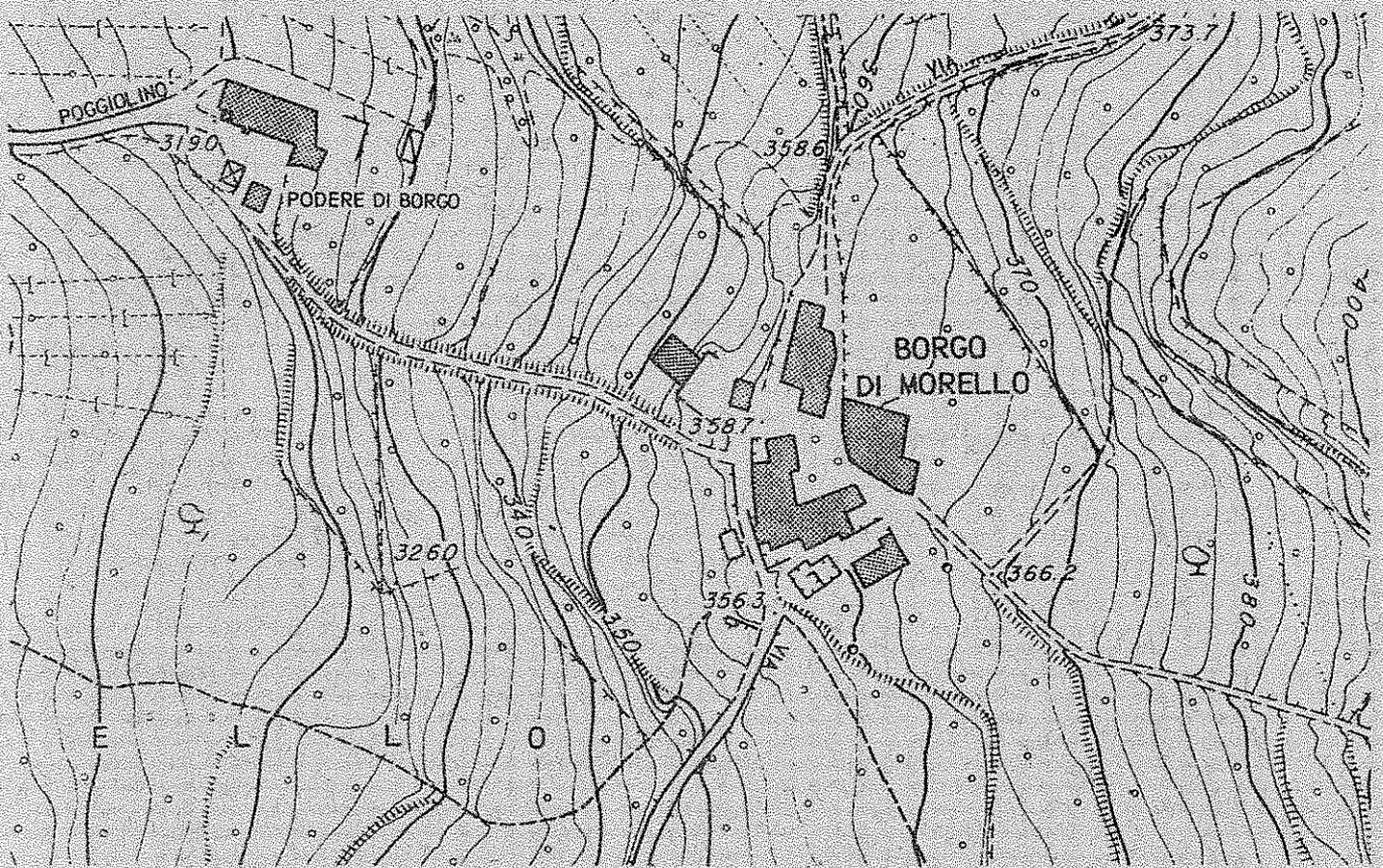


COMUNE DI SESTO FIORENTINO
(Provincia di Firenze)

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

VARIANTE AL P.R.G. PER LE ZONE AGRICOLE COLLINARI

NORME DI ATTUAZIONE



Adozione: Deliberazione consiliare n.208 del 23.12.1991

Approvazione: Deliberazione G.R.T. n.3662 del 5.6.1995

COMUNE DI SESTO FIORENTINO
(Provincia di Firenze)

VARIANTE AL P.R.G. PER LE ZONE AGRICOLE COLLINARI

Progetto: Prof. Arch. GIAN FRANCO DI PIETRO
Collaborazione: Arch. TERESA GOBBO'

Rilevazione e schedatura: Arch. PAOLA FURIA
Arch. RAFFAELE PALOSCIA

Settore forestale: Prof. Dott. PIETRO PIUSSI
Dott. UGO PASQUALI
Dott. NICOLE AUTISSIER

Settore economico-agrario Prof. Dott. LUIGI OMODEI ZORINI

Settore turistico: Dott. GIOVANNI ERRERA

NORME DI ATTUAZIONE

PIANI COORDINATI DI SESTO FIORENTINO E FIESOLE

Avvertenza:

La presente edizione delle norme di attuazione della variante di P.R.G. relativa alle zone agricole-collinari contiene le modifiche introdotte con le osservazioni accolte o parzialmente accolte.

Per ogni effetto di legge si rinvia agli atti originali:

Adozione:

deliberazione del Consiglio Comunale n.208 del 23.12.1991

Controdeduzioni:

deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 28.04.1994

Approvazione:

deliberazione della Giunta Regionale n.3662 del 05.06.1995

(pubblicata sul B.U.R.T. n.43 - parte prima - del 28.06.1995)

COMUNE DI SESTO FIORENTINO

=====

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

CARATTERI GENERALI

Art. 1-Caratteri generali della variante.....	pag. 1
" 2-Rinvio.....	" "
" 3-Presupposti generali di ammissibilita' degli interventi oggetto delle presenti norme.....	" "
" 4-Documenti costituenti la variante e loro efficacia	" 2

TITOLO I - DEL TERRITORIO

Art. 5-Zonizzazione.....	" 3
" 6-Zone di crinale.....	" "
" 7-Zone collinari "A" (indirizzo culturale misto)....	" 4
" 8-Zone collinari "B" (uliveto specializzato).....	" 5
" 9-Zone di fondovalle.....	" "
" 10-Zone boscate normali.....	" 6
" 11-Zone speciali: zone coltivate di particolare valore ambientale e paesaggistico.....	" "
" 12-Zone speciali: zone boscate di particolare valore ambientale e paesaggistico.....	" "
" 13-Zone speciali: parchi territoriali di uso pubblico	" "
" 14-Zone speciali di rispetto.....	" 8
" 15-Zone speciali: borghi agricoli.....	" "
" 16-Zone residenziali.....	" "
" 17-Zone speciali: parchi privati; formazioni arboree di pregio.....	" 9
" 18-Zone speciali: zone comprendenti attrezzature pubbliche di interesse collettivo.....	" "
" 19-Zone speciali: zone comprendenti attrezzature private di interesse collettivo.....	" 11
" 20-Zone speciali: zone di rimando al P.R.G. vigente..	" 12
" 21-Zone di degrado.....	" "
" 22-Zone di recupero edilizio.....	" "
" 23-Zone a verde pubblico di quartiere.....	" 13
" 24-Zone per attrezzature religiose di quartiere.....	" "
" 24 bis-Area per impianti di radio-tele diffusione....	" "
" 25-Tutela archeologica.....	" "

" 26-Viabilita' e sorgenti..... " 14

TITOLO II - RAPPORTO SUOLO/EDIFICI

Art.27-Contenuti generali del Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale (P.P. di U.A.).....	"	15
" 28-Ambiti di applicazione del P.P. di U.A.....	"	"
" 29-Esonero dal P.P. di U.A.....	"	17
" 30-La convenzione.....	"	"
" 31-Pratiche colturali e governo del bosco.....	"	18

