervento: sistemazione con alberi di alto fusto conservazione (divieto di abbattimento salvo che per quelli che impediscono il deflusso naturale delle acque) e sostituzione in caso di moria della vegetazione esistente; realizzazione di percorsi di servizio non asfaltati (larghezza max ml 2,5) da ubicare fra la fascia di vegetazione riparia e l'area agricola; divieto di realizzare qualsiasi tipo di recinzione sia artificiale che naturale.

Per gli interventi di consolidamento delle sponde o le eventuali arginature sono consigliate realizzazioni con tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Per l'impianto degli elementi vegetali cfr art.168.

4. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte delle autorità competenti.

#### Art.166 - Aree V\*: spazi piantumati di interesse storico e ambientale

1. Tipi di intervento: manutenzione e restauro ove esista una adeguata documentazione, con ripristino del disegno di impianto, delle essenze vegetali, delle pavimentazioni, e di altri manufatti. È vietata la posa di qualsiasi tipo di attrezzatura; per arredi e illuminazione andranno usati materiali e tecniche coerenti con l'esistente. In caso di restauro i manufatti esistenti non compatibili andranno rimossi.

2. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti, di privati sulla base di una apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'area e delle attrezzature. L'intervento dovrà comunque avvalersi di un'analisi storica, di uno studio delle essenze, di un rilievo delle permanenze.

#### Art.167 - V.P.A.Parco dell'Arno

1. Il parco dell'Arno viene proposto dal nuovo PRG con l'obiettivo di realizzare un sistema articolato di spazi verdi che permettano la fruizione del fiume lungo tutto il corso e di riproporre o creare una serie di "affacci" della città sul fiume garantendo la riqualificazione ambientale (acqua, suolo, vegetazione) delle aree golenali e delle sponde.

2. Destinazione d'uso: aree destinate alle attività di tempo libero, allo sport, alla salvaguardia ambientale

3. Strumento di intervento: piani urbanistici attuativi per gli interventi di carattere generale (cfr comma 4); intervento edilizio diretto per gli interventi specifici (cfr comma 5).

4. Interventi generali

-*sponde del fiume*: trattamento a prato seminaturale, possibilità di fruizione libera e sosta;

*-argini con terrazzamenti naturali:* nelle aree di maggiore pendio ripristino o nuovo impianto di vegetazione riparia, realizzazione di piccole radure in prato seminaturale;

*-affacci terrazzati:* terrazzamenti inerbiti in terra compattata collegati con scale in pietra o mattoni, le parti piane possono essere pavimentate e delimitate con alberature;

*-percorsi:* trattamento in terra battuta con uno strato di tufo o pietrisco, con possibilità di pavimentazione nell'attraversamento delle aree a servizio e negli accessi al parco. La sezione max di ml 3. consente la realizzazione di un percorso misto ciclabile e pedonale;

*-accessi di servizio per la manutenzione e il controllo:* trattamento in terra battuta con una sezione di ml 2,5;

*-copertura vegetale:* per le specie arboree da utilizzare cfr art.168.

## 5. Interventi specifici

L'indice numerico delle sigle riportate sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" indica l'appartenenza ad uno degli interventi qui di seguito riportati e non implica nessuna variazione -a meno di prescrizioni particolari- del regime normativo delle corrispondenti destinazioni d'uso.

Intervento 1: sistemazione dell'area prospiciente l'ex cava di Spicchio.

Vp1: sistemazione e ampliamento della pineta (*pinus pinea*) esistente con attrezzature per il gioco e arredi per la sosta, realizzazione di un muro-terrazzo in mattoni o pietra che delimiti la pineta, sistemazione della parte bassa a parco alberato con percorso attrezzato per lo sport (percorso vita).

Intervento 2: ampliamento della sistemazione del lungarno parallelo a via Empolese.

Vp2: completamento della pineta esistente con le stesse specie arboree con lo stesso sesto di impianto (*pinus pinea*);

PI2: spazio pavimentato (belvedere) delimitato da cipressi della specie *Cupressus sempervirens*, possibilità di inserire un piccolo servizio (rivendita giornali, cabina telefonica) e arredi per la sosta.

Intervento 3: confluenza Rio d'Ansano-Arno.

Vd3: realizzazione di campi gioco polivalenti in erba con relativi servizi igienico-sanitari. Si dovrà prevedere una schermatura alberata (*populus nigra "italica"*) di separazione dall'edificato e realizzazione della recinzione dell'area gioco;

Vg3: giardino formale con filari (*cupressus sempervirens*), aiuole, elementi di arredo;

VI3: largo prevalentemente trattato a prato seminaturale o terra battuta o ghiaia, con parti pavimentate, contornato da alberature (*populus nigra "italica"*, *cupressus sempervirens*, *quercus ilex*).

Intervento 4: sistemazione dell'area compresa fra l'Arno e la zona industriale lungo via Leonardo da Vinci.



Vd4: realizzazione di una pista da ciclocross o pista di pattinaggio o altre attrezzature sportive;

Va4: area boscata fittamente alberata e cespugliata di schermo agli edifici industriali non fruibile per le attività di tempo libero;

Ta4: realizzazione di un edificio con destinazione d'uso pubblici esercizi (Su = mq 400, H max piani 2). Nelle fasce laterali alberate dovranno essere previsti dei percorsi d'uso pubblico di accesso al parco retrostante.

Vp4: realizzazione di un parco alberato con percorso di raccordo tra l'area del pubblico esercizio e quella delle attrezzature sportive.

Intervento 5: sistemazione dell'area compresa fra gli impianti sportivi di Petroio e l'Arno con la realizzazione di aree per attività di tempo libero e sport recuperando alcuni edifici.

Ss5: realizzazione di attrezzature sportive coperte da ubicare nell'attuale stabilimento INPA, intervento di demolizione con ricostruzione mantenendo la stessa cubatura o recupero dell' edificio esistente; realizzazione del parcheggio antistante e impianto di alberature perimetrali;

Ss5: realizzazione di una piscina coperta, di una piazza antistante e di un parcheggio alberato; recupero dei due edifici esistenti per pubblici esercizi (bar) - edificio prospiciente la piazza- e ad uffici o servizi connessi alla piscina -edificio interno al parcheggio-;

Ps5: realizzazione di attrezzature sportive scoperte, anche in relazione o ampliamento della nuova piscina, con grandi aree trattate a prato e alberature isolate. Si dovrà prevedere una sbermatura alberata di separazione dalla strada.

Sr5: realizzazione di due edifici con destinazione a servizi culturali e ricreativi Su = mq 100, H max piani 1 ciascuno da posizionare su un'area pavimentata con intorno piccoli prati e alberature.

Intervento 6: campo da motocross

Ps6: il campo da motocross dovrà essere circondato da una densa alberatura di protezione.

#### Art.168 - Impianto degli elementi vegetali

1. Alberate nel tessuto urbano: elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali del tessuto edificato con funzioni igienico-sanitarie, estetico e ricreative. Esse sono suddivise secondo le seguenti classi:

a)specie da mettere a dimora con altezza di ml 3-5, trapiantate almeno tre volte, distanziate di almeno ml 2 dai cordoli dei marciapiedi e ml 6 dagli edifici:

Specie	Sesto di impianto
Aesculus hippocastanum (Ippocastano)	ml10-12
Fraxinus excelsior (Frassino)	ml13-15
Junglas nigra (noce nero)	ml12-15
Tilia cordata (Tiglio parvifolia)	ml12-15

Tilia platyphillos (Tiglio grandiflora) ml15-18

b)specie da mettere a dimora con altezza di ml 2,50 trapiantate almeno 2 volte, distanziate almeno ml 3 dagli edifici e almeno ml 1,50 dai cordoli dei marciapiedi

Specie	Sesto di impianto
Acer plantanoides (Acero)	ml10-12
Albizza julibrissin (Acacia cinese)	ml 6-8
Carpinus betulus (Carpino comune)	ml 3-4
Celtis australis (Bagolaro)	ml10-12
Prunus cerasifera (Ciliegie ornamentale)	ml 5- 6
Qurercus petrae (Rovere)	ml 6-7
Robinia pseudoacacia (Acacia)	ml 3-4

c)specie adatte ad alberature nei parcheggi

Specie	Sesto di impianto
Acer platanoides (Acero)	ml 10-12.
Albizza julibrissin (Acacia cinese)ml	ml 6-8
Carpinus betulus (Carpino comune)	ml 3-4
Celtis australis (Bagolaro)	ml 10-12
Colyrus columna (Contorta)	ml 6-8
Fraxinus ornus (Orniello)	ml 6-8
Quercus Robur "fastigiata" (Farnia)	ml5-6

2. Alberature nelle zone periferiche e lungo le strade extraurbane: elementi vegetali a sviluppo lineare disposti lungo gli assi stradali periferici.

a)specie da mettere a dimora con altezze di ml 3-5, trapiantate almeno tre volte:

Specie	Sesto di impianto
Carpinus betulus (Carpino comune)	ml 7-8
Fraxinus excelsior (Frassino)	ml13-15
Populus alba (Pioppo bianco)	ml12- 13
Populus nigra "italica" (Pioppo cipressino)	ml 5-6
Populus tremula (Pioppo tremulo)	ml 12-15
Quercus robur "fastigiata" (Farnia)	ml 5-6
Salix alba (Salice bianco)	ml 8-10
Cupressus sempervirens (Cipresso italiano)	ml 4-5
Tilia cordata (Tiglio parvifolia)	ml 12-15

3. Piantagioni a gruppi per aiuole, giardini e parchi di specie ad alto fusto: elementi disposti all'interno di aree a verde di cui costituiscono la trama vegetale principale con funzioni igienico-sanitaria, estetica, ornamentale, ricreativa.

a)specie da mettere a dimora con altezza di ml 5-7, trapiantate almeno 4 volte:

Specie	sesto di impianto
Cedrus deodara (cedro dell'Himalaya)	ml 15-20
Acer platanoides (acero riccio)	ml 10-12.

Ginkgo biloba	ml 10-12.
Quercus ilex (leccio)	ml 15-18
Quercus robur (farnia)	ml 15-18.
Magnolia grandiflora (magnolia)	ml 7-8
Cupressus sempervirens (cipresso italiano)	ml 5-6
Chamaerops humilis (palma nana)	ml 8-10
Prunus avium (ciliegio)	ml 10-12
Gleditsia triacanthos (acacia spinosa)	ml 10-12
Laurus nobilis (alloro)	ml 4-5

4. Piantagioni sulle rive lacustri e lungo i corsi d'acqua: specie autoctone che meglio si prestano ad assumere carattere naturaliformi:

Fraxinus excelsior (frassino)  
 Populus alba (gattice)  
 Populus tremula (pioppo tremulo)  
 Salix alba (salice bianco)  
 Acer pseudoplatanus (acero)  
 Alnus glutinosa (ontano)  
 Alnus incana (ontano bianco)  
 Ulmus campestris (olmo)  
 Platanus orientalis (platano)

#### Art.169 - Calcolo degli standard

Ai sensi dell'art.3 del DM n.1444/68 sono computate le aree:

Sa servizi di assistenza socio-sanitaria  
 Sb servizi per l'istruzione di base  
 Sd servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo  
 Sy parcheggi coperti  
 Sr servizi sociali, culturali e ricreativi  
 Py parcheggi  
 Pz piazze  
 Pl larghi  
 Vl larghi alberati (nei soli Progetti norma)  
 Vz piazze alberate  
 Vd giardini di gioco  
 Vg giardini  
 Vp parchi  
 Vv prati

ai sensi dell'art.4 del D.M. sopra citato sono computate le aree:

Sh servizi ospedalieri e sanitari  
 Si servizi per l'istruzione superiore  
 Ss servizi sportivi coperti  
 VPA parco dell'Arno  
 M1 parco del Barco medico



#### Art.170 - Strade e percorsi

1. Per la realizzazione e sistemazione delle tratte contrassegnate sulle tavv. "Usi e modalità di intervento" con simbolo e numero si vedano le sezioni corrispondenti dell'Abaco dei tipi stradali.
2. Non costituiscono variante al piano, se non ne alterano le scelte di fondo e se necessari in fase di progettazione esecutiva, eventuali aggiustamenti relativi alle sezioni stradali e al loro corredo.
3. Nel caso in cui debbano essere realizzate opere di contenimento lungo le strade é obbligatorio il rivestimento in pietra o mattoni.
4. Per l'impianto degli elementi vegetali cfr art.168.

## **Titolo VI    Norme transitorie e finali**



#### Art.171 - Realizzazioni in corso

1. Dalla data di adozione del PRG è sospeso il rilascio di concessioni edilizie in contrasto con le nuove previsioni, anche se i progetti sono conformi a strumenti attuativi già vigenti. Per questi, infatti, è prescritto l'adeguamento al nuovo PRG. Restano tuttavia soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della concessione i lavori in corso d'opera, cioè già iniziati alla suddetta data.
2. Vengono fatti salvi gli effetti nonché l'efficacia degli strumenti attuativi assentiti e convenzionati alla data di adozione del presente PRG. A tal fine, le domande di concessione ad essi relative saranno accolte continuando ad applicarsi per le stesse norme e disposizioni previste dagli strumenti attuativi suddetti.

#### Art.172 - Situazioni esistenti difformi da quelle previste

Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici esistenti non conformi ai tipi e alle destinazioni d'uso previste dal nuovo PRG possono essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, oltre ad interventi atti a garantire l'incolumità in caso di edifici danneggiati o pericolanti e di adeguamento, quando necessario ed obbligatorio, a richieste derivanti da leggi, direttive, prescrizioni, (di sicurezza, igienico-sanitario, ecc.).

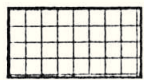
Gli edifici di interesse storico (\*) possono essere solo oggetto di interventi di: manutenzione ordinaria (escluso intervento del tipo a10); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1, b2, b3, b4, b5, b6 e b7 senza modifiche dei materiali, b8 mantenendo le caratteristiche esistenti, b9 solo messa in opera di infissi con doppio vetro camera). Sono ammessi interventi di sistemazione del suolo del tipo a, b, c, e, f; la permanenza e la continuazione delle attività agricole e forestali è ammessa, nelle aree dove il P.R.G. prevede il cambiamento della destinazione d'uso, fino a quando la previsione non si realizzi. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle prescrizioni di PRG.

## Abaco dei tipi stradali

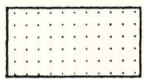
### Trattamento delle superfici



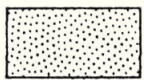
Prato



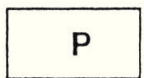
Pavimentazioni



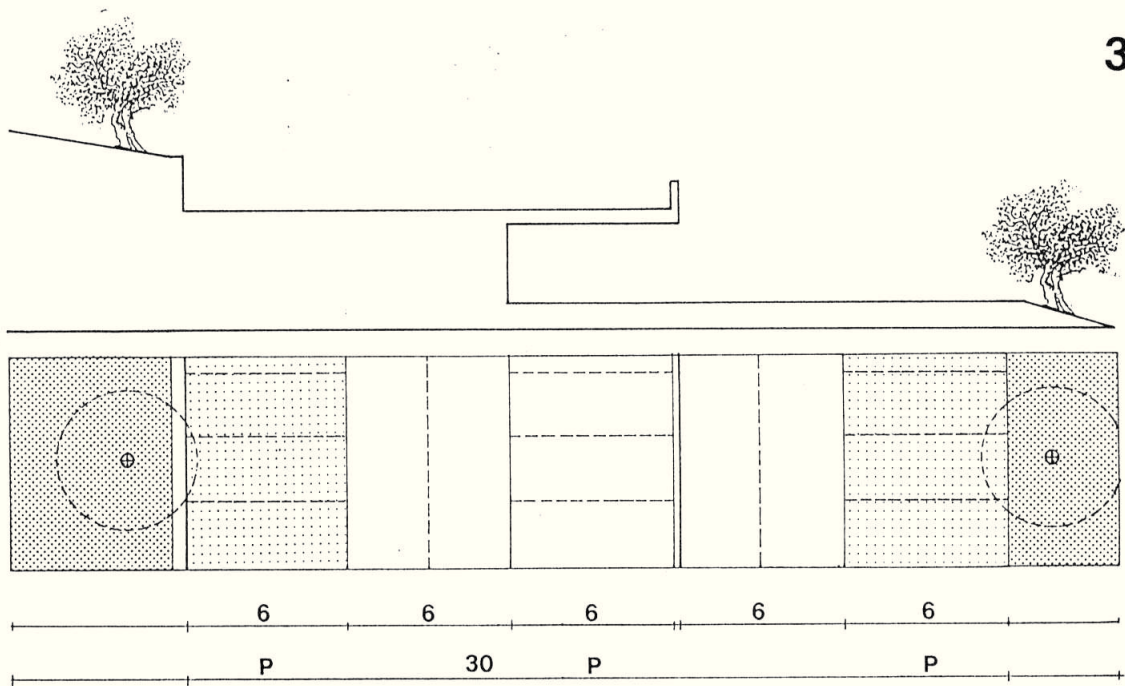
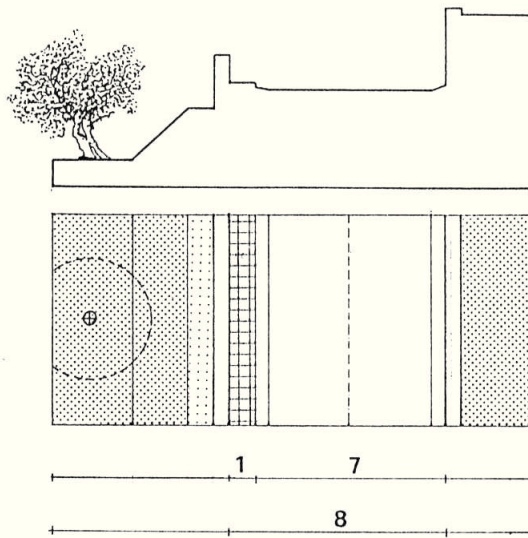
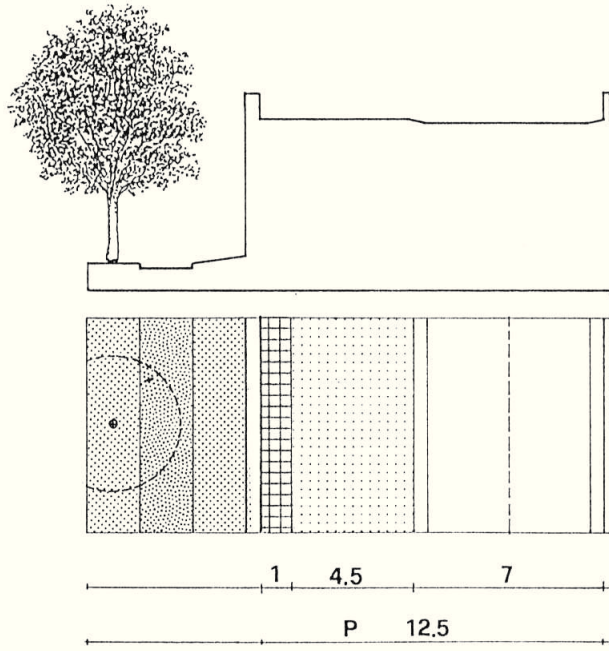
Pavimentazioni permeabili



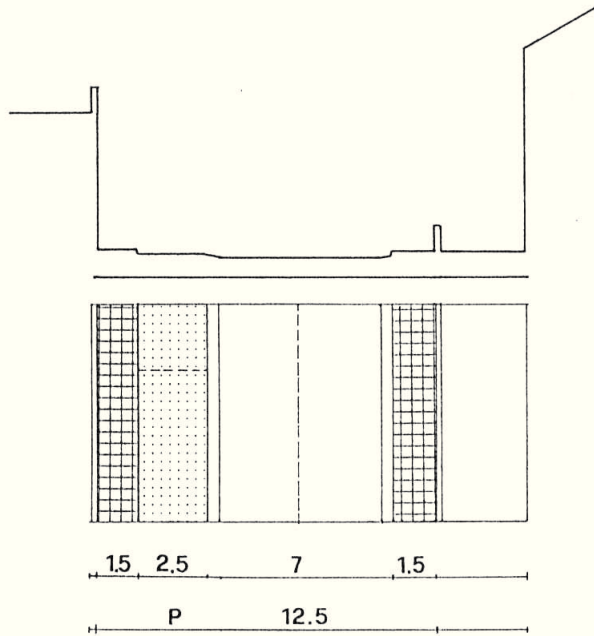
Superfici compattate (ghiaia, pietrisco, terra battuta, tufo, ecc)