TITOLO III - IL PATRIMONIO EDILIZIO

Art.32-Unita' minima di intervento.....	pag.	19
" 33-Classificazione degli edifici esistenti.....	"	"
" 34-Tipi di intervento ammessi, a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici.....	"	20
" 35-Manutenzione ordinaria.....	"	21
" 36-Manutenzione straordinaria.....	"	"
" 37-Restauro e risanamento conservativo.....	"	25
" 38-Ristrutturazione edilizia.....	"	"
" 39-Criteri per l'utilizzazione di edifici gia' rurali o facenti parte di complessi rurali.....	"	26
" 40-Elenco e schede degli edifici esistenti: efficacia	"	28
" 41-Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola.....	"	29
" 42-Depositi di attrezzi e annessi agricoli inferiori a mc. 80.....	"	30
" 43-Serre.....	"	32
" 44-Pre-progetto dei nuovi annessi rustici e dei nuovi centri aziendali.....	"	"
" 45-Elaborati richiesti per i pre-progetti unitari e per i piani di recupero.....	"	"
" 46-Elaborati di progetto.....	"	33
" 47-Competenze professionali.....	"	34
" 48-Integrazione della Commissione Edilizia.....	"	"

ALLEGATO B riferito all'art.28 delle N.T.A. - Schema di convenzione tipo per le realizzazioni previste dalla variante al P.R.G. di Sesto Fiorentino relativa alle zone extraurbane

ALLEGATO C riferito all'art. 31 delle N.T.A. - Pratiche colturali e governo del bosco

ART.1 - CARATTERI GENERALI DELLA VARIANTE

La presente variante al P.R.G. Comunale attua le disposizioni di cui ai commi IV e V dell'art.1 della Legge Regionale Toscana 19 febbraio 1979, n.10 e successive modificazioni ed integrazioni, sul presupposto che l'intero territorio del Comune di Sesto Fiorentino presenta particolari caratteri morfologici, ambientali e produttivi, tali da esigere una normativa specifica.

La variante intende inoltre realizzare gli artt. 2 e 5 della Legge Regionale 21 maggio 1980, n.59 relativa al recupero del patrimonio edilizio esistente.

La variante comprende il territorio del Comune così come delimitato nelle tavole di zonizzazione.

ART.2 - RINVIO

Per le zone delimitate come "Rimando al P.R.G." nelle tabelle di zonizzazione, e per quanto non altrimenti disposto e regolato con le presenti norme, valgono le norme di P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale, in quanto non siano sostituite ope-legis da successive disposizioni di legge statale o regionale.

ART.3 - PRESUPPOSTI GENERALI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI OGGETTO DELLE PRESENTI NORME

La concessione od autorizzazione necessarie alla realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, sono condizionate alle seguenti verifiche di compatibilita', affidate al motivato parere della Commissione Edilizia Comunale, salvi i pareri degli altri organi eventualmente competenti ai sensi delle vigenti leggi:

a) - compatibilita' paesaggistica ed ambientale: per la piu' rigorosa tutela di quei valori estetici ed ecologici che rappresentano la giustificazione stessa delle presenti norme, ai sensi del Titolo I;

b) - compatibilita' urbanistica: affinche' sia impedito un carico insediativo eccessivo e siano ovunque garantiti livelli equilibrati di infrastrutture ed urbanizzazione primaria e secondaria coerenti con l'assetto complessivo di area extraurbana, ai sensi dei Titoli I e III;

c) - compatibilita' produttiva: affinche' sia garantito il mantenimento della capacita' produttiva esistente e potenziale e sia tendenzialmente promosso lo sviluppo agrosilvopastorale secondo le caratteristiche di zona ai sensi dei Titoli I e II;

d) - compatibilita' fondiaria: per la prevenzione del frazionamento ed il riaccorpamento delle proprieta'; comunque per la promozione di assetti unitari nel rapporto suolo-edificio, all'interno delle varie proprieta' ai sensi del Titolo II;

e) - compatibilita' storico-culturale: per la promozione, il ripristino, il recupero ed il restauro delle tipologie insediative, originarie e tradizionali e le relative sistemazioni agrarie, forestali ed idrogeologiche ai sensi del Titolo III delle presenti norme.

Le decisioni del Consiglio Comunale, nei casi previsti, dovranno motivatamente tenere conto della verifica dei sopra riportati presupposti generali di ammissibilita' degli interventi.

ART.4 - DOCUMENTI COSTITUENTI LA VARIANTE E LORO EFFICACIA

Sono atti della variante:

A) - Relazione;

B) - Elaborati prescrittivi:

1 - tavole della zonizzazione del territorio extraurbano e della localizzazione degli edifici esistenti, classificati in base al valore culturale ed ambientale, nella scala 1:5000 (tav. da 1A a 7A);

2 - tavola dell'uso del suolo del territorio extraurbano nella scala 1:5000 (tav.2) rilevato al 1979, ai sensi del IX comma dell'art.3 della L.R. n.10/79;

3 - tavola dei manufatti e delle infrastrutture del territorio nella scala 1:5000 (tav.3), con valore prescrittivo per quanto riguarda la "viabilita' di antica formazione" e le "formazioni arboree di pregio";

4 - elenco degli edifici esistenti nel territorio extraurbano, classificati in base al valore culturale ed ambientale, ai sensi del V comma, dell'art.1 della L.R. n.10/79, e del punto d) dell'art.6 della L.R. n.59/80;

5 - norme di attuazione ed allegati (schema di convenzione ex art.30; pratiche culturali riferite all'art.31);

C) - Allegati a carattere non prescrittivo:

1 - tavole della proprieta' fondiaria, delle aziende agricole, delle forme di conduzione del territorio extraurbano, nella scala 1:5000 (tav. da 1S a 7S) rilevate al 1979;

2 - tavole di riferimento numerico delle schede, nella scala 1:5000 (tav. da 1R a 7R);

3 - schede delle proprieta', delle aziende e degli edifici rurali.

TITOLO I
DEL TERRITORIO

ART.5 - ZONIZZAZIONE

Ai sensi ed ai fini dell'art.1, quarto comma, della L.R. 19.2.1979 n.10, nelle tav. da 1A a 7A della variante il territorio extraurbano del Comune e' suddiviso in zone, caratterizzate ciascuna da particolari caratteri morfologici, paesaggistici, ambientali e produttivi.

Si distinguono:

- zone di crinale
- zone collinari "A"
- zone collinari "B"
- zone di fondovalle
- zone boscate normali
- zone di degrado
- zone speciali, distinte a loro volta in:
 - 1) zone coltivate di particolare valore ambientale e paesaggistico;
 - 2) zone boscate di particolare valore ambientale e paesaggistico;
 - 3) parchi territoriali d'uso pubblico:
 - a) riserve forestali (zone RF);
 - b) con attrezzatura per la sosta ed il tempo libero (zone TL);
 - c) con attrezzature per la ricreazione tramite attivita' fisica (zone S);
 - d) parchi agrari;
 - 4) zona ferroviaria;
 - 5) zone A riferite a borghi agricoli;
 - 6) zone edificate e di completamento;
 - 6') zone per la '167';
 - 7) parchi privati;
 - 8) attrezzature pubbliche di interesse collettivo;
 - 9) attrezzature private d'interesse collettivo;
 - 10) rimando al P.R.G.C. vigente;
 - 11) verde pubblico di quartiere;
 - 12) attrezzature religiose di quartiere.

In tutte le zone (6, 6', 10, 12 escluse) non sono ammesse nuove costruzioni; e' ammesso soltanto, nei limiti di cui alle presenti norme, il recupero anche ai fini abitativi e residenziali delle volumetrie esistenti nonche' la costruzione di nuovi annessi agricoli od edifici ad essi assimilabili, purché compatibili con le prescrizioni specifiche di ciascuna zona e comunque in conformita' alle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Per le zone di rispetto viario e ferroviario o soggette a vincolo cimiteriale, idrogeologico, paesaggistico, di servitu' di elettrodotto, che non risultano evidenziate nelle planimetrie della variante, si applicano le disposizioni vigenti.

ART.6 - ZONE DI CRINALE

La superficie fondiaria minima aziendale (o tipologia aziendale di zona), costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilita' degli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme ed in particolare dal titolo II, non potra' essere inferiore a:

- 30 ettari, per bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo arborato,

- 50 ettari, per bosco ceduo e pascolo cespugliato,
- 6 ettari, per seminativo arborato e prato.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualita' colturale si applica l'ottavo comma dell'art.3 L.R. n.10/1979, come modificato con L.R. n.35/1979.

Identica superficie minima aziendale e' richiesta per consentire nuovi annessi agricoli la cui costruzione sara' subordinata alle apposite prescrizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

Tali annessi saranno ammissibili per gli indirizzi colturali previsti dal P.P.d.U.A. Non e' ammessa la costruzione di serre, ne' degli annessi inferiori ad 80 mc.

Nella localizzazione delle nuove costruzioni, la quota piu' alta della sagoma dell'edificio dovra' risultare inferiore alla quota piu' bassa del crinale prossimo.

Il programma pluriennale di utilizzazione aziendale (p.p.d.u.a.) dovra' prevedere quali indirizzi colturali ammessi: pratipascolo, foraggere, cereali, allevamento ovino, bovino, equino, e di animali da cortile, selvicolture. Non e' ammesso il rimboschimento dei crinali e delle aree attuali a pratopascolo.

Sono ammessi interventi di rimboschimento produttivo parziale, con esclusione di conifere ed altre essenze non consone al sistema ambientale, che sia effettuato a macchie confermando il perimetro originario della zona.

ART.7 - ZONE COLLINARI "A" (indirizzo colturale misto)

La superficie fondiaria minima aziendale (o tipologia aziendale di zona), costituente pertinenza necessaria e sufficiente, ai fini dell'ammissibilita' degli interventi edilizi consentiti nelle presenti norme ed in particolare nel Titolo II, non potra' essere inferiore a:

- 3 ettari, per vigneti e frutteti specializzati;
- 4 ettari, per oliveto specializzato e seminativo irriguo;
- 6 ettari, per colture seminatve, seminativo arborati, prato, prato irriguo.

Si applica il secondo comma del precedente art.6, con esclusione delle aree boscate dal calcolo della "media ponderale".

E' consentita la possibilita' di nuovi annessi agricoli commisurati alla dimensione aziendale da realizzare nelle forme architettoniche tradizionali e come addizioni a costruzioni esistenti, nonche' nel rispetto delle prescrizioni di cui al Tit.II e III delle presenti norme.

Aggregati di annessi rurali con funzione di nuovi centri aziendali di servizio, con progetto subordinato a tutte le condizioni prescritte per i nuovi annessi agricoli del Tit.III delle presenti norme, saranno ammissibili solo per superfici accorpate aventi dimensione complessiva superiore a 30 ettari, per le quali venga dimostrata, anche attraverso il p.p.d.u.a., l'inadeguatezza degli annessi attuali.

E' ammessa la costruzione di serre e di annessi inferiori ad 80 mc., nei limiti delle rispettive prescrizioni specifiche.

Il p.p.d.u.a. dovra' prevedere quali indirizzi colturali sono quelli costituenti l'agricoltura mista (indirizzo cerealicolo, olivicolo, vinicolo, orticolo parziale). Sara' comunque prescritto il mantenimento dei rapporti colturali tradizionali e dell'assetto particellare e dell'appezzamento; e' possibile introdurre un incremento massimo del 20% per il vigneto specializzato e del 10% per le colture orticole.

Non e' ammesso il rimboschimento se non per eventuali porzioni di terreno scosceso, originariamente improduttive, e per esigenze di ordine idrogeologico.

ART.8 - ZONE COLLINARI "B" (uliveto specializzato)

La superficie fondiaria minima aziendale (o tipologia aziendale di zona), costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilita' degli interventi edilizi consentiti nelle presenti norme, non potra' essere inferiore a 4 ettari.

Si applica il II comma del precedente art.6 con esclusione delle aree boscate dal calcolo della "media ponderale".

Il p.p.d.u.a. dovra' considerare quale indirizzo colturale ammesso quello di uliveto specializzato, con obbligo di mantenimento integrale.

Eventuali nuovi annessi rustici saranno ammessi, nei limiti di cui al precedente art.7 III comma, solo in rapporto alle esigenze della olivicoltura.

Non e' ammessa la costruzione di serre, ne' la costruzione di annessi inferiori ad 80 mc.

ART.9 - ZONE DI FONDOVALLE

La superficie fondiaria minima aziendale (o tipologia aziendale di zona), costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilita' degli interventi edilizi consentiti nelle presenti norme ed in particolare del Titolo II, non potra' essere inferiore a 3 ettari.

Si applica il II comma del precedente art.6 con esclusione delle aree boscate dal calcolo della "media ponderale".

Il p.p.d.u.a. dovra' prevedere quali indirizzi colturali ammessi: seminativo, seminativo arborato, colture orticole parziali.

Eventuali nuovi annessi rustici saranno ammessi, nei limiti di cui al precedente art.6 III comma, solo in stretto rapporto alle esigenze aziendali.

Nelle zone di fondovalle e' possibile la costituzione di "orti-familiari coordinati": tale costituzione sara' ammessa solo mediante progetti di insieme di iniziativa pubblica o privata, che dovranno definire altresì: la struttura tipo per eventuali annessi rustici, le condizioni per la loro aggregabilita' su proprieta' adiacenti, le distanze minime di localizzazione, le modalita' di accesso e di transito interno (senza formazione di nuove strade veicolari), i servizi comuni, l'eventuale centro collettivo consortile, le opere di urbanizzazione primaria in genere, le garanzie per la conservazione degli indirizzi colturale e delle funzioni ammesse, ecc.. Il p.p.d.u.a., dovra' essere consortile e coerente con i progetti di insieme.

L'estensione dei progetti di insieme non potra' essere inferiore a 1 ha, salvo la possibilita' di deroga per l'accertata presenza di limiti fisici o fondiari.

E' ammessa la costruzione di serre e di annessi inferiori a 80 mc. nei limiti delle rispettive previsioni specifiche.

E' comunque vietato realizzare i manufatti di cui al precedente comma, o installare recinzioni e/o manufatti, anche precari, nell'alveo dei torrenti e dei corsi d'acqua.

ART.10 - ZONE BOScate NORMALI

Nessuna nuova costruzione vi sara' ammessa anche se inferiore a 80 mc., ne' con destinazione a serra. I fabbricati esistenti, da riferire ciascuno ad una superficie fondiaria minima aziendale di 30 ha se trattasi di bosco ad alto fusto e di 50 ha se trattasi di bosco ceduo, potranno formare oggetto degli interventi ammessi in relazione alla classificazione di valore ambientale e architettonico, secondo le prescrizioni contenute nel Titolo III delle presenti norme.

Il p.p.d.u.a. dovra' prevedere quali indirizzi colturali ammessi la selvicoltura o eventualmente l'allevamento per aziende comprendenti prati e pascoli.

La ceduazione e' ammessa solo nella forma con matricine disetanee; e' ammessa la conversione a fustaia.

Le aree intercluse con destinazione di uso attuale a prato pascolo, a prato falciabile, a pascolo cespugliato, non possono essere oggetto di rimboschimento, fatte salve le esigenze d'ordine idrogeologico.

ART.11 - ZONE SPECIALI: ZONE COLTIVATE DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

La superficie fondiaria minima aziendale (o tipologia aziendale di zona) e' quella di piano in cui la zona coltivata di particolare valore ambientale e paesaggistico ricade o quella della zona contigua a cui, per estensione dei caratteri morfologico-colturali, puo' essere assimilata.