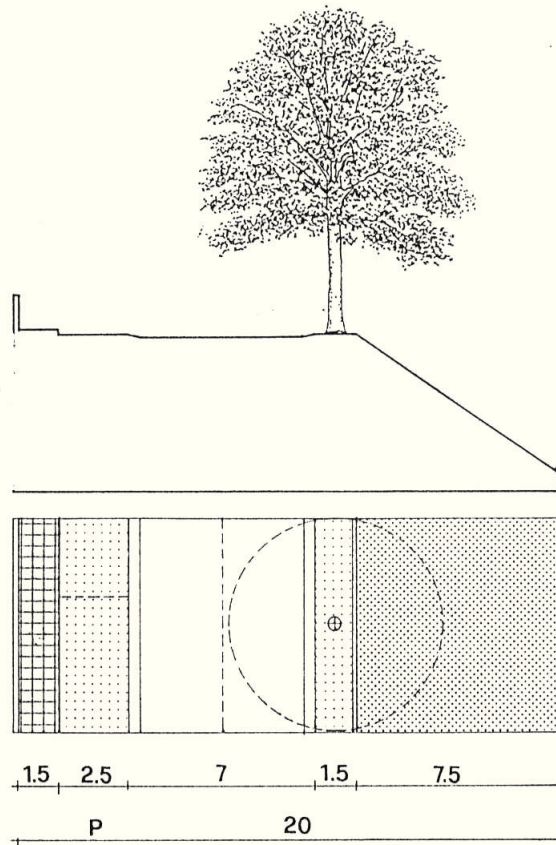
Parcheggi



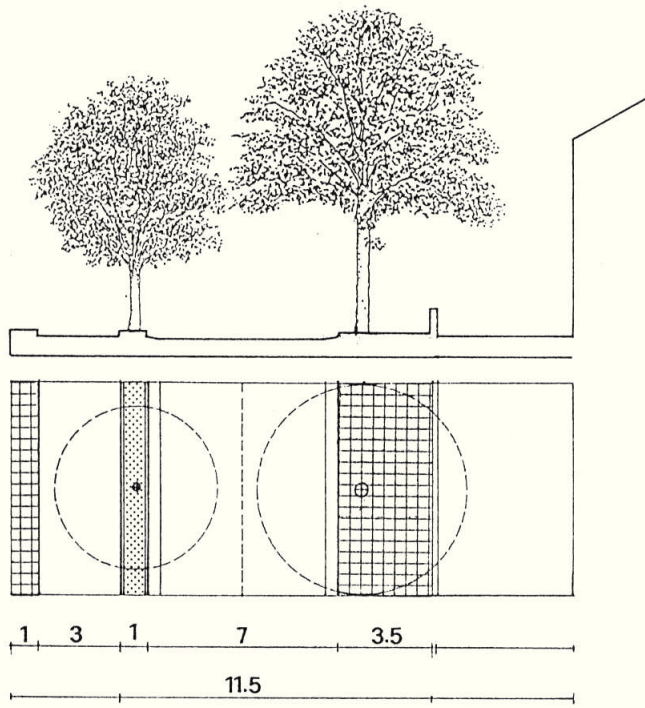
4



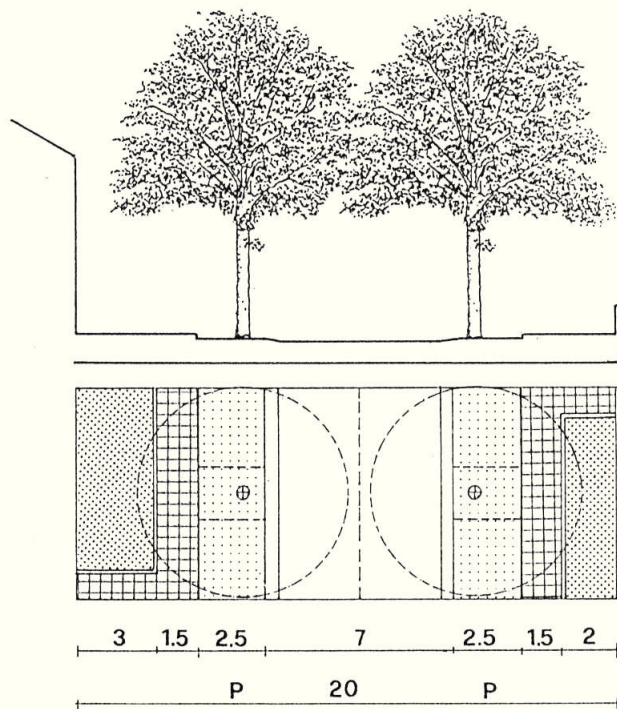
5



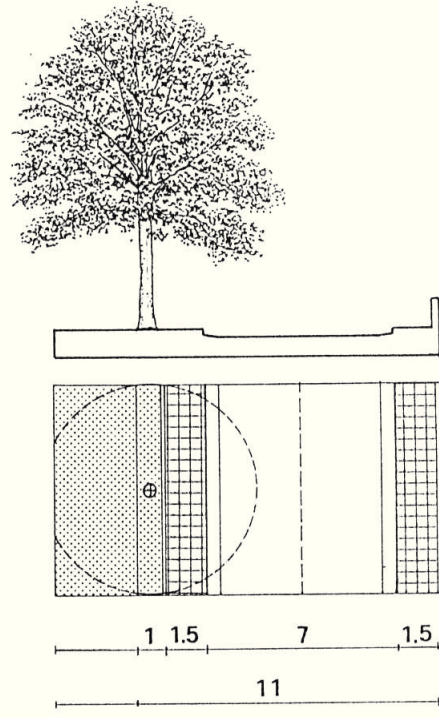
6



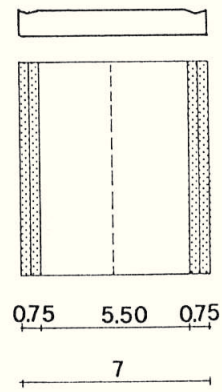
7



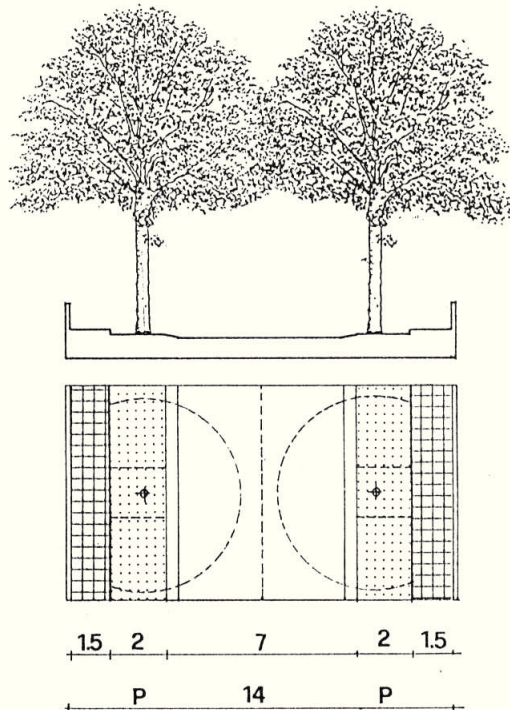
8



9

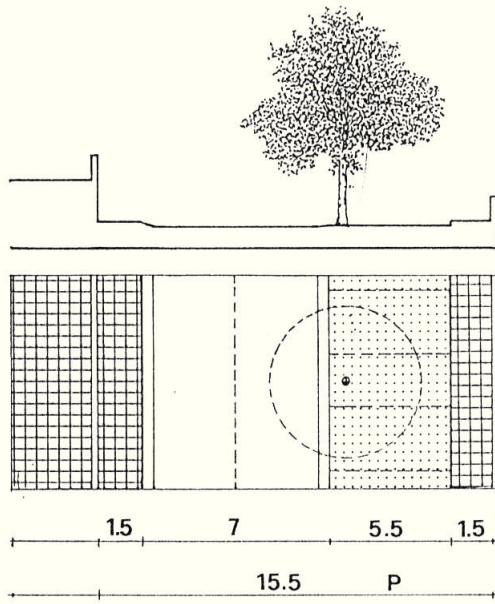


10

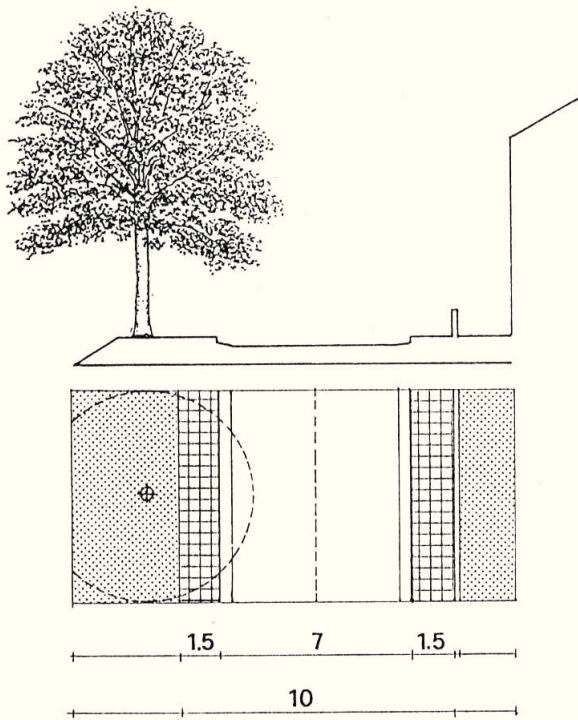




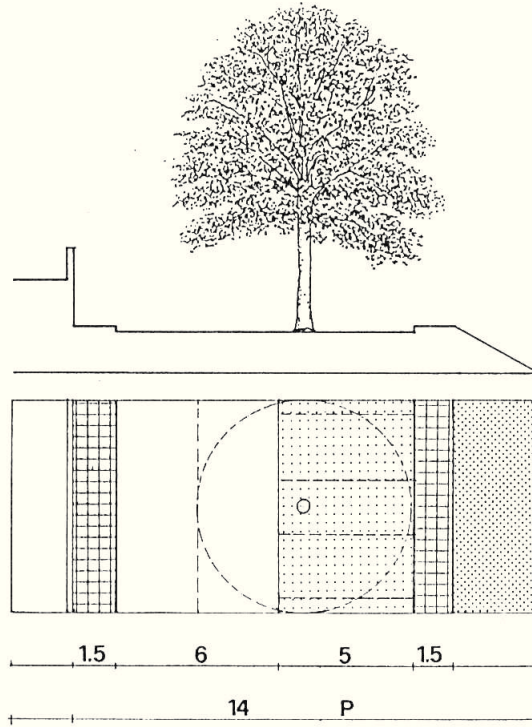
11



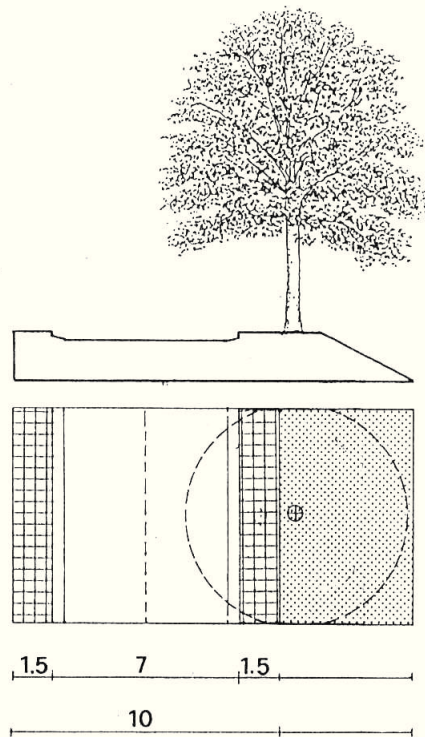
12



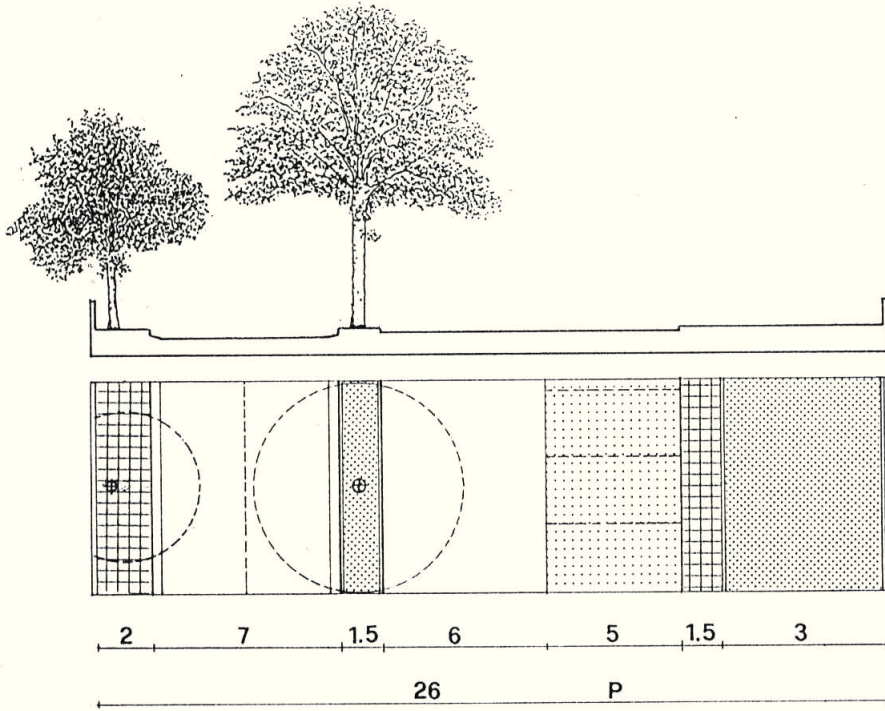
13



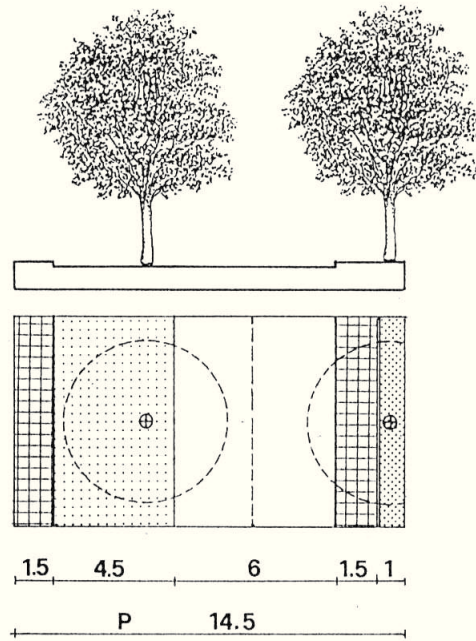
14



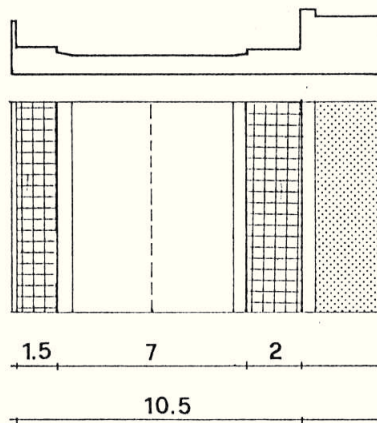
15



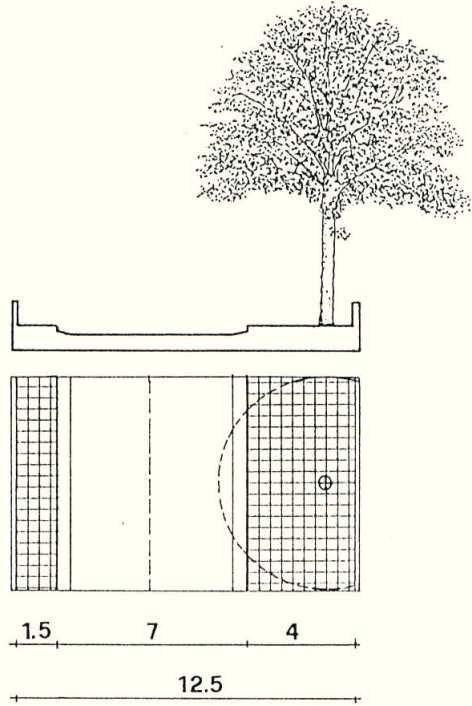
16



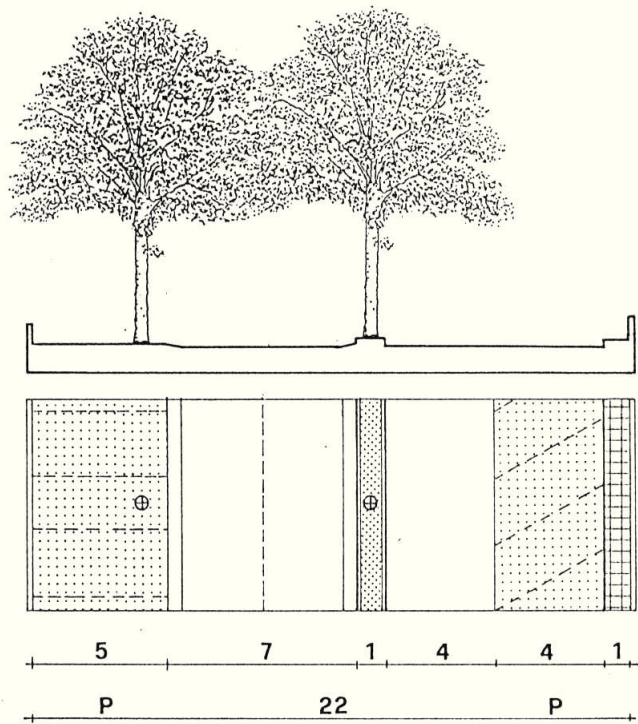
17

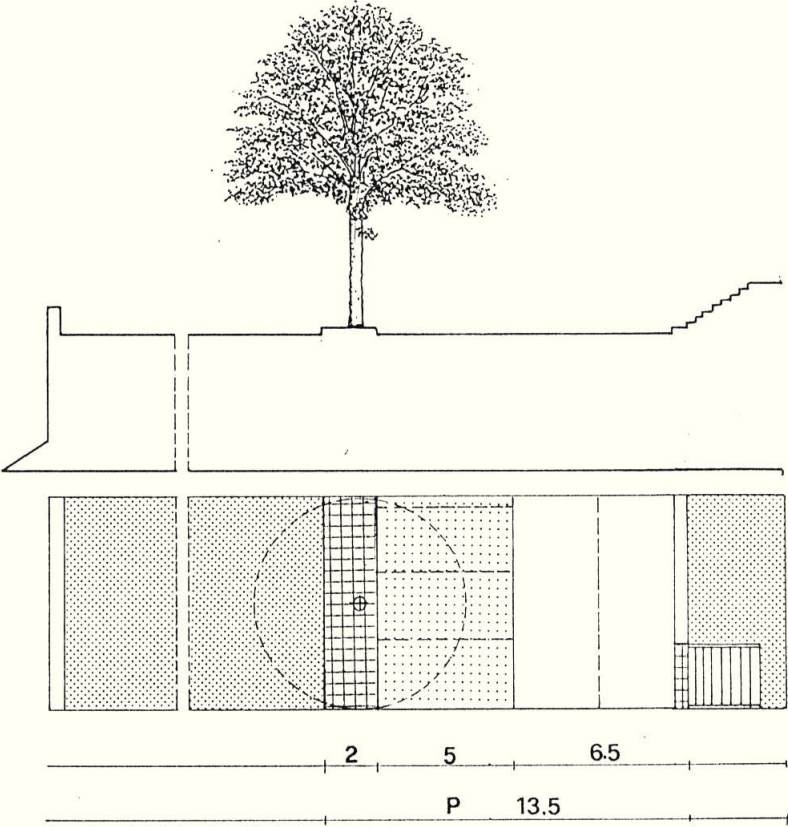
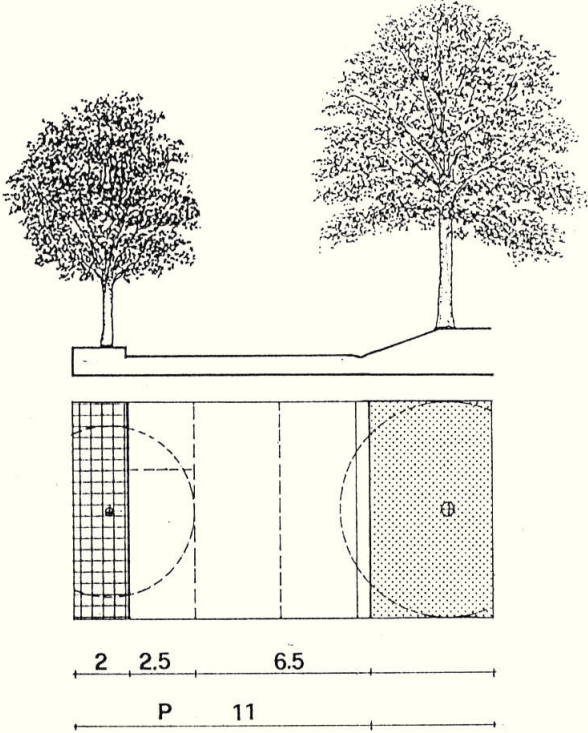


18



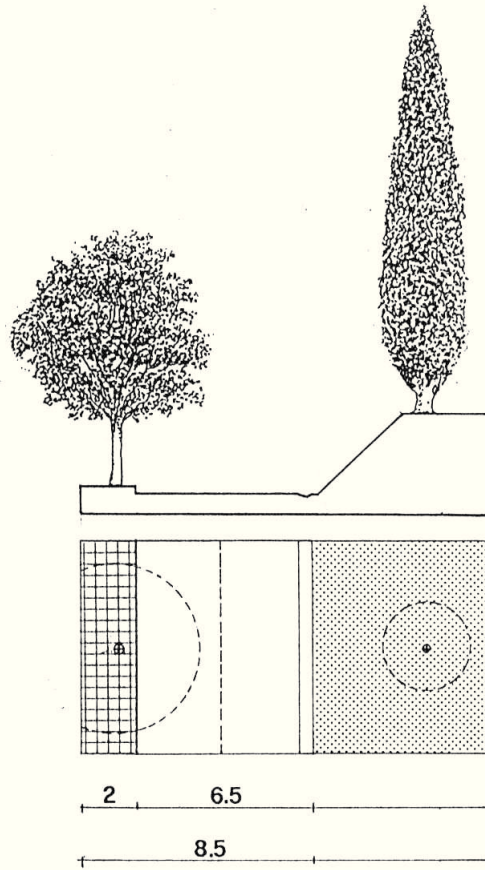
19



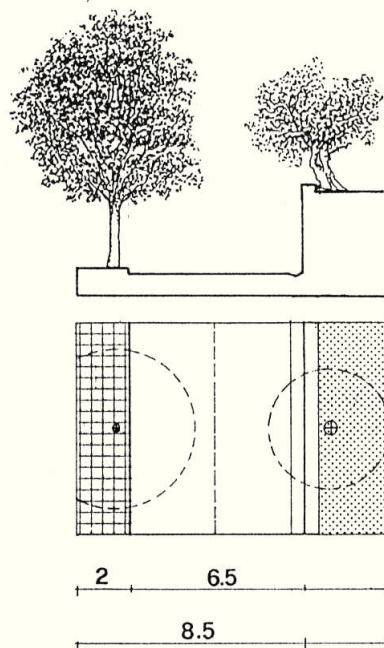




22

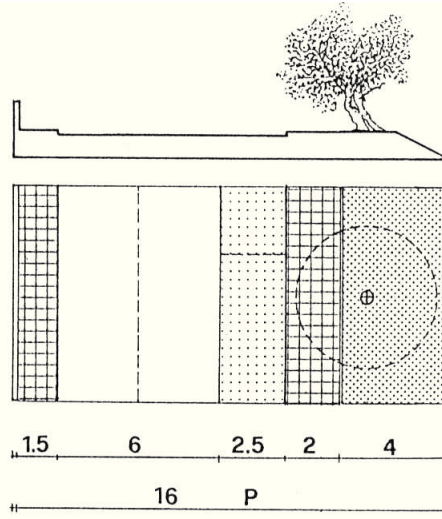


23

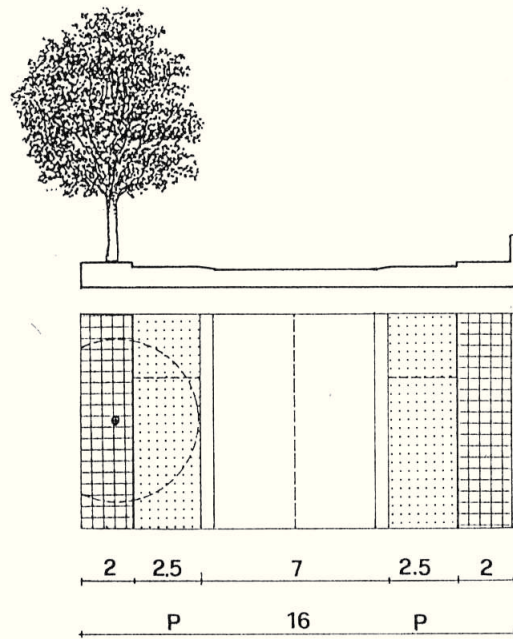




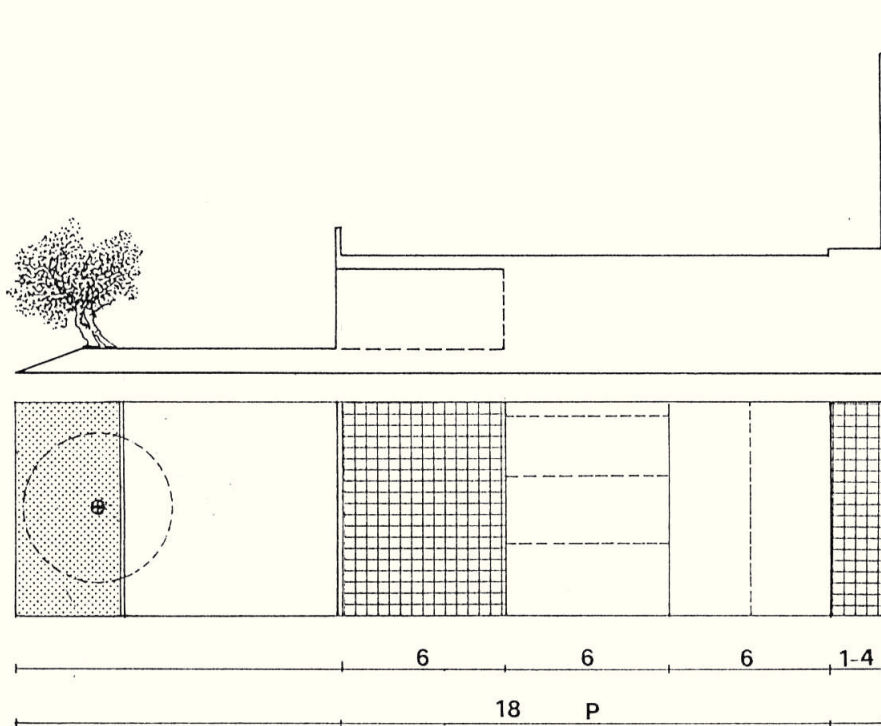
24



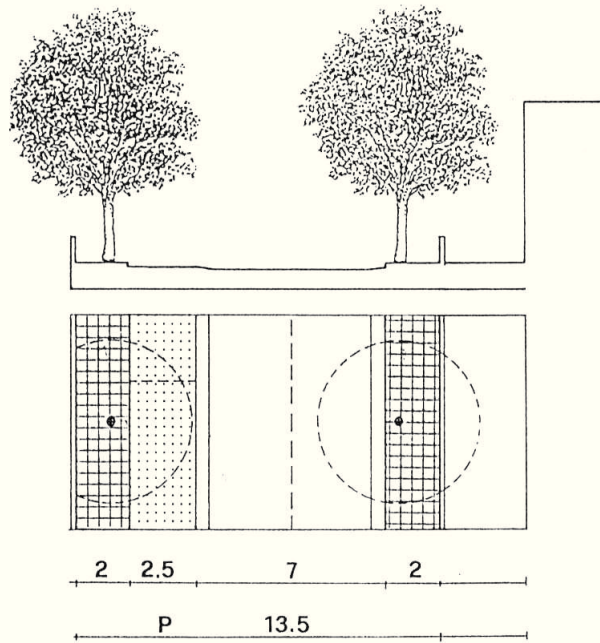
25



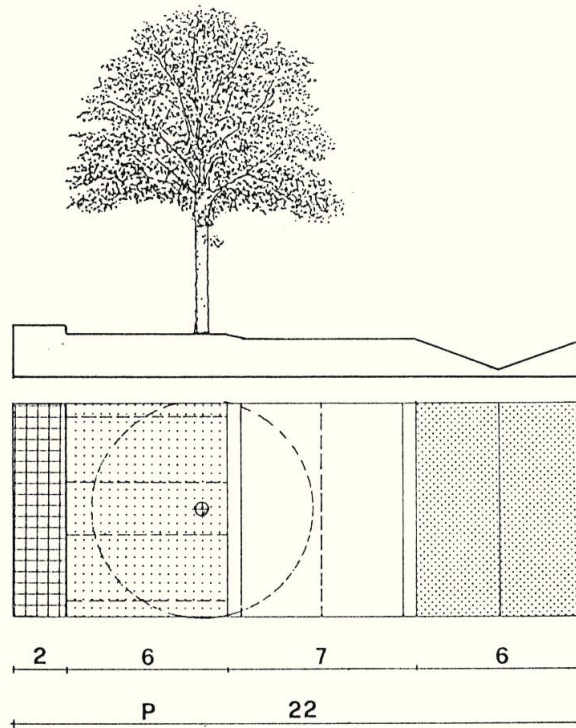
26

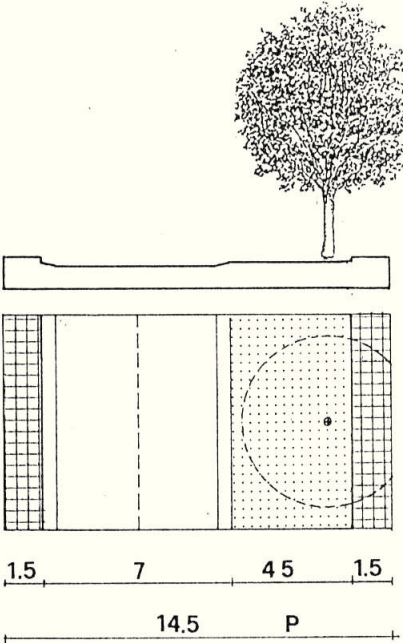
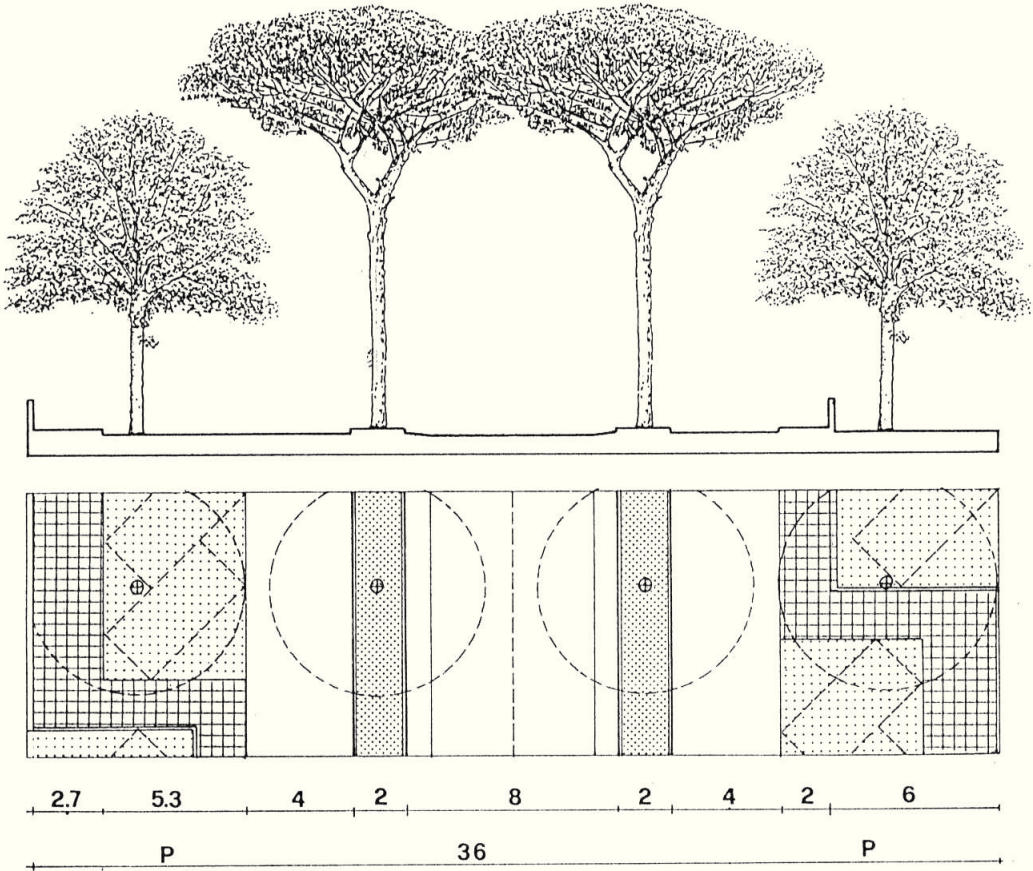