Identico criterio di assimilazione vale per gli interventi edilizi ammessi. Nelle zone in oggetto il p.p.d.u.a. dovra' garantire la conservazione sia delle colture nelle forme tradizionali sia di ogni altro elemento qualificante dell'ambiente (terrazzamento del terreno, ciglionamento, viabilita' minore, rete scolante, ecc.).

Nel caso di frane o di deterioramento delle opere di sistemazione (muri a retta, terrazzamenti), ne e' prescritto il restauro con gli stessi materiali e modalita' costruttive preesistenti, salva la possibilita' di introdurre elementi di consolidamento statico.

In assenza degli interventi di restauro e di ripristino necessari, L'Amministrazione Comunale potra' sostituirsi in danno.

ART.12 - ZONE SPECIALI: ZONE BOScate DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

La superficie fondiaria minima aziendale (o tipologia aziendale di zona) e' quella delle zone boscate normali di cui all'art.10.

Valgono le stesse norme dell'articolo precedente in riferimento all'impegno del p.p.d.u.a. nella conservazione dell'assetto vegetazionale tradizionale. E' ammesso lo sfruttamento proprio della coltivazione a fustaia.

ART.13 - ZONE SPECIALI: PARCHI TERRITORIALI DI USO PUBBLICO.

Si distinguono:

a) riserve forestali, ove e' prescritta esclusivamente la conservazione e/o il ripristino dell'assetto vegetazionale tradizionale, con possibilita' di sole attivita' escursionistiche, attraverso sentieri esistenti. (RF)
Sono classificate zone F ai sensi del D.M. n.1444 del 2.4.1968.

b) parchi, con attrezzatura per la sosta ed il tempo libero. (TL). Anche in difetto di rappresentazione grafica in planimetria, rientrano in tali zone le aree demaniali lungo i corsi d'acqua; in tali aree - in attesa dell'intervento pubblico - e' consentita, in termini esclusivamente provvisori, la formazione di orti familiari coordinati, di cui all'art.9, con esclusione di annessi.

c) parchi, con attrezzatura per la ricreazione tramite attivita' fisica: in essi e' consentita una dotazione di attrezzature sportive elementari nel rispetto dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente e degli edifici di particolare valore storico, architettonico e culturale (S).
Per attrezzature sportive elementari si intendono spazi funzionali allo svolgimento di attivita' fisica non agonistica, con particolare riguardo ai sistemi a sviluppo lineare (percorsi vita, camminate nordiche, percorsi equestri, ecc.) e con esclusione di ogni impianto che comporti un carico urbanistico concentrato, e che non sia strettamente necessario alla funzionalita' del complesso sportivo.

d) parchi agrari, vi sono ammesse le seguenti attivita': attivita' agricole tendenti alla conservazione degli indirizzi culturali tradizionali, attivita' didattiche e di sperimentazione, visite guidate per gruppi, attivita' ricettive temporanee. Gli edifici rurali, in essi ricompresi, non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso, essi potranno essere destinati a residenza degli addetti all'agricoltura, a residenza temporanea per attivita' didattiche relative al settore agricolo-forestale o a entrambe queste destinazioni.

La realizzazione dei parchi territoriali di uso pubblico avviene mediante piano particolareggiato di esecuzione esteso all'intero perimetro del parco. Il piano particolareggiato potra' prevedere una motivata traslazione delle attrezzature sportive elementari in aree, pure destinate a parco, diverse da quelle individuate nel presente strumento urbanistico.

In attesa dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei relativi piani particolareggiati, nelle zone speciali a parco sono consentite, con le modalita' previste dalle presenti norme, il proseguimento delle utilizzazioni in atto e quelle attivita' che risultino ammesse nelle zone di piano a cui l'area del parco e' assimilabile per caratteri morfologici e culturali. La convenzione di cui all'art.30 dovra' prevedere intese temporanee con la proprieta' per l'attuazione dei parchi territoriali di uso pubblico. Lo schema della convenzione dovra' essere approvato dal Consiglio Comunale.

Limitatamente alle zone distinte come "parchi agrari e agli edifici in esse compresi e destinati dal piano alla funzione di pubbliche attrezzature, l'attuazione del piano avviene, in prima istanza, mediante concessione diretta subordinata alla stipulazione di una convenzione in forza della quale il proprietario si obbliga ad eseguire le opere ed a consentire gli usi attraverso cui si

concretizza la fruizione collettiva del parco e degli edifici suddetti. Qualora, entro il termine di cinque anni dall'approvazione del presente strumento urbanistico, il proprietario non abbia avanzato istanza di intervento, completa anche di uno schema di convenzione concernente gli obblighi suddetti, il Comune ha facolta' di ricomprensere la zona distinta come "parco agrario" nel piano particolareggiato relativo al parco territoriale di uso pubblico cui la zona appartiene.

ART.14 - ZONE SPECIALI DI RISPETTO

Nelle zone di rispetto (cimiteriale, viario, ferroviario, ecc.) si applica la disciplina prevista dalla apposita legislazione.

In particolare nelle zone di rispetto idrologico sono vietate da parte del p.p.d.u.a. trasformazioni colturali e comunque modifiche dell'assetto ambientale pregiudizievoli alla conservazione delle risorse idriche.

Nelle zone di rispetto le convenzioni dovranno prevedere appositi impegni per misure stagionali di prevenzione dagli incendi.

Nelle zone di rispetto viario e' ammesso l'ampliamento ed il miglioramento delle sedi stradali, la realizzazione di parcheggi, banchine, marciapiedi, piazzali di sosta, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, quando riferite alla maglia viaria di nuova formazione. Per gli interventi relativi alla maglia viaria di antica formazione, valgono le disposizioni di cui all'art.26.

ART.15 - ZONE SPECIALI: BORGHI AGRICOLI

Per le zone costituenti borghi agricoli, appositamente contrassegnate nelle planimetrie della Variante, si applica, in attesa di varianti specifiche, il disposto dell'art.4 della L.R. 21.5.1980, n.59; gli interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 si intendono ammessi secondo quanto specificato al III capoverso dell'art.38 ("con vincolo tipologico"), delle presenti norme con esclusione per gli edifici con tipologia residenziale e/o produttiva.

Gli interventi dovranno essere attuati secondo la procedura del pre-progetto unitario di cui all'art.45 delle presenti norme.

Il p.p.d.u.a. e' prescritto per le proprieta' che pur avendo la parte edificata all'interno del perimetro del borgo agricolo, estendono il fondo di pertinenza nella zona contermina; l'assetto complessivo della proprieta' deve essere documentato con riferimento alla data di entrata in vigore della L.R. n.10/1979; per frazionamenti di proprieta' successivi, si applicano le norme dell'art.27 relative al p.p.d.u.a. consortile, fermo restando quanto disposto dal comma precedente in riferimento alle parti edificate comprese nel perimetro del borgo agricolo.

ART.16 - ZONE RESIDENZIALI

a) Zone edificate e di completamento.

Per gli edifici ivi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'allegato B della L.R. 21.5.1980, n.59, compreso quello di demolizione e ricostruzione a parita' di volume; e' inoltre ammessa la possibilita' di integrazioni volumetriche una-tantum, fino al

limite del 5% del volume esistente, strettamente necessarie ad adeguamenti igienico-funzionali, ove sia riconosciuta la impossibilità di soluzioni distributive interne al volume esistente.

Per i medesimi edifici sono ammessi, in alternativa alle integrazioni volumetriche di cui al I comma, gli interventi di ampliamento che rientrano nei limiti dei parametri edilizi previsti per le zone di completamento.

Sono ammesse nuove costruzioni residenziali in eventuali lotti interclusi inedificati alle seguenti condizioni:

If = 0,6 mc/mq; Rc = fino al 20%; Hmax = ml.7,00; distanza dalle strade = ml.6 o precedente allineamento; distanze dai confini laterali e tergali = ml.5, oppure ml.10 da pareti antistanti finestrate.

Negli interventi ammessi nelle zone edificate ed in quelle di completamento il volume dei locali interrati superiore al 30% di quello ammissibile fuori terra è computato agli effetti dell'indice massimo di fabbricabilità If.

b) Zone per l'edilizia economica e popolare.

L'attuazione delle zone per l'edilizia economica e popolare è ammessa previa approvazione dei relativi piani di zona, comprendenti anche il progetto architettonico di massima degli edifici, come condizione per una realizzazione unitaria e adeguata alla delicatezza del contesto paesaggistico.

Comparto di Cercina:	superficie lorda edificabile	mq.	2000
	superficie minima		
	per parcheggi pubblici	mq.	200
	altezza massima consentita	ml.	7,50

ART.17 - ZONE SPECIALI: PARCHI PRIVATI, FORMAZIONE ARBOREE DI PREGIO

Nelle zone costituenti parchi privati e nelle formazioni arboree di pregio ambientale e paesaggistico appositamente contrassegnate nelle tavole della variante sono prescritte la conservazione e la manutenzione delle forme vegetazionali, funzionali e di arredo esistenti, con divieto di ogni costruzione; sono obbligatorie le pratiche colturali necessarie al loro mantenimento.

Nei parchi privati ogni progetto di ristrutturazione dell'esistente, che preveda una diversa configurazione e l'introduzione di nuove specie arboree in quantità significativa, in deroga al comma precedente, dovrà essere approvato con delibera del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

ART.18 - ZONE SPECIALI: ZONE COMPREDENTI ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COLLETTIVO

Le attrezzature di proprietà di enti pubblici contrassegnate da apposito simbolo ed indicate nell'elenco a pagg. 42/43 della Relazione, sono assimilate alle "attrezzature di interesse comune" di cui al punto b) dell'art.3 del D.M. 2.4.1968.

Negli edifici esistenti in tali zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione di con vincolo tipologico in rapporto alla loro classificazione, e strettamente necessari alla introduzione di

funzioni pubbliche di carattere culturale, sociale e ricreazionale e di eventuali funzioni di guardiania.

Gli interventi dovranno essere attuati secondo la procedura del "pre-progetto unitario" di cui all'art.45 delle presenti norme.

Nelle aree contrassegnate da apposita simbologia nelle tavole grafiche "Zone di recupero per attrezzature di interesse collettivo" l'intervento edilizio e' subordinato alla redazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata che, nel rispetto degli interventi ammissibili sulla base della classificazione degli edifici di cui all'elenco allegato alle presenti norme, preveda le seguenti destinazioni:

1) Piano di Recupero n.1 - Castello di Castiglioni

- le destinazioni d'uso previste dall'art.19;
- la residenza;
- almeno il 10% della superficie utile lorda dovra' essere destinata ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo di cui al I comma del presente articolo.

2) Piano di Recupero n.2 - Torre di Baracca

- le destinazioni d'uso previste dall'art.19;
- la residenza in misura non superiore al 30% della S.U.L.;
- le funzioni ricettive;
- almeno il 10% della superficie utile lorda dovra' essere destinata ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo di cui al I comma del presente articolo.

3) Piano di Recupero n.3 - Borgo di Morello

- le destinazioni d'uso previste dall'art.19;
- le funzioni ricettive;
- almeno il 10% della superficie utile lorda dovra' essere destinata ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo di cui al I comma del presente articolo.

4) Piano di Recupero n.4 - Cascina - localita' Starniano

- le destinazioni d'uso previste dall'art.19;
- la residenza;
- le funzioni agricole;
- almeno il 10% della superficie utile lorda dovra' essere destinata ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo di cui al I comma del presente articolo.

5) Piano di Recupero n.5 - Case di Carmignanello

- le destinazioni d'uso previste dall'art.19;
- la residenza;
- le funzioni ricettive;
- almeno il 10% della superficie utile lorda dovra' essere destinata ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo di cui al I comma del presente articolo.

6) Piano di Recupero n.6 - Villa di Carmignanello

- le destinazioni d'uso previste dall'art.19;
- almeno il 10% della superficie utile lorda dovra' essere destinata ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo di cui al I comma del presente articolo.

7) Piano di Recupero n.7 - Zona ex Polverificio

- le destinazioni d'uso previste dall'art.19;
- la residenza;
- le funzioni ricettive;
- almeno il 10% della superficie utile lorda dovra' essere destinata ad attrezzature pubbliche di interesse collettivo di cui al I comma del presente articolo.

La superficie utile lorda e' definita dall'art.13 della "Variante Generale al P.R.G." approvata con deliberazione della G.R.T. n.2433 del 19.3.1990.

Il P.d.R. dovrà dimostrare la funzionalità e la fattibilità delle destinazioni proposte attraverso un apposito studio sulla incidenza di tali funzioni sugli impianti a rete, sulla rete stradale, ecc. nonché la compatibilità con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici esistenti.

Il P.d.R. dovrà contenere inoltre, in relazione alle destinazioni previste, la verifica delle condizioni di accessibilità, l'impatto paesaggistico, la condizione per il recupero e la valorizzazione delle presenze edilizie significative, l'approvvigionamento e lo smaltimento dell'acqua, la dotazione degli impianti a rete e tecnologici.

Il P.d.R. dovrà destinare a parco pubblico le parti non strettamente pertinenti agli edifici ed alla loro funzionalità.

Prima dell'approvazione del P.d.R., negli edifici esistenti, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria limitatamente alle parti strutturali.

In assenza di classificazione degli edifici il P.d.R. dovrà provvedere alla loro classificazione in relazione ai contenuti delle presenti norme."

ART.19 - ZONE SPECIALI: ZONE COMPRENDENTI ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO

Le attrezzature di proprietà privata contrassegnate da apposito simbolo ed indicate nell'elenco a pag.43 della Relazione, sono vincolate a destinazioni d'uso di carattere culturale, ricreativo, sportivo, scolastico e religioso, analoghe a quelle esistenti; le funzioni residenziali ammesse sono quelle specifiche e relative alla destinazione principale (residenza temporanea di studenti e docenti, guardiana, ecc.).

Nell'attrezzatura privata di interesse collettivo denominata Villa Tommaso Reggio della Congregazione di Santa Marta è ammessa all'interno delle previsioni di Piano di Recupero di cui all'art.22 la sopraelevazione di un piano del fabbricato ad un solo piano destinato a convento delle suore anziane appositamente indicato nella cartografia di P.R.G.

Nella zona per attrezzatura privata di interesse collettivo denominata "Centole" è ammessa, previa documentazione delle caratteristiche edilizie dello stato preesistente, la ricostruzione del rudere di casa colonica, di cui all'Elenco delle costruzioni esistente nelle zone agricolo-collinari di particolare valore culturale e ambientale, classificato al n.1/41.

Nell'area per attrezzature private di interesse collettivo posta in via dell'Uccellatoio il piano di recupero dovrà prevedere la possibilità di destinare ad uso ricettivo l'area e gli edifici dell'ex Ospedale Luzzi, anche attraverso una ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso nel rispetto degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti così come risultano dall'Elenco delle costruzioni esistenti allegato alla variante, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

Ogni intervento dovrà essere attuato entro i limiti derivanti dalla classificazione dell'edificio ai sensi dell'art.40 e secondo le procedure del "pre-progetto unitario" di cui all'art.45.

La destinazione ad uso diverso, anche se differente da quella originaria, è consentita solo qualora sia comprovata, mediante adeguata documentazione, la modifica fondamentale delle circostanze che hanno determinato la destinazione ad attrezzature di interesse collettivo, la quale, per tale modifica, sia divenuta inattuale.

Il rilascio della concessione avverrà subordinatamente al parere favorevole della Commissione Edilizia, previa approvazione del Consiglio Comunale del cambiamento di destinazione d'uso in base ai presupposti di cui all'art.3.