27



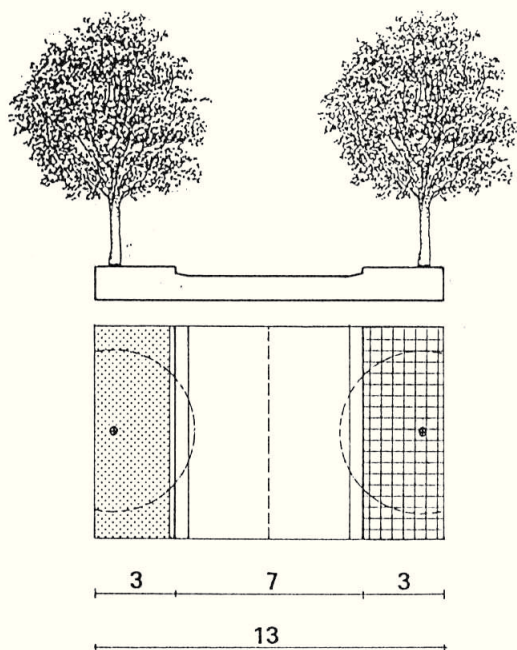
28



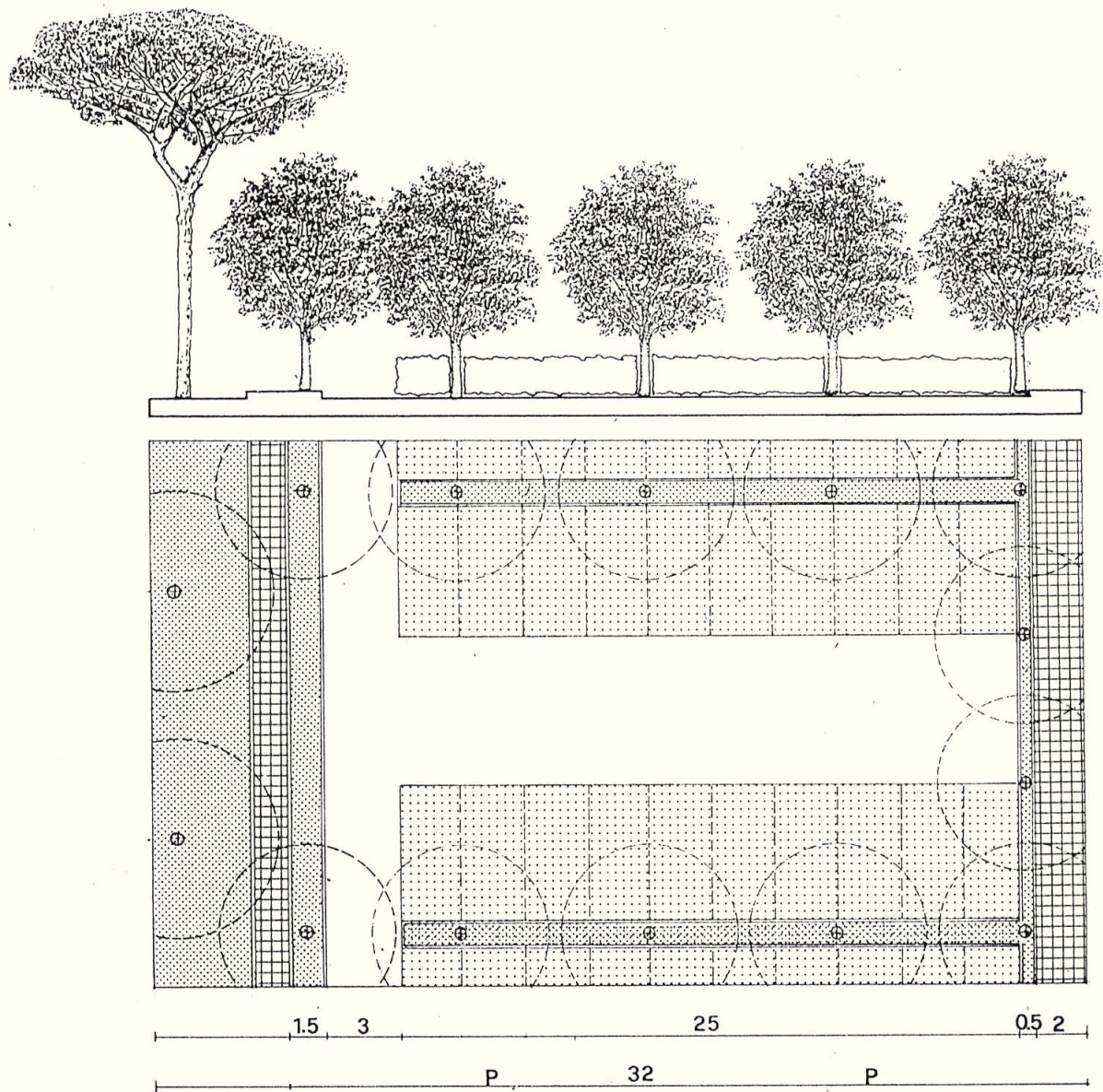




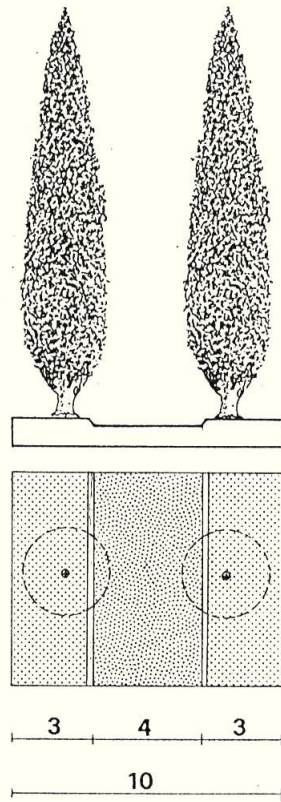
31



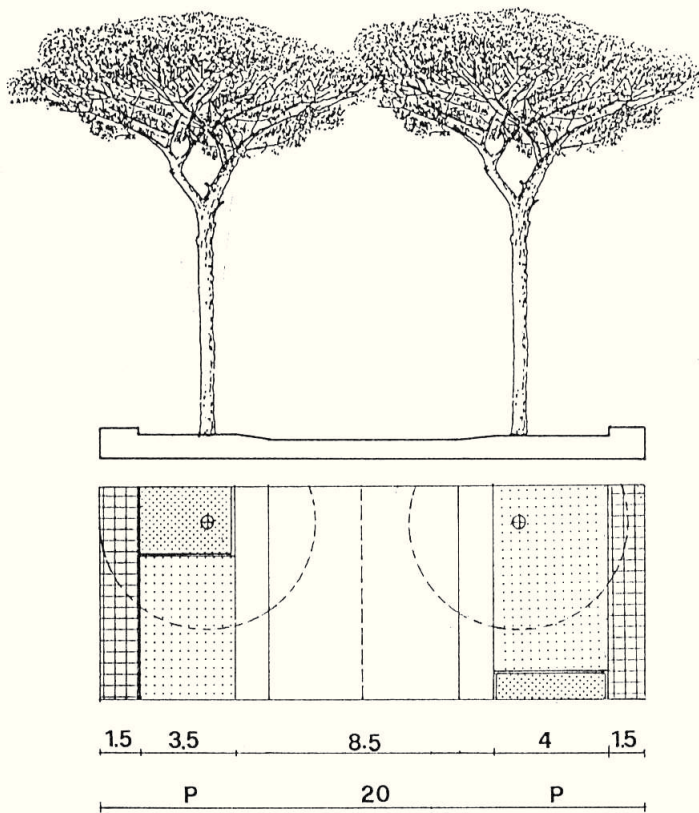
32



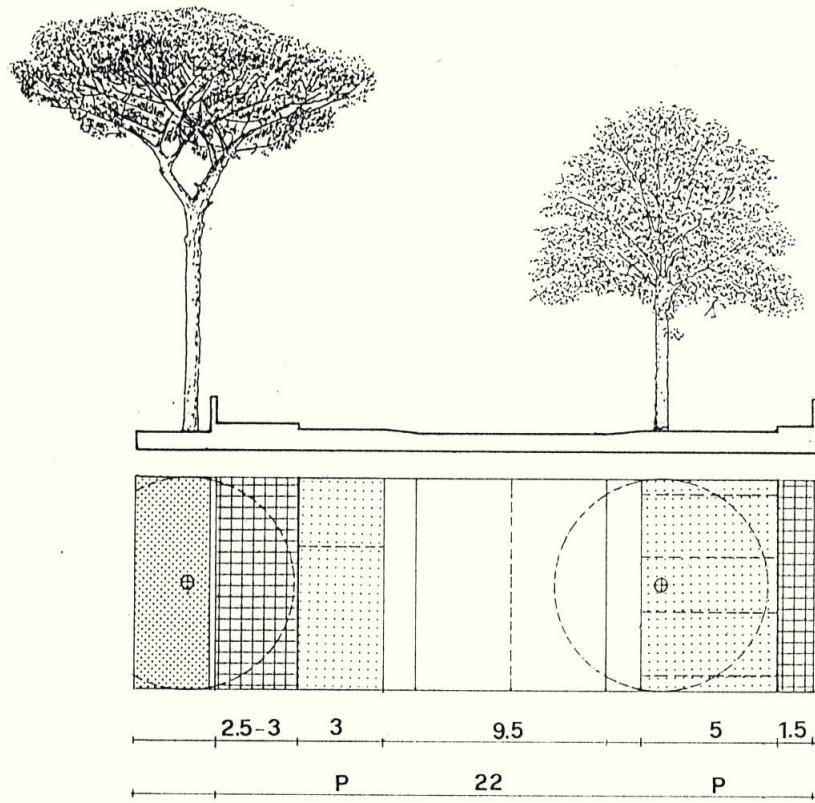
33



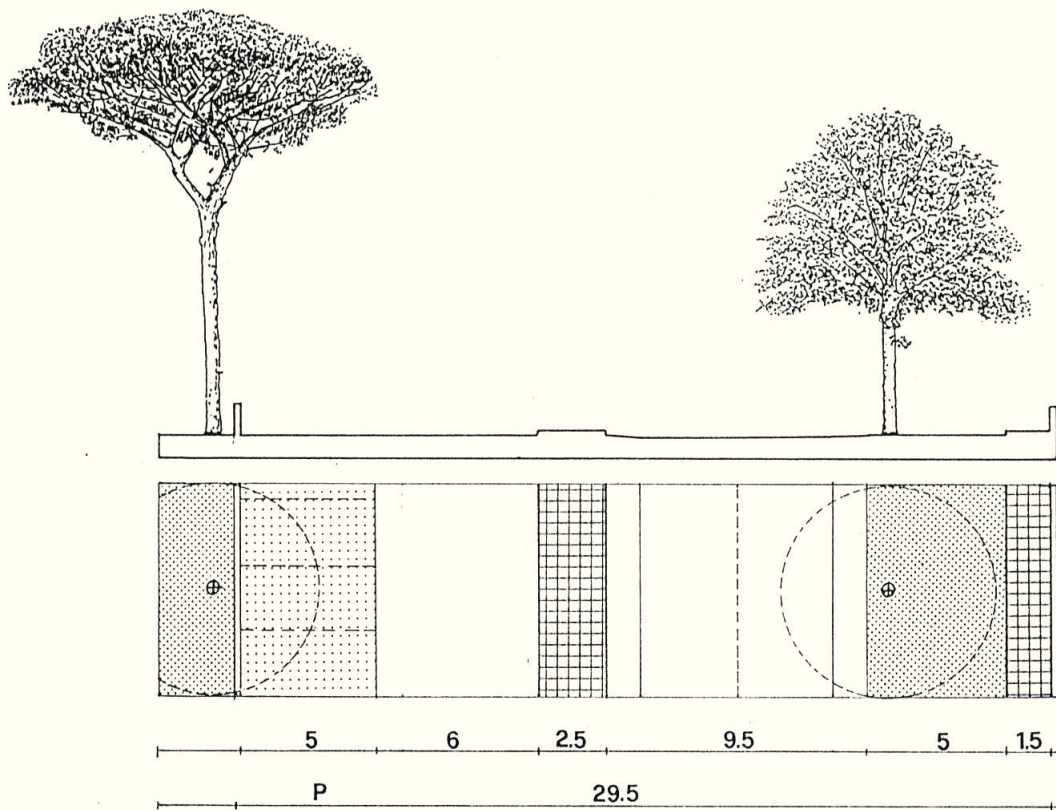
34



35

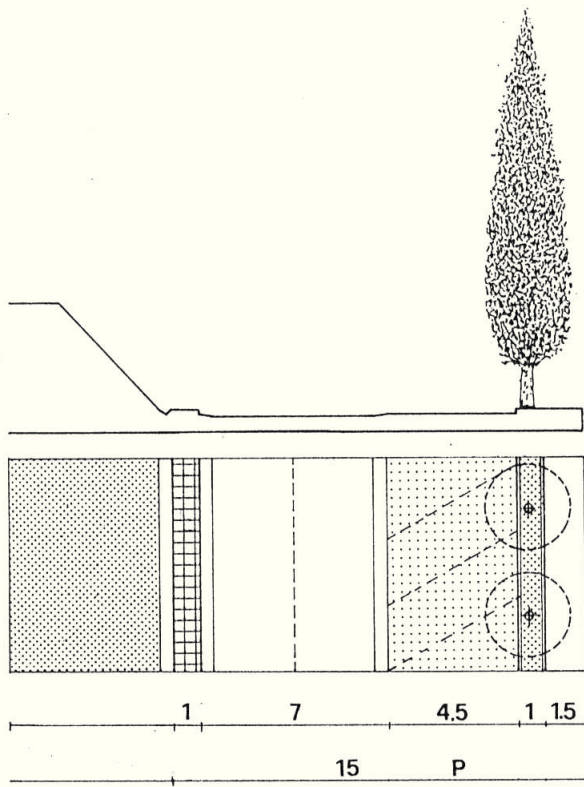


36

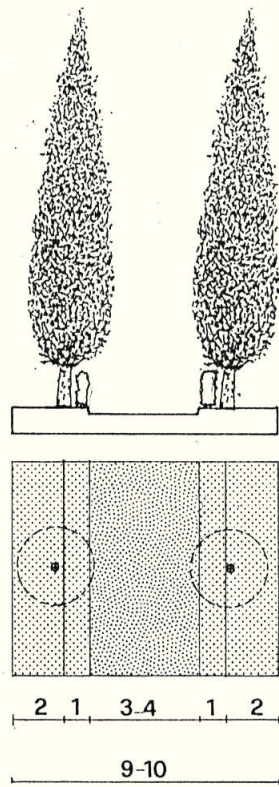




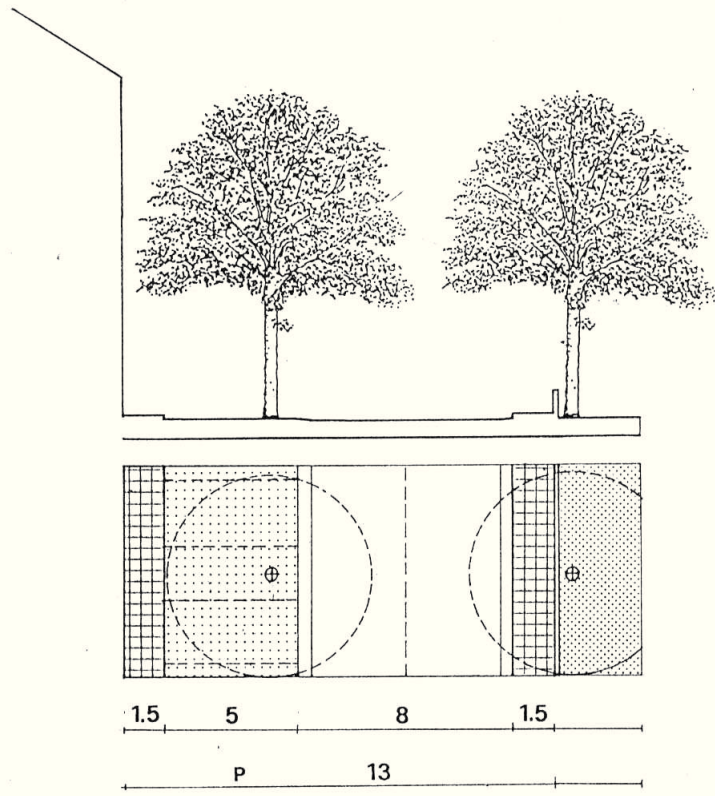
37



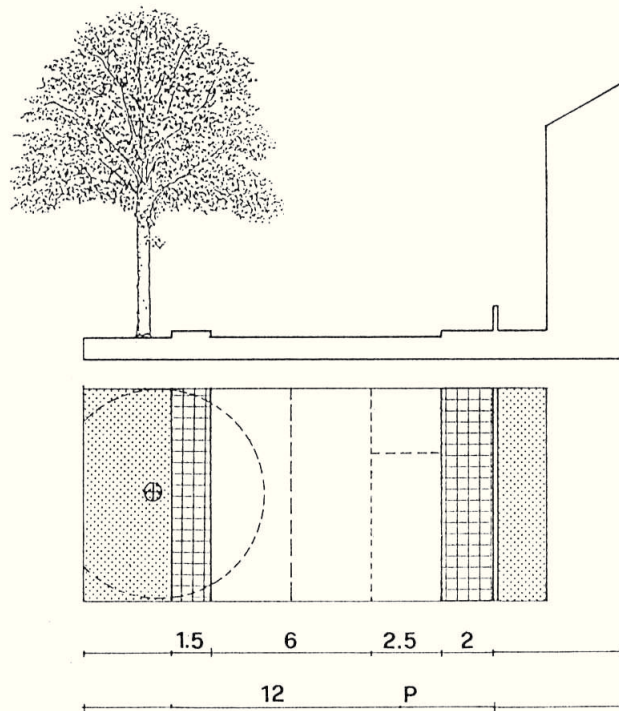
38



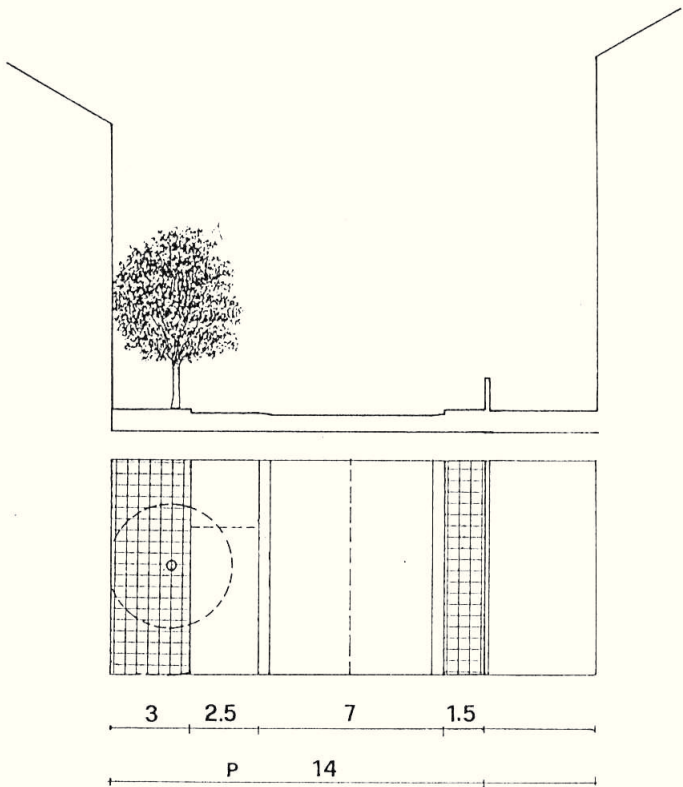
39



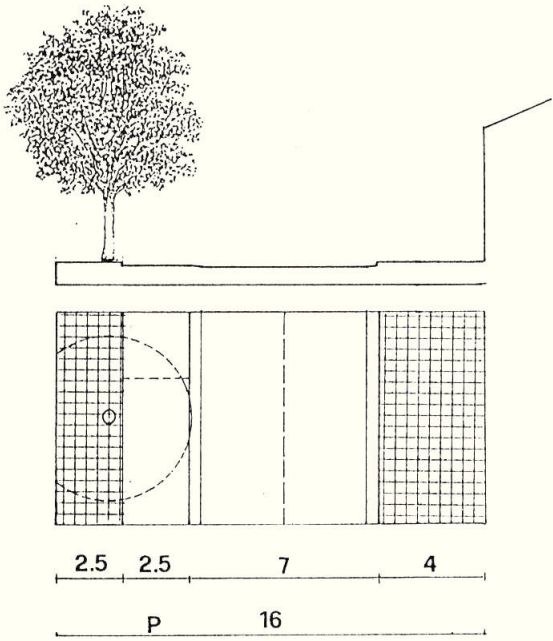
40



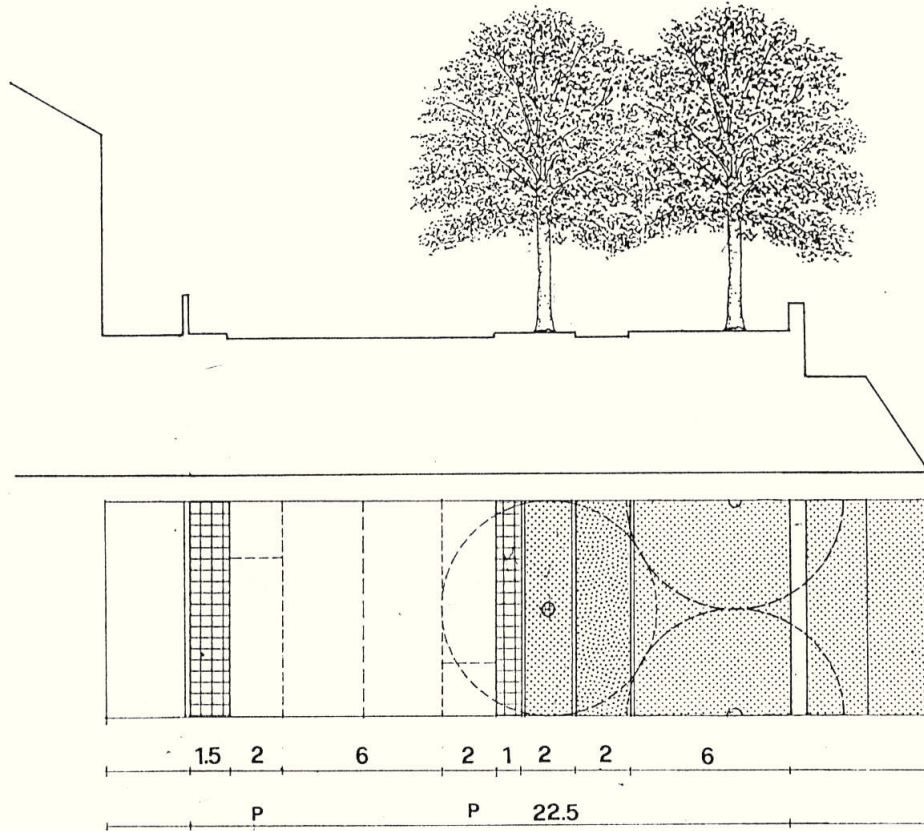
41



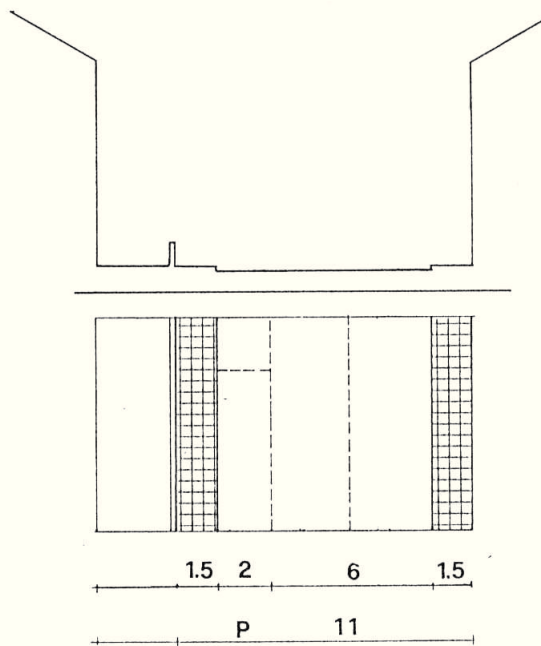
42



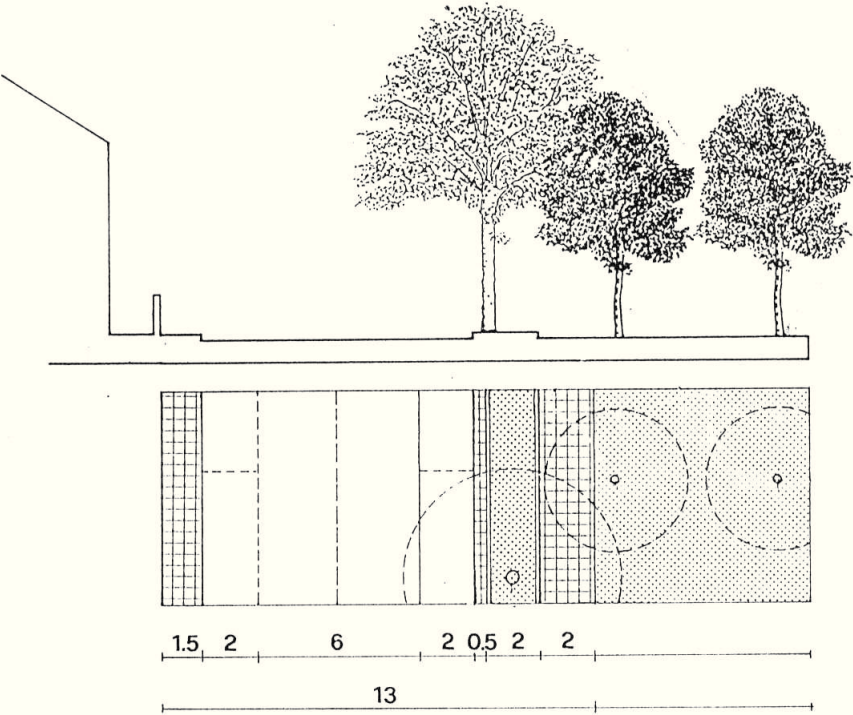
43



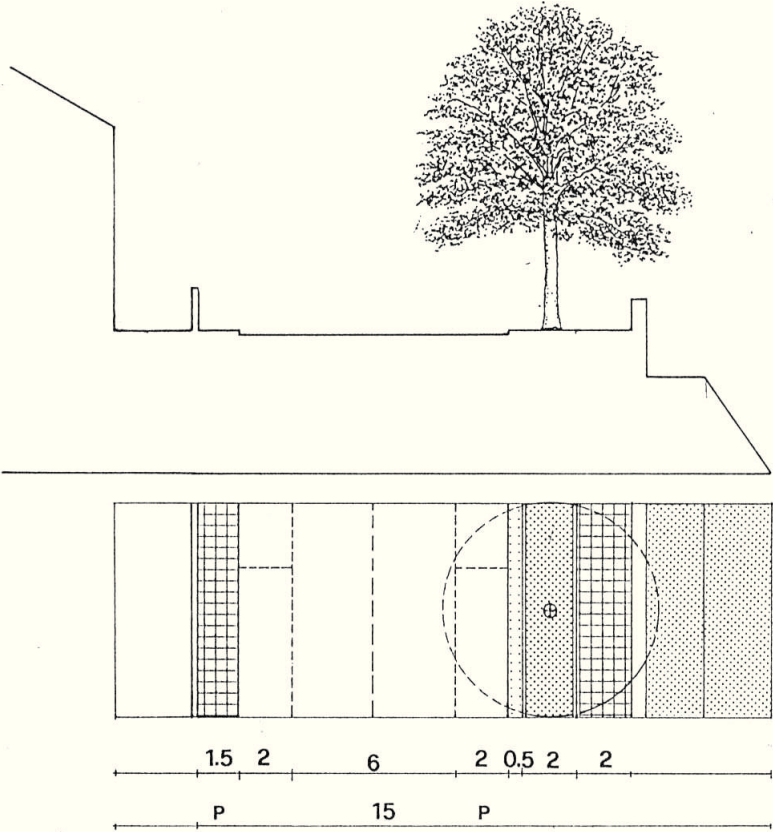
44



45

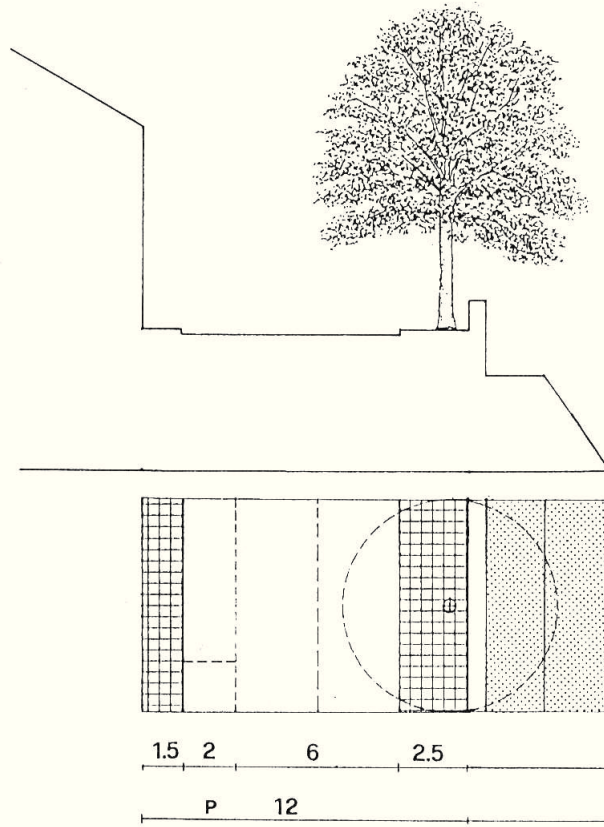


46

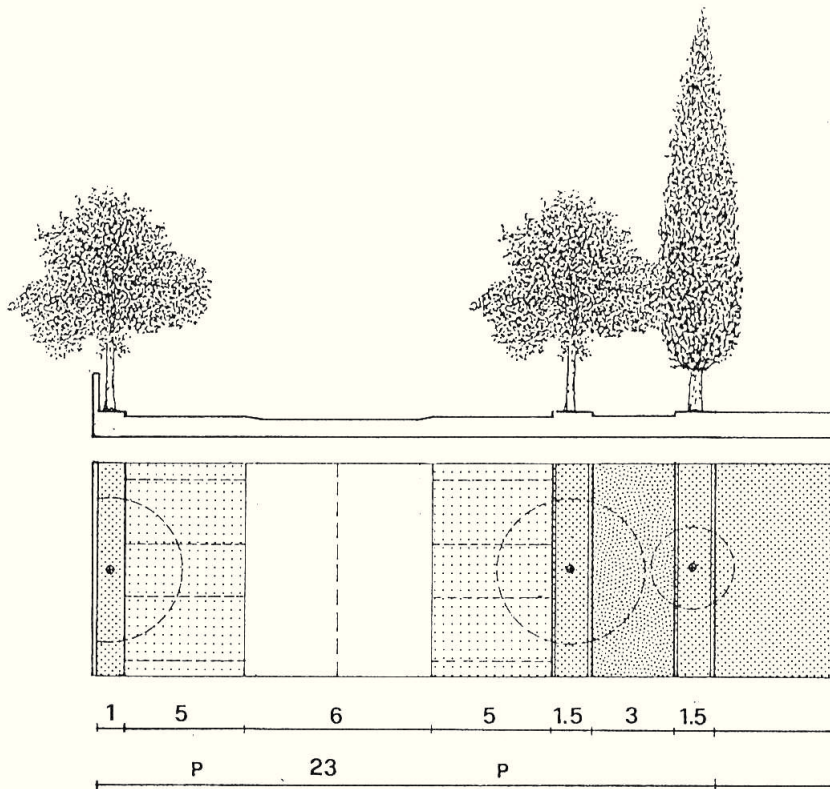




47

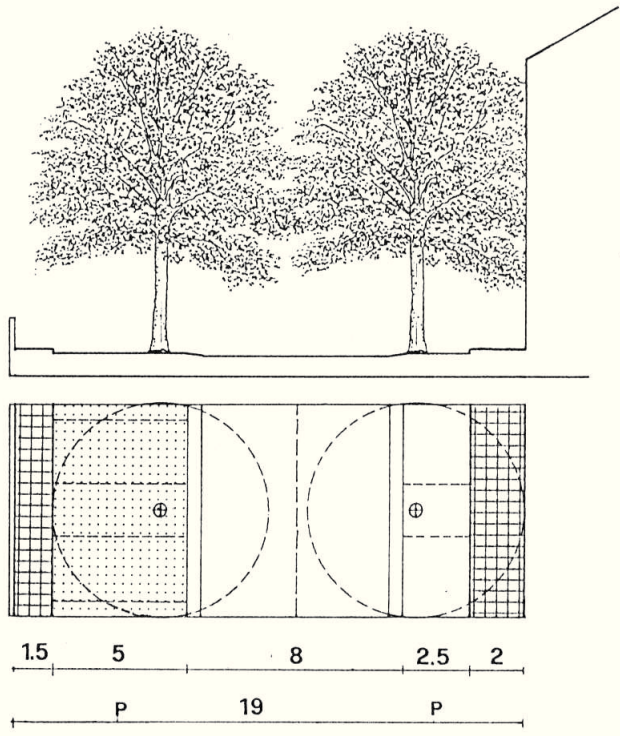


48

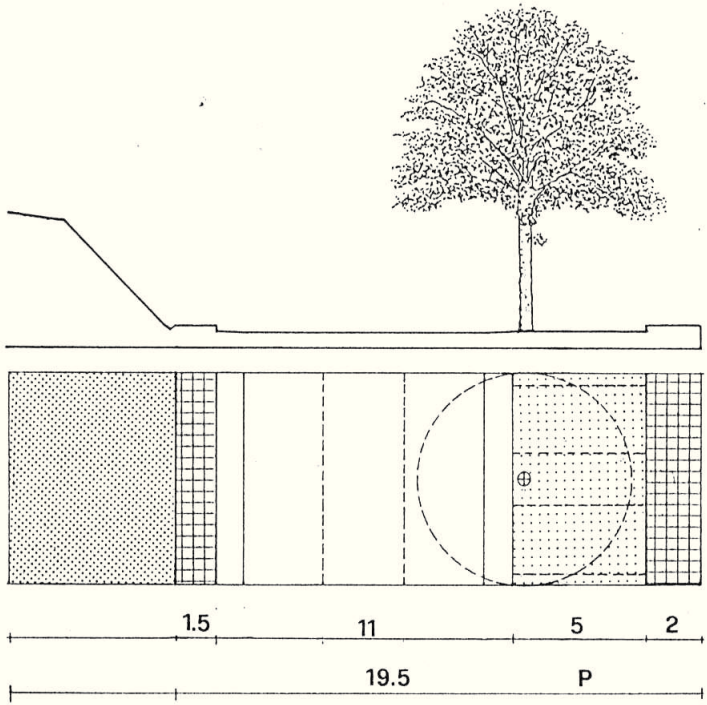




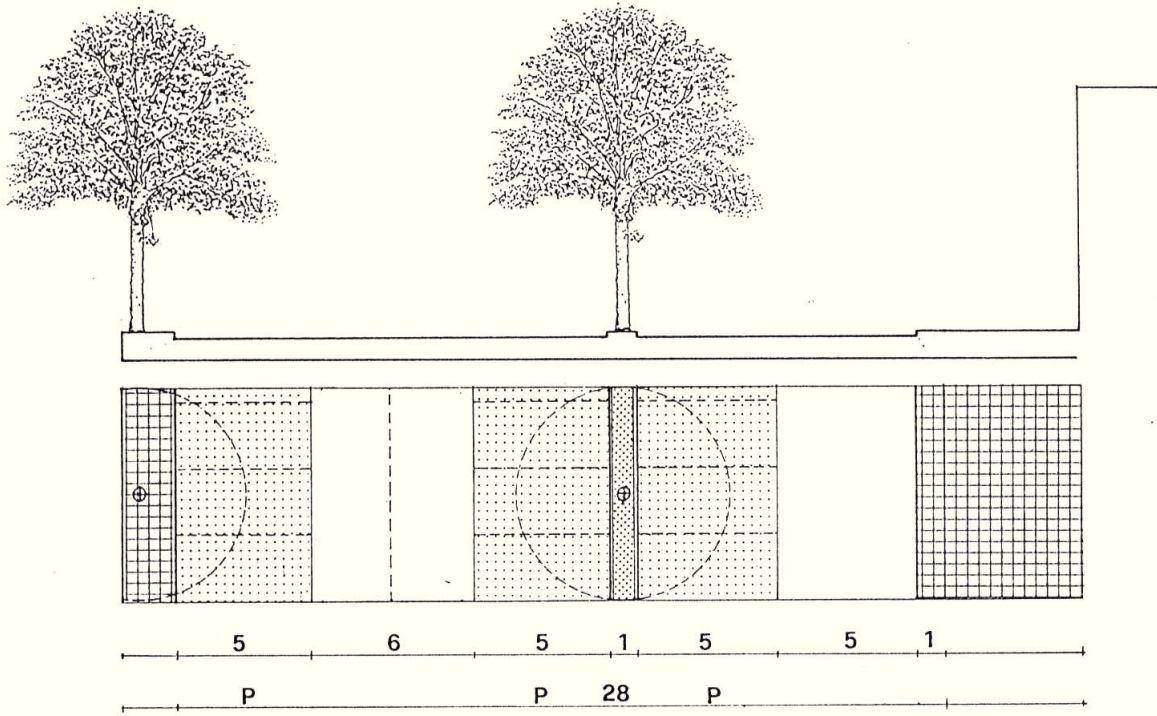
49



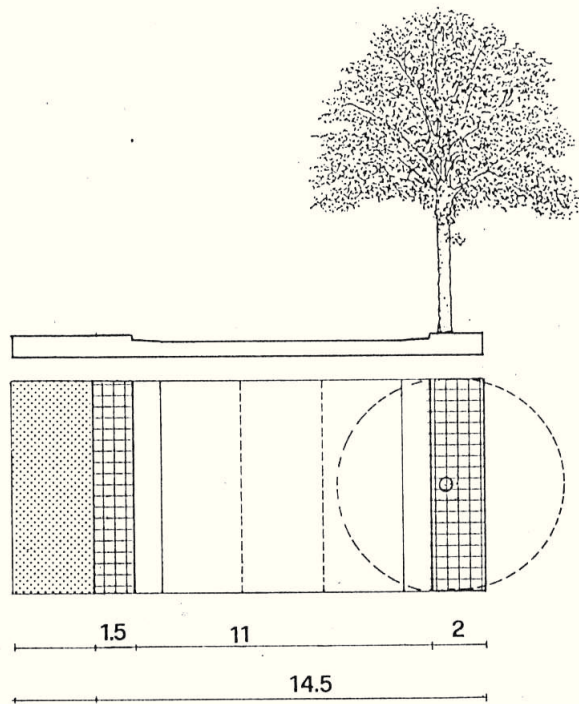
50



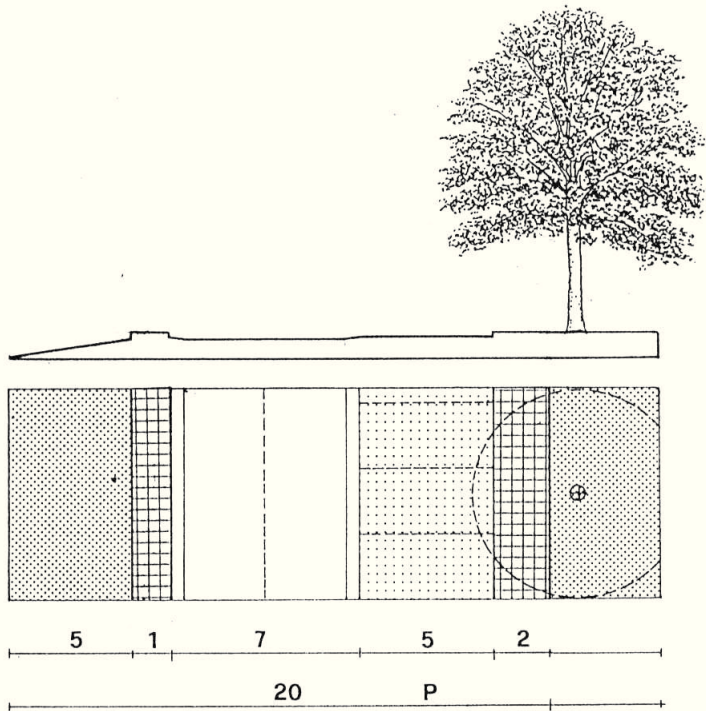
51



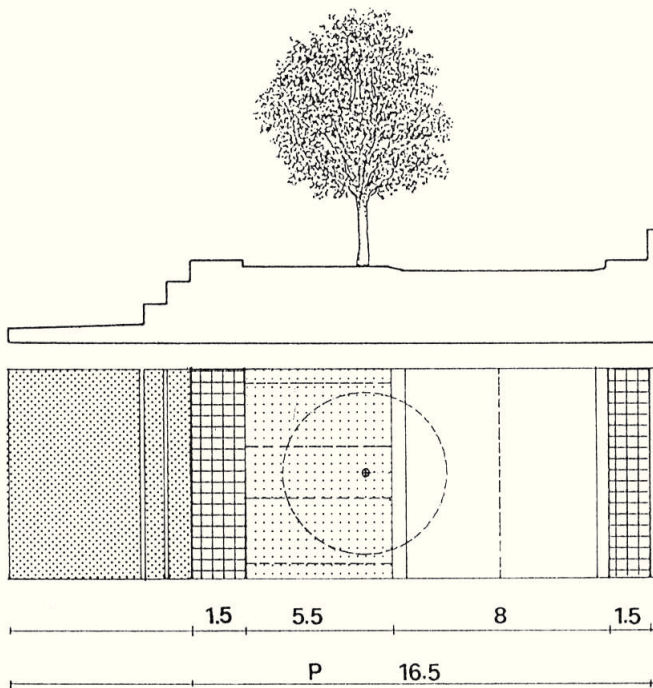
52



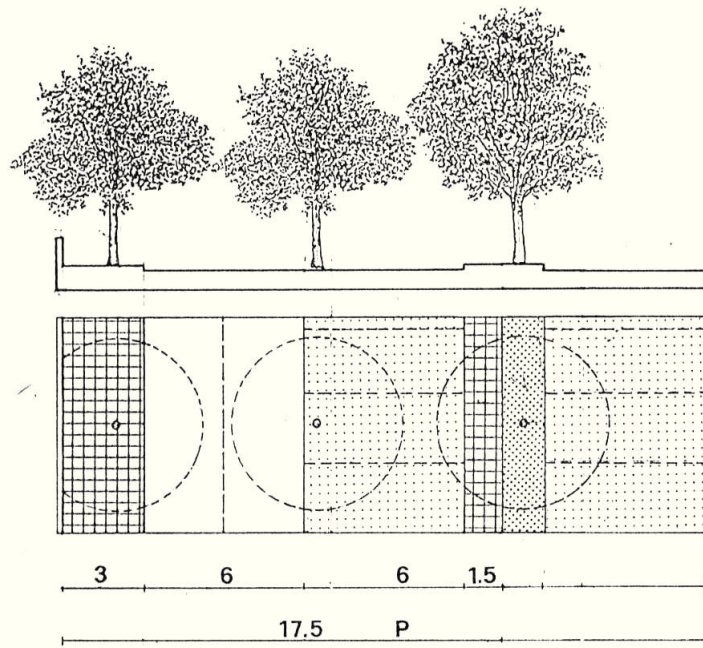
53



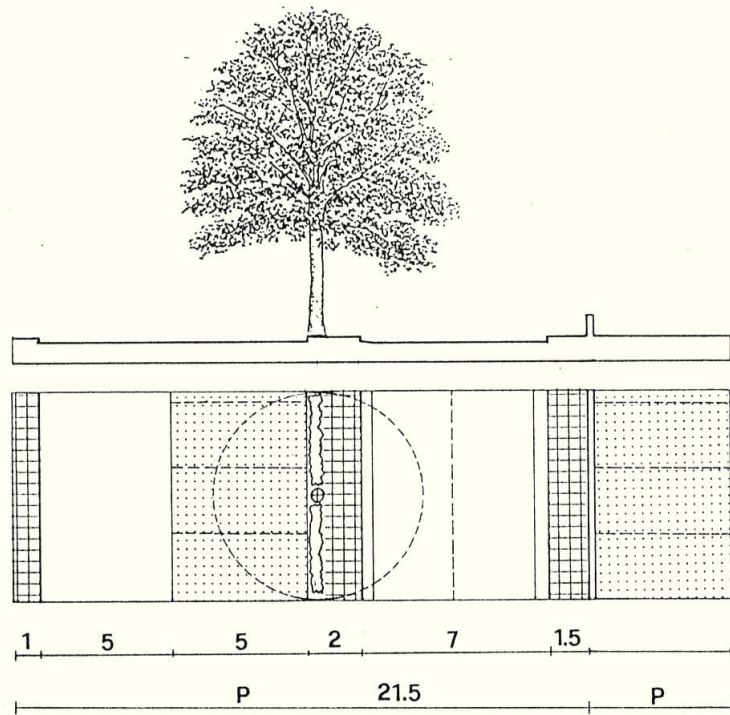
54



55

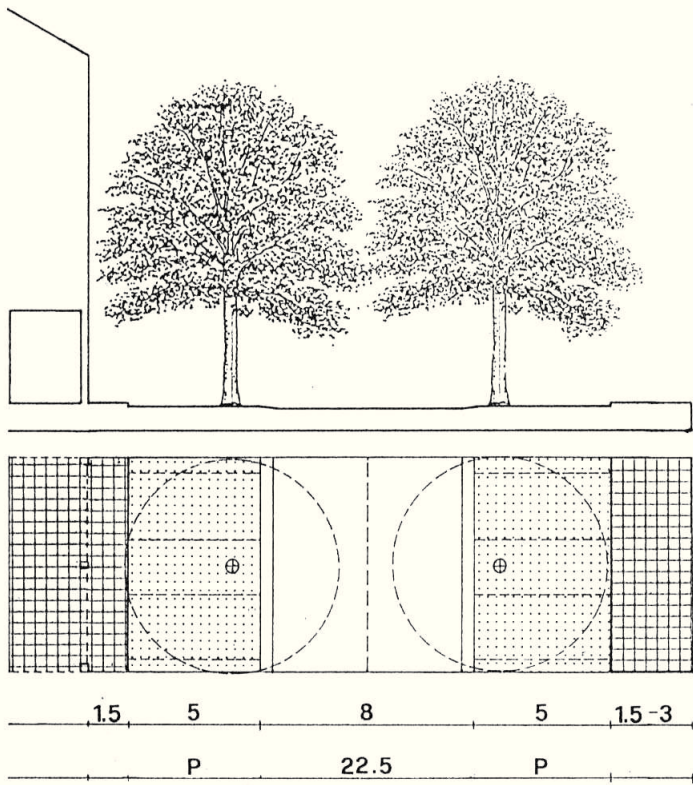


56

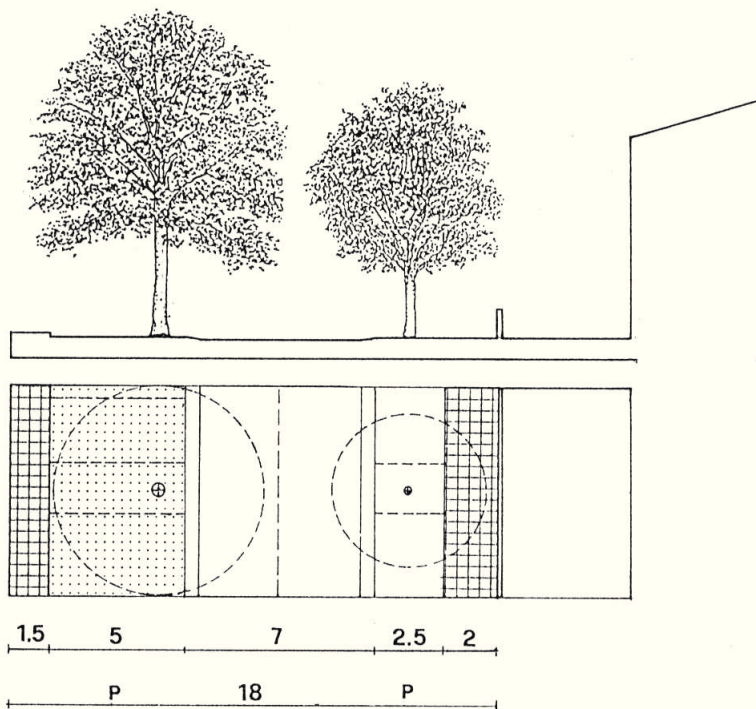




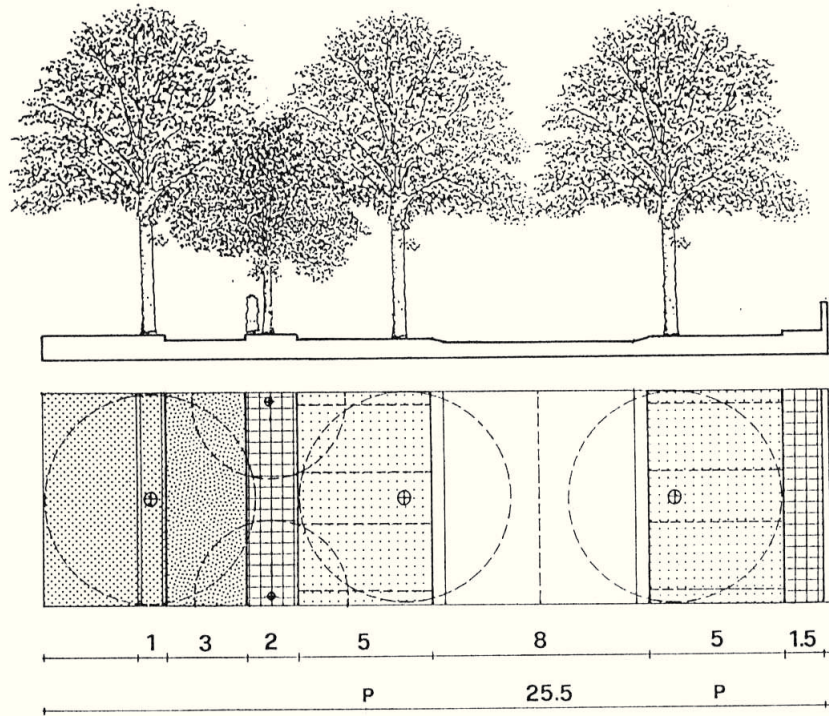
57



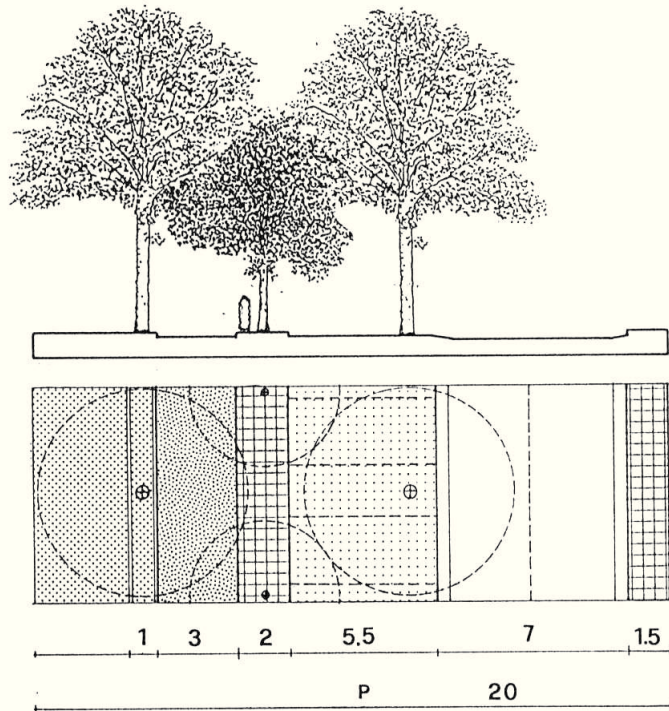
58



59

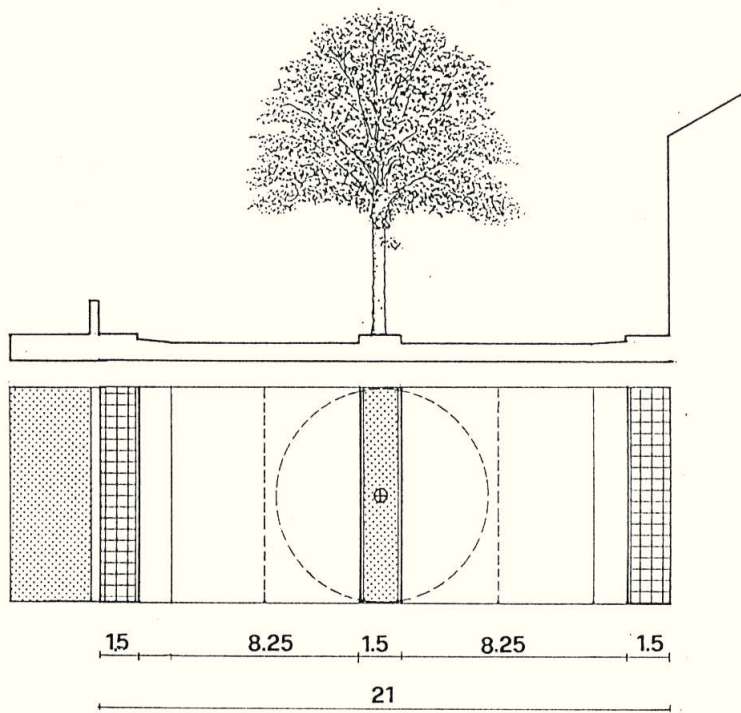


60

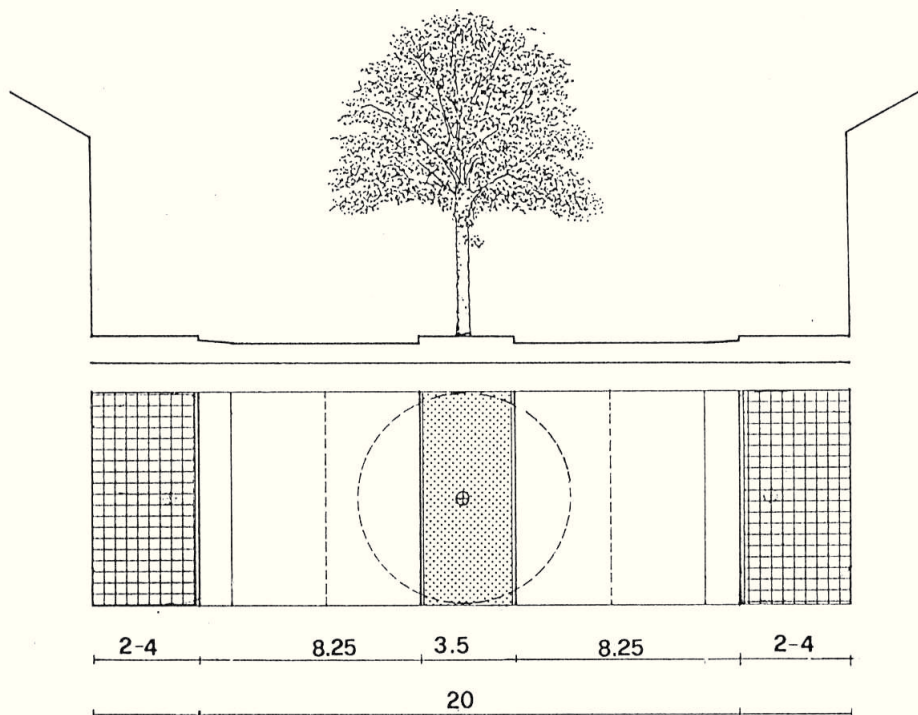




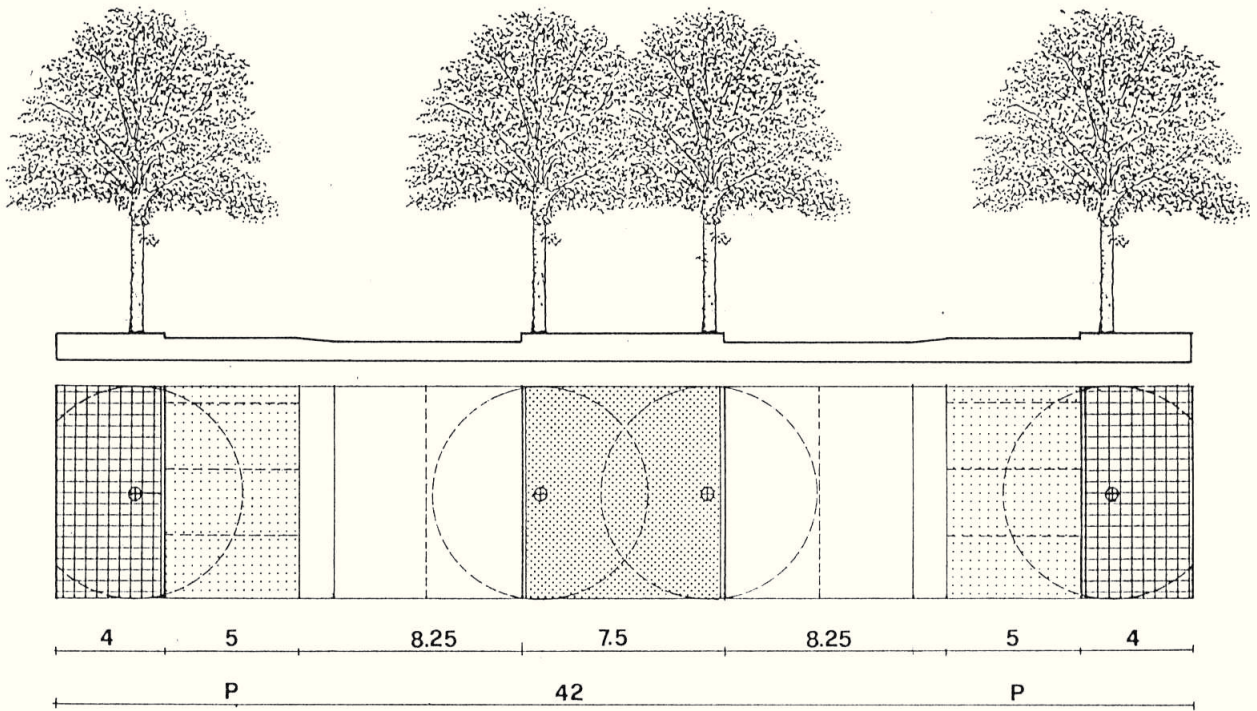
61



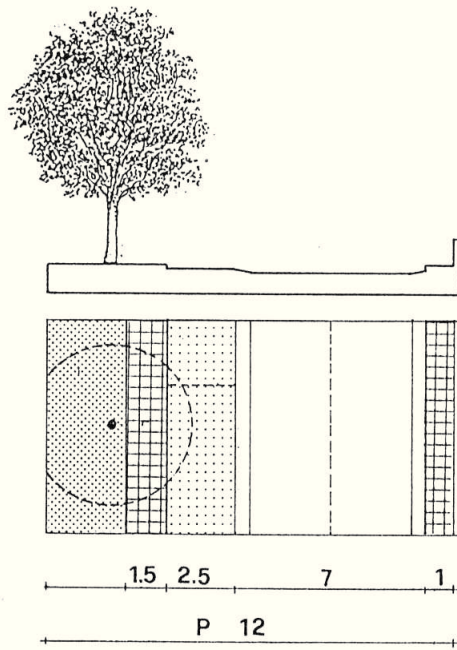
62



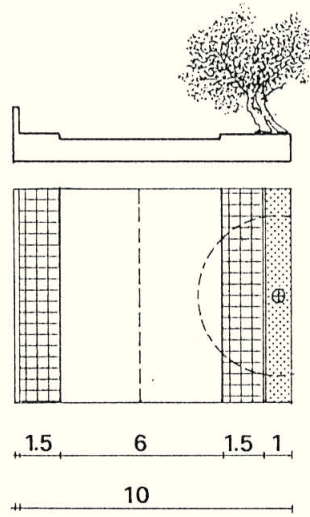
63



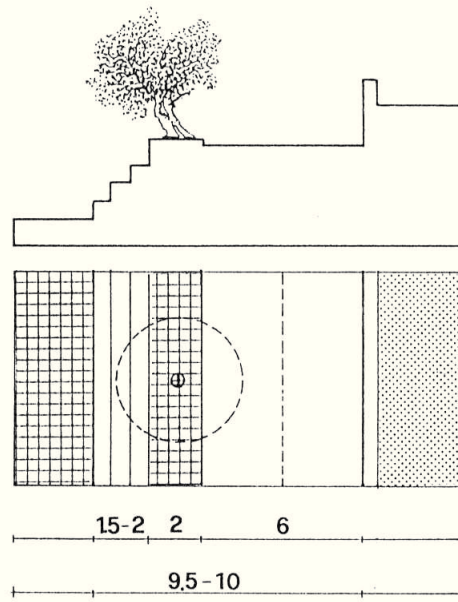
64



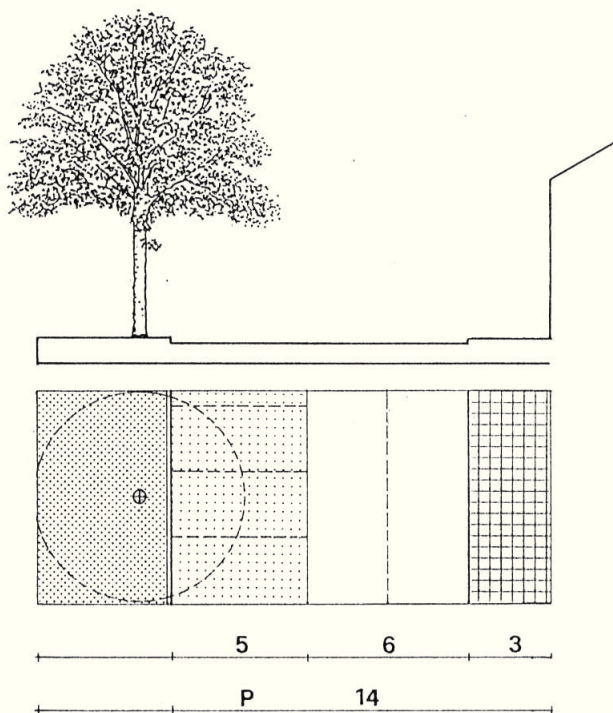
65



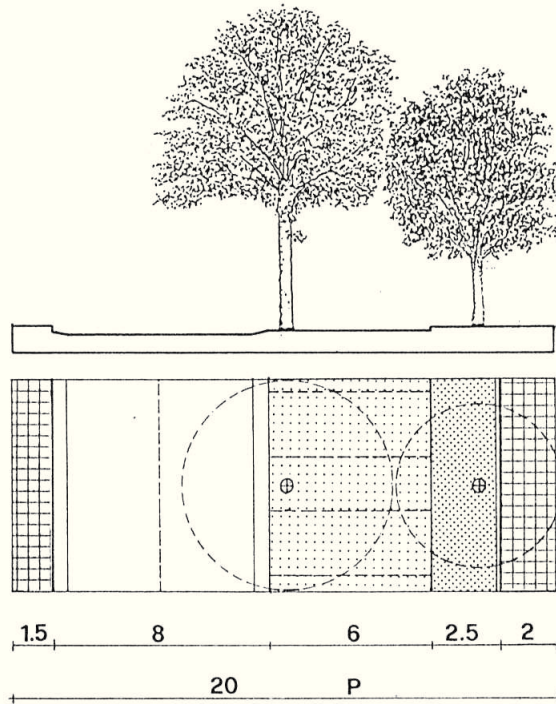
66



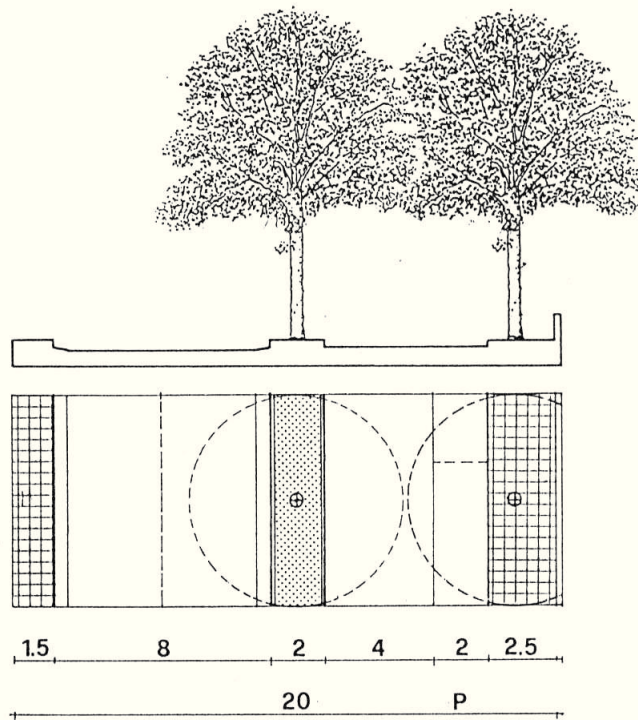
67



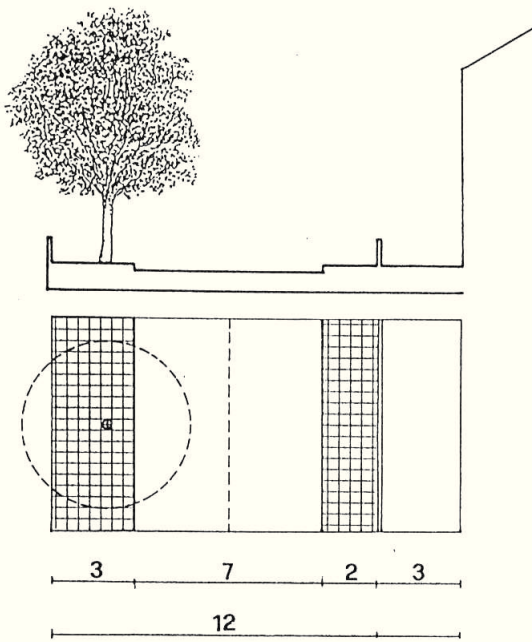
68



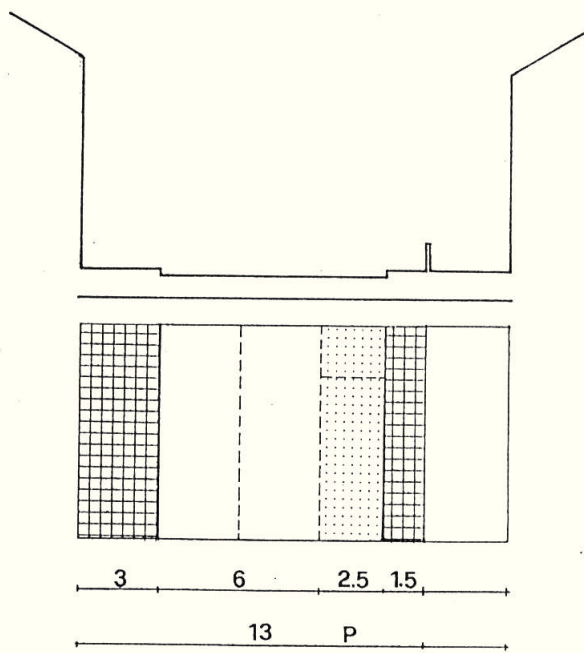
69



70



71





### TAVOLE DI PROGETTO

cartella	referimento art.1	sottocartella/referimento	scala	numero tavole	consultazione	
<b>TAVPDF</b>		Tav.I: Vinci e il suo territorio		1:25000	1	Uffici Comunali
	<b>TAV_2</b>	Tav.II: Il Piano Comunale		1:10000	1	<b>CD</b>
		Tav.III: La struttura del piano	III A: I luoghi del progetto	1:5000	1	Uffici Comunali
			III B: Vinci	1:2000	1	
			III C: Vitolini	1:2000	1	
			III D: Spicchio e Sovigliana	1:2000	1	
	<b>TAV_4</b>	Tav.IV: Usi e modalità di intervento	<b>TAV_4A</b> IV A: Il territorio rurale	1:5000	14	<b>CD</b>
			<b>TAV_4B</b> IV B: La città	1:2000	19	<b>CD</b>
	<b>TAV_4C</b> IV C: Centri storici		1:1000	2	<b>CD</b>	
	Tav.V: Fattibilità (Indagini geologico-tecniche di supporto )		-	-	Uffici Comunali	
<b>TAV_6</b>	Tav.VI: Vincoli		1:10000	1	<b>CD</b>	



# **COMUNE DI VINCI**

**(Provincia di Firenze)**

SERVIZIO 4° - SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

Piazza Leonardo da Vinci 29 - 50059 -VINCI (FI)

e.mail: .Vinci@comune.vinci.fi.it – <http://www.comune.vinci.fi.it>

Tel. 05719331 – Fax 057156388

C.F. 82003210489 – P.IVA 01916730482

## **DIRETTIVE**

### **PER LA**

## **PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE**

(Adeguamento alla deliberazione del C.R. 25 .05.1999 n° 137,  
come modificata dalla deliberazione del C.R. 26.07.1999 n° 233)

**Norme aggiuntive alle**

**NORME TECNICHE d'ATTUAZIONE**

**del vigente**

**Piano Regolatore Generale**

Vinci, lì giugno 2002