Gli edifici attualmente destinati ad attività di ristorazione non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso; vi sono ammessi, per documentate esigenze di carattere igienico e funzionale, e subordinatamente alla disponibilità di spazi attrezzati a parcheggio in misura adeguata al fabbisogno, incrementi della superficie utile lorda pari al 30% da realizzare secondo modalità architettoniche conformi all'ambiente e previa sottoscrizione di patto d'obbligo registrato, con il quale venga sottoscritto l'impegno al mantenimento della destinazione attuale per anni 15.

ART.20 - ZONE SPECIALI: ZONE DI RIMANDO AL P.R.G. VIGENTE

Nelle tavole di azionamento sono individuate, con apposito segno grafico, le zone nelle quali gli interventi sono regolamentati secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente.

ART.21 - ZONE DI DEGRADO

All'interno della zonizzazione individuata nel presente titolo, sono perimetrare quali zone di degrado fondiario, ambientale, paesaggistico, urbanistico, determinate aree che, anche per frazionamenti della proprietà, presentino taluna di quelle caratteristiche che sono elencate come fenomeni di degrado nell'art.8 della L.R. n.59/80.

Alla zona di degrado si applica, in quanto compatibile con il presente articolo, la disciplina della zona in cui essa è compresa; gli orti familiari coordinati di cui all'art.9 possono essere consentiti, anche se fuori dalla zona di fondovalle, ove tale utilizzazione sia dimostrata anteriore alla data della prima adozione della variante per le zone agricole collinari e cioè il 19.7.1983.

Nelle zone di degrado, il p.p.d.u.a. di cui al successivo art.27 è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- deve essere esteso all'intero perimetro della zona di degrado;
- deve essere finalizzato al risanamento urbanistico, ambientale e paesaggistico della zona con particolare riferimento all'assetto delle colture, delle sistemazioni agrarie, della infrastrutturazione.

In difetto dell'iniziativa consortile, il Comune ha la facoltà di provvedere con le procedure, i contenuti, gli effetti di cui al terzo comma dell'art.27 ed all'art.28 della legge n.457/78, e di cui al titolo II della L.R. n.59/80.

ART.22 - ZONE DI RECUPERO EDILIZIO

All'interno della zonizzazione individuata dal presente titolo sono indicati taluni complessi edilizi, ville padronali, centri di fattoria, aggregati rurali, che essendo caratterizzati da fenomeni di degrado, sottoutilizzazione, frazionamento delle proprietà, incongruenti coi tipi e le forme architettoniche, ecc., vengono qualificati come zone di recupero, da regolare con apposito piano di recupero.

Qualora difetti il piano di recupero di iniziativa privata, l'Amministrazione potra' procedere mediante piani di recupero di iniziativa pubblica, con le procedure, i contenuti e gli effetti di cui al terzo comma dell'art.27 ed all'art.28 della legge n.457/1978, e di cui agli artt.9 e segg. della L.R. n.59/1980 con le apposite prescrizioni del titolo III delle presenti norme per quanto riguarda gli interventi edilizi ammessi.

Si applica l'art.27, ultimo comma, della Legge 5.8.1978, n.457.

Prima dell'approvazione del piano di recupero, negli edifici esistenti nelle zone di recupero sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria limitatamente alle parti strutturali ed agli impianti tecnologici.

ART.23 - ZONE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE

Non vi sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo, anche a carattere precario. Vi e' ammessa l'installazione di elementi di arredo e di gioco per bambini. Alberature consentite: latifoglie locali.

ART.24 - ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE DI QUARTIERE

Vi e' ammessa la costruzione di un edificio per il culto, corredato da vani di servizio e di un eventuale alloggio, non superiore a 90 mq., destinato a funzioni di guardiania.
Hmax: ml.9 (fatta eccezione per l'eventuale campanile).

ART.24 bis - AREA PER IMPIANTI DI RADIO-TELE DIFFUSIONE

L'area appositamente individuata nella tavola A5 in prossimita' del piazzale Leonardo da Vinci e' considerata come zona per attrezzature pubbliche di livello urbano-comprensoriale. L'attuazione del piano avviene per iniziativa pubblica, ovvero mediante concessione del diritto di superficie sull'area a privati che si obblighino con il Comune a praticare prezzi concordati per l'uso degli impianti ed a garantire la possibilita' di accesso a tutte le componenti sociali e culturali.

ART.25 - TUTELA ARCHEOLOGICA

Tutto il territorio comunale e' dichiarato di potenziale interesse archeologico; pertanto ogni intervento consentito, sia che riguardi trasformazioni edilizie e urbanistiche, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, e' condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

Al fine di constatare tempestivamente tali emergenze, gli organi delegati ed i tecnici comunali possono accedere in qualunque momento nelle proprieta' private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione Comunale puo' porre in atto procedure e vincoli di cui alla legge l.6.1939, n.1089.

ART.26 - VIABILITA' E SORGENTI

Nella tav.3 e' individuata, con appositi segni grafici, la viabilita' esistente e confermata dalla variante.

Tratti viari di antica formazione eventualmente non registrati nella tav.3, ma risultanti da documentazione probante, sono ugualmente soggetti alle norme contenute nel presente articolo.

La viabilita' esistente e' classificata nelle seguenti categorie:

Maglia viaria di antica formazione:

- di collegamento, nello stato originario;
- di collegamento, ristrutturata;
- interpodereale e sentieri principali;
- podereale;

Maglia viaria di nuova formazione:

- maglie secondarie;
- strada dei Colli Alti.

La progettazione edilizia, i p.p.d.u.a. e le relative convenzioni devono fare riferimento a tale rete viaria, per quanto attiene gli allacciamenti, gli accessi, gli eventuali miglioramenti, l'utilizzazione delle zone speciali di rispetto, gli oneri di manutenzione periodica.

La maglia viaria di antica formazione non puo' essere modificata nelle sue caratteristiche fondamentali (sezioni, sistemazioni a retta, alberature di arredo), salvo, nei casi di sezione insufficiente ad assicurare i due sensi di marcia, la possibilita' di realizzare piazzuole di scambio a intervalli non inferiori a ml.60.

Per la viabilita' comunale avente funzione di collegamento principale nel territorio comunale sono ammessi interventi di asfaltatura di tratti di accentuata pendenza, di irregolarita' del fondo stradale o di difficolta' di manutenzione del tracciato stradale.

I muri a retta in pietrame dovranno essere mantenuti, fatta salva la possibilita' di introdurre opere di sostegno in cemento a monte del muro, e successivo rivestimento realizzato col pietrame originario e quindi con esclusione di "madonne" squadrate.

La maglia viaria di antica formazione e podereale deve essere mantenuta nei suoi tracciati e ne deve essere assicurata la percorribilita' sia pedonale che del servizio antincendio (divieto di sbarramento). Sono ammessi interventi di ripristino della viabilita' forestale gia' realizzata per opere di rimboschimento e come tale classificata nella maglia viaria di nuova formazione.

E' consentito, nel caso di impedimento oggettivo al mantenimento della percorribilita' veicolare sui tracciati di antica formazione derivante da movimenti franosi consistenti o ristrettezze della sede stradale non altrimenti risolvibili, la modifica per brevi tratti di tale viabilita' al fine di garantirne la continuita' funzionale. I vecchi tracciati oggetto di modifica devono comunque rimanere aperti alla circolazione pubblica, anche solo pedonale.

Le sorgenti individuate nella tav. n.3 costituiscono luoghi e manufatti di preminente valore ambientale e collettivo. Non potra' essere intercluso l'accesso pubblico a tali sorgenti e non potranno essere modificate le caratteristiche architettoniche e/o ambientali dei manufatti di captazione ove esistenti.

TITOLO II
RAPPORTO SUOLO - EDIFICI

ART.27 - CONTENUTI GENERALI DEL PIANO PLURIENNALE DI UTILIZZAZIONE
AZIENDALE (P.P.di U.A.)

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica, comunque avente attinenza con l'assetto paesaggistico ed ambientale - salvo le specifiche esclusioni di cui al seguente articolo 29 - e' ammissibile solo previa approvazione, nelle forme di cui all'art.2 della L.R. 10/1979, di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto secondo le prescrizioni delle presenti norme.

In particolare e' condizionata dal P.P. di U.A. l'ammissibilita' degli interventi di cui ai seguenti articoli della L.R. n.10/1979: art.4 -annessi agricoli-, art.7 -serre-, art.8 -modificazioni di edifici rurali-, art.9 -edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli.

Ogni piano deve riguardare l'intera proprieta' o piu' proprieta' nel caso di iniziative consortili secondo le prescrizioni delle presenti norme: zone di degrado; zone di fondo valle; ricomposizione dell'assetto fondiario preesistente all'entrata in vigore della L.R. n.10/1979; ricomposizione della superficie fondiaria minima di cui all'art.3 della L.R. n.10/1979; annessi agricoli inferiori a 80 mc.

Il P.P. di U.A. sancisce l'impegno alla conduzione agricola della proprieta' secondo le norme di coltivazione di cui al successivo art.31 ed al mantenimento nel tempo di determinati assetti paesaggistici, ambientali, urbanistici.

Il P.P. di U.A. dovra' motivare l'eventuale esigenza di recinzione per specifiche colture, allevamenti, o per le aree di pertinenza esclusive delle costruzioni o delle unita' abitative (aia, giardino, parcheggi, orto, ecc.) anche in funzione degli accessi e dei percorsi pubblici e privati, in riferimento all'unita' minima di intervento edilizio di cui all'art.32.

Il P.P. di U.A. puo' essere oggetto di variante motivata, nel periodo di tempo della sua validita', previa stipula di una nuova convenzione, ai sensi dell'art.30.

Qualora il P.P. di U.A. interessi proprieta' di estensione inferiore a quella della superficie fondiaria minima di zona, alla sua approvazione e' sufficiente il parere positivo, agli effetti paesaggistici ed ambientali, della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art.48.

ART.28 - AMBITI DI APPLICAZIONE DEL P.P. DI U.A.

Il P.P. di U.A. deve essere redatto secondo le seguenti particolari prescrizioni riferite all'assetto fondiario delle proprieta':

1A - Qualora l'assetto fondiario della proprieta' risalga ad epoca precedente all'entrata in vigore della L.R. n.10/1979 e l'estensione della pertinenza fondiaria raggiunga o superi la tipologia aziendale di zona, le costruzioni esistenti sono suscettibili di tutti gli interventi previsti dal Titolo III delle presenti norme;

Eventuali ulteriori annessi rustici dovranno essere commisurati alle esigenze del fondo secondo il P.P. di U.A.

1B - Nella medesima situazione, ma qualora l'estensione della pertinenza fondiaria sia inferiore alla tipologia aziendale di zona, il fabbricato sarà suscettibile di tutti gli interventi previsti dal Titolo III delle presenti norme; eventuali nuovi annessi non potranno in nessun caso superare la volumetria di 80 mc. in conformità con il disposto dell'art.42 sempre che la normativa di zona lo consenta.

1C - Sempre nella medesima situazione precedente, per i lotti di terreno agricolo senza costruzioni, non ricadenti in zone di degrado, sono consentiti:

- ove il lotto sia corrispondente alla tipologia aziendale di zona, nuovi annessi agricoli conformi alle esigenze del P.P. di U.A.

- ove il lotto sia inferiore alla tipologia aziendale di zona, nuovi annessi agricoli di volumetria non superiore agli 80 mc. in conformità con il disposto dell'art.42, ove la normativa di zona lo consenta;

- ove il lotto superi i 2/3 della tipologia aziendale di zona, può essere presa in considerazione la costruzione di annessi fino ad un massimo di 120 mc.

2A - Ove l'assetto fondiario attuale derivi da passaggi di proprietà successivi alla entrata in vigore della L.R. n.10/1979 ma la pertinenza fondiaria del fabbricato raggiunga la estensione minima della tipologia aziendale di zona si applicherà la precedente disposizione sub.1A.

2B - Nella medesima situazione precedente, ma qualora l'estensione della pertinenza fondiaria di un fabbricato risulti inferiore alla tipologia aziendale di zona, è prescritta la formazione di un P.P. di U.A. consortile esteso almeno alla consistenza fondiaria della proprietà all'entrata in vigore della L.R. n.10/1979; conseguentemente, per le utilizzazioni residenziali, si applicherà il terzo comma dell'art.9 della L.R. n.10/1979 e la deruralizzazione degli annessi è consentita solo se il P.P. di U.A. ha estensione non inferiore alla tipologia aziendale di zona; in caso contrario, gli annessi esistenti, di uso consortile, restano vincolati a corredo del fondo.

2C - Sempre nella medesima situazione precedente, per i lotti di terreno agricolo senza costruzioni, sono consentiti nuovi annessi agricoli consortili, unicamente nel caso che il P.P. di U.A. pervenga ad una ricomposizione della proprietà che raggiunga la tipologia aziendale di zona.

Se il P.P. di U.A. non raggiunge un'estensione pari alla tipologia aziendale di zona è vietata anche la costruzione degli annessi inferiori a 80 mc. di cui alla normativa dell'art.42 salvo il caso di orti familiari coordinati in zona di fondovalle di cui all'art.9.

3 - Nelle zone di degrado di cui all'art.21 la casistica delle prescrizioni di cui ai precedenti punti si applica, tramite il P.P. di U.A. consortile, entro il perimetro di zona individuato nella cartografia, fatta salva la possibilità di iniziative che si estendano anche in aree contigue, al fine di conseguire la ricomposizione della superficie fondiaria minima di cui all'art.3 della L.R. n.10/1979.

ART.29 - ESONERO DAL P.P. DI U.A.

Il P.P. di U.A. non e' richiesto:

- per opere edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, limitatamente alle parti strutturali ed agli impianti tecnologici;
- per interventi che non comportino modifiche ad un P.P. di U.A. precedentemente approvato;
- per opere edilizie che attengano ad edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo, quando l'intervento non modifica l'assetto paesaggistico ed ambientale documentato adeguatamente nel progetto e quando le eventuali modifiche si riferiscono ad un terreno che per dimensioni e caratteristiche non ha rilevanza paesaggistica ed ambientale;
- per opere edilizie nel perimetro delle zone A riferite ai borghi agricoli di cui all'art.15, salvo quanto altrimenti disposto nell'articolo stesso.

L'esonero dal P.P. di U.A. non esime dall'obbligo del convenzionamento a garanzia del mantenimento nel tempo degli assetti fondiari, paesaggistici ed ambientali a cui fa riferimento il progetto.

ART.30 - LA CONVENZIONE

Il rilascio della concessione od autorizzazione a cui e' allegato il P.P. di U.A., e' condizionato alla stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, ai sensi del terzo comma dell'art.5 della L.R. n.10/1979.

In particolare la convenzione, con adeguate sanzioni in caso di inadempienza, dovra' garantire:

- la corretta coltivazione del terreno, in attuazione del P.P. di U.A., nei tempi previsti;
- il mantenimento degli assetti urbanistici, paesaggistici ed ambientali;
- la non frazionabilita' delle quote di terreno eccedenti la tipologia aziendale se non a favore delle proprieta' confinanti;
- le manutenzioni stagionali delle opere di urbanizzazione ed allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
- l'utilizzazione pubblica della rete viaria di servizio, pedonale o meccanizzata;
- i tempi e le modalita' per la eventuale iscrizione dei fabbricati al catasto urbano;
- il rispetto delle misure di prevenzione antincendio in riferimento ai particolari assetti culturali ed ambientali.

La convenzione, redatta secondo lo schema tipo allegato alle presenti norme, adeguato alle specifiche situazioni prospettate dai P.P. di U.A., e' approvata dal Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia.