Il Responsabile del 4° Servizio  
(Geom. Paolo Galeotti)



## COMUNE DI VINCI

(Provincia di Firenze)

SERVIZIO 4° - SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO  
Piazza Leonardo da Vinci 29 - 50059 -VINCI (FI)  
e.mail: Vinci@comune.vinci.fi.it – <http://www.comune.vinci.fi.it>  
Tel. 05719331 – Fax 057156388  
C.F. 82003210489 – P.IVA 01916730482

Il decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, all'art. 6 comma 5, stabilisce a carico dei Comuni l'obbligo di adeguare gli strumenti urbanistici generali e attuativi alle disposizioni di programmazione della rete distributiva definite dalla Regione.

La Legge Regionale 17 maggio 1999 n. 28, all'art. 6, comma 2, ribadisce tale obbligo e lo stesso fanno le Direttive per la programmazione urbanistica commerciale, di cui alla delib. C.R. 25 maggio 1999 n. 137, come modificata dalla D.C.R. 26 luglio 1999 n. 233, all'art. 1 comma 3.

Nel quadro di tale obbligo di adeguamento, ferme restando le destinazioni attribuite alle singole zone del territorio comunale dal P.R.G. e dagli Strumenti Attuativi vigenti, nonché i criteri per la localizzazione degli esercizi commerciali in riferimento alle diverse peculiarità del territorio stabilite dalle deliberazioni regionali citate e dalle disposizioni comunali in materia di commercio, gli atti pianificatori comunali sono integrati con le seguenti disposizioni che dovranno essere rispettate nelle nuove costruzioni, negli interventi edilizi sugli edifici esistenti oltreché nell'apertura, trasferimento, ampliamento e variazione del settore merceologico delle attività commerciali, restando esclusi soltanto i subingressi.

Ai fini delle presenti disposizioni si considerano:

### **Edifici commerciali esistenti**

Quelli che alla data di adozione delle presenti direttive risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia o autorizzato per il cambio di destinazione d'uso.

### **Superficie di vendita**

Ai sensi dell'art 4 del D.lgs 114/98 è la superficie di pavimento, al netto delle murature, destinata alla vendita ivi compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Comprende inoltre, gli spazi adibiti ad esposizione delle merci, alla frequenza anche occasionale del pubblico o, comunque, a servizio della clientela e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

### **Centro Storico**

Le zone individuate nelle TAV IV C Usi e Modalità d'intervento del vigente P.R.G.

### **Esercizio di vicinato**

Ai sensi dell'art 4 del D.lgs 114/98 è un esercizio avente una superficie di vendita non superiore a 250 mq.

### **Media struttura di vendita**

Ai sensi dell'art 4 del D.lgs 114/98 e del Regolamento n° 34 del 26.07.99 d'attuazione della Legge Regionale n° 28 del 17.05.1999 è un esercizio avente una superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq.

### **Grande struttura di vendita**

Ai sensi dell'art 4 del D.lgs 114/98 e del Regolamento n° 34 del 26.07.99 d'attuazione della Legge Regionale n° 28 del 17.05.1999 è un esercizio avente una superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

## CRITERI DI REALIZZAZIONE DEI RACCORDI VIARI

### **Relativamente alle medie strutture di vendita:**

Il raccordo tra il parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso; in particolare il raccordo deve essere indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni.

Il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale; nello specifico, la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio.

Il raccordo tra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro; in particolare l'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

### **Relativamente alle grandi strutture di vendita, comprese le aree commerciali integrate:**

Devono essere garantite tutte le condizioni previste per le medie strutture di vendita di cui al comma precedente.

Deve essere determinato il flusso veicolare di picco, il cui calcolo è effettuato sul numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza, ridotto delle quote di utenti prevedibili non motorizzati, considerando un tempo medio di permanenza, sulla base di dati recenti, rilevati in analoghe strutture esistenti.

I collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica devono essere previsti, per entrambi i sensi di marcia, almeno nella misura di uno ogni 10.000 mq. di superficie di parcheggio.

Tra le corsie di accesso dalla viabilità pubblica ai parcheggi e le corsie di uscita non devono esservi interferenze che comportino l'attraversamento dei flussi di traffico.

## DOTAZIONE E CARATTERISTICHE DEI PARCHEGGI

Fermo restando gli standard previsti dalle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G. occorre verificare che la dotazione di parcheggi rispetti anche i seguenti parametri:

### **a) Parcheggi per la sosta stanziale :**

all'interno degli edifici e/o nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 2, della L. 24.3.1989 n. 122 ( 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione), maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

### **b) Parcheggi per la sosta di relazione:**

nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita, sono reperiti all'interno degli edifici e/o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in accordo con l'Amministrazione Comunale, in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico almeno nelle ore di apertura degli esercizi, a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

In caso di ampliamento delle superfici di vendita delle attività esistenti il dimensionamento dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie che viene ampliata.

Per la progettazione dei parcheggi relativi alle medie e grandi strutture di vendita valgono le indicazioni contenute ai commi 5 lett. b) e c), 8 e 9 dell'articolo 10 delle direttive regionali per la programmazione urbanistica e commerciale.

## ESERCIZI DI VICINATO:

I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di 1 mq per ogni mq di superficie di vendita.

#### Nuove costruzioni ed ampliamenti:

Gli standard per la sosta stanziale e di relazione si applicano integralmente ad esclusione degli interventi all'interno dei Centri Storici, ove il dimensionamento è annullato.

#### Costruzioni esistenti soggette a cambio di destinazione d'uso:

Il dimensionamento dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione è annullato nei Centri Storici, nelle frazioni di Toiano, Apparita, La Stella e S. Ansano (come individuati nelle Ta. IV B Usi e Modalità d'intervento del vigente P.R.G.) e nelle schede degli Aggregati, delle Ville Fattorie, dei Nuclei, dei Complessi, delle Aree Ta e del Parco del Barco medico ubicato nelle zone agricole e del Montalbano.

**Per il resto del territorio comunale devono essere rispettati solo gli standard relativi ai parcheggi per la sosta stanziale che possono essere reperiti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anche in altre aree o edifici ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale ed a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura dell'esercizio**

#### Costruzioni esistenti a destinazione commerciale:

Il dimensionamento dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione è annullato.

### **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:**

I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale (ristorante, bar, sale riunioni, ecc).

#### Nuove costruzioni, ampliamenti:

Gli standard per la sosta stanziale e di relazione si applicano integralmente.

#### **Costruzioni esistenti soggette a cambio di destinazione d'uso**

Gli standard per la sosta stanziale e di relazione si applicano integralmente ma possono essere reperiti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anche in altre aree o edifici ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale ed a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura dell'esercizio, salvo che per i negozi con superficie fino a 400 mq di vendita ubicati nei Centri Storici in cui vengono annullati.

#### Costruzioni esistenti a destinazione commerciale:

Il dimensionamento dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione è annullato per negozi con superfici di vendita inferiori a 400 mq.

Per negozi con superfici di vendita superiori a 400 mq. devono essere rispettati gli standard per la sosta stanziale che possono essere reperiti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anche in altre aree o edifici ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale ed a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura dell'esercizio.

### **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:**

I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 2 per ogni mq. di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse e complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni etc)

Nuove costruzioni, ampliamenti, cambio di destinazione d'uso e costruzioni esistenti a destinazione commerciale:

Gli standard per la sosta stanziale e di relazione si applicano integralmente.

## **ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE E CRITERI PER L'ARREDO URBANO**

Per la disciplina relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche valgono le disposizioni di cui alla legge regionale 9 settembre 1991 n° 47 "Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche" nonché della normativa statale di cui alla legge 5 febbraio 1992 n° 104 "Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone Handicappate" e al D.P.R. 24 luglio 1996, n° 503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

La progettazione degli spazi di pertinenza delle strutture commerciali compreso gli elementi di arredo urbano, le pavimentazioni, le essenze arboree, etc. dovrà avere carattere unitario. In caso di presenza di un contesto di interesse storico-ambientale dovrà essere presentato un apposito studio, elaborato in accordo con l'Amministrazione Comunale, in cui sia verificato un uso appropriato dei materiali e delle coloriture.