Il Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia, potra' peraltro approvare anche convenzioni difformi dallo schema allegato, ove cio' appaia opportuno per circostanze particolari.

ART.31 - PRATICHE COLTURALI E GOVERNO DEL BOSCO

Il P.P. di U.A., deve motivatamente tener conto degli orientamenti colturali e di governo del bosco allegati alle presenti norme, alla cui attuazione la convenzione deve fare specifico riferimento per tempi e modalita'.

In caso di inadempienza, oltre alle sanzioni previste, si da' luogo alle procedure di cui alle disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di recupero produttivo delle terre incolte, abbandonate od insufficientemente coltivate.

TITOLO III
IL PATRIMONIO EDILIZIO

ART.32 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

Per ogni edificio esistente, o complesso di edifici, gli interventi ammissibili secondo le specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme - interventi differenziati a seconda delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali ed architettoniche, ed a seconda delle zone in cui l'edificio trovasi - saranno in ogni caso consentiti solo previa considerazione integrale dell'unita' funzionale originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici.

A tal fine ogni progetto di intervento dovra' ricomprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonche' il complesso delle opere di urbanizzazione, comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilita', accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne, che vi si intendono realizzare con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata, oggetto della disciplina contenuta nella convenzione di cui all'art.30.

Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto una unita' minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per qualunque intervento edilizio.

Tale unita' dovra' comprendere le aree di stretto corredo dell'edificio ("area di pertinenza edilizia"), eventualmente recintabili e consistenti in: giardino, orto, piazzale di parcheggio, aia, accessi. In ogni caso in cui il progetto di intervento edilizio debba essere accompagnato dal P.P. di U.A., l'unita' minima d'intervento comprendera' anche, quale "area di pertinenza fondiaria", la superficie complessiva della proprieta' da distinguere convenientemente dall'"area di pertinenza edilizia".

ART.33 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti nelle zone ricomprese nella variante sono classificati nel modo seguente:

a - Edifici notificati ai sensi della Legge n.1089/1939 ed altri edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale (R.V.A.A.)

Sono contrassegnati con numero di riferimento all'Elenco, nella tavola di azionamento 1:5000 del territorio comunale.

Corrispondono agli edifici più significativi per l'identita' storica, culturale, ambientale del territorio e per la peculiarita' tipologica ed architettonica.

b - Edifici di valore architettonico ed ambientale (V.A.A.)

Sono contrassegnati con un numero di riferimento all'Elenco, nelle tavole di azionamento 1:5000 del territorio comunale.

Corrispondono agli edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica, e nella loro specifica densita' territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario.

c - Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.A.A.)

Corrispondono ai rimanenti edifici esistenti nelle zone agricole, di minore interesse culturale ed ambientale o per i caratteri architettonici e del contesto, od in quanto parzialmente alterati da interventi recenti, inadeguati ai caratteri originari. Sono contrassegnati con un cerchio nelle tavole di azionamento 1:5000 del territorio da 1A e 7A.

d - Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo (V.A.A.N.)

Corrispondono agli edifici costruiti nelle zone agricole successivamente al 1940, e sono contrassegnati da un asterisco nelle Tavole di Azionamento 1:5000 da 1A a 7A.

e - Complessi edilizi

Comprendenti parti variamente classificate, per i quali è prescritta la procedura di intervento del "pre-Progetto unitario" di cui agli artt.39, punto B6, e 45. Sono contrassegnati con un numero di riferimento all'Elenco delle Tavole di Azionamento 1:5000 da 1A a 7A.

Gli edifici classificati R.V.A.A. (lettera A) e V.A.A. (lettera B) e S.V.A.A., costituiscono nel loro complesso quelle costruzioni cui si riferisce l'art.1, quinto comma, della L.R. n.10/1979 e il punto d) dell'art.6 della L.R. n.59/1980. Gli interventi ammessi su tali edifici sono stabiliti dalla presente normativa in applicazione del disposto combinato dei commi quarto e quinto dell'art.1 della L.R. n.10/1979 e dell'art.5 della L.R. n.59/1980.

ART.34 - TIPI DI INTERVENTO AMMESSI, A SECONDA DEL VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Fermo restando che il cambiamento di destinazione d'uso (deruralizzazione) sarà soggetto a concessione in conseguenza del P.P. di U.A., per gli edifici esistenti nelle zone ricomprese nella variante sono ammessi, ai sensi della L.R. n.59/1980 gli interventi definiti nell'allegato della stessa come:

- A) manutenzione ordinaria,
- B) manutenzione straordinaria,
- C) restauro e risanamento conservativo,
- D) ristrutturazione edilizia (D1, D2, D3)

- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati R.V.A.A., sono ammessi, ai sensi del IV comma dell'art.7 della L.R. n.59/1980, soltanto gli interventi di cui ai punti A), B), C), con le prescrizioni di cui ai seguenti artt.35, 36, 37.

- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati V.A.A. sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti A), B), C), ristrutturazione D1 comprensiva di possibile aumento di superficie utile all'interno della volumetria esistente, con le precisazioni di cui ai seguenti artt. 35, 36, 37, 38.

- Per gli edifici, o parti di edifici, classificati S.V.A.A. sono ammessi gli interventi di cui ai punti A), B), C), D1) e D2) con le prescrizioni - quanto agli interventi di ristrutturazione - di cui al seguente art.38.

- Per gli edifici V.A.A.N. o parti di essi, sono ammessi gli interventi del tipo A), B), C), D), contemplati nell'allegato della L.R. n.59/1980. Per gli edifici residenziali di valore nullo (V.A.A.N.) di cui all'art.33, I comma, lettera d) sono ammessi anche gli interventi previsti per le costruzioni esistenti nelle zone "edificate" di cui all'art.16, lettera a), I comma delle presenti norme.

- Per gli edifici abbandonati o comunque non in uso anche saltuario e non in condizioni di abitabilita' ed agibilita', gli interventi consentiti sono quelli di cui ai punti C) e D)

Sia nel mantenimento che nel cambiamento delle destinazioni d'uso originarie per gli edifici di R.V.A.A., V.A.A. e S.V.A.A., potra' derogarsi alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni normative del presente titolo.

Gli edifici classificati di R.V.A.A. e di V.A.A. sono vincolati al mantenimento di tutte le caratteristiche architettoniche esterne (volume, copertura, forma, dimensione e posizione delle aperture), fatta salva la possibilita' di rimuovere superfetazioni degradanti.

Negli edifici classificati di S.V.A.A. possono essere introdotte nuove aperture, conformi alla configurazione architettonica esistente, per reali e documentate esigenze di carattere igienico e funzionale. Negli edifici classificati S.V.A.A. e/o abbandonati sono ammessi interventi per la ricostruzione di parti diroccate dell'edificio che risultino essenziali ai fini del recupero edilizio del complesso purché risulti esaurientemente documentato lo stato originario.

ART. 35 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti tali nella L.R. n.59/1980.

Per gli edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A., il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzati per mezzo di materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

ART. 36 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti tali dalla L.R. n.59/1980.

Per gli edifici classificati di R.V.V.A. e di V.A.A., gli interventi di cui al presente articolo devono corrispondere alle seguenti modalita':

1.1-Intonaci: devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura).

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato e' fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente a mattoni o pietra "a faccia vista" dovra' essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso e' vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

2.1-Infissi esterni: in legno verniciato o in castagno naturale o altre essenze autoctone nelle sezioni, sagome e partiture originarie (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale").

Negli edifici di valore architettonico ambientale e' ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato.

2.1.1-Dispositivi di oscuramento: non sono ammessi per gli edifici di rilevante valore architettonico ambientale e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista (in questi casi il dispositivo di oscuramento potra' essere realizzato per mezzo dello "scuretto" interno).

Negli altri casi e' ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, "alla fiorentina" di costruzione artigianale.

2.1.2-Porte esterne: sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali).

Negli edifici di "rilevante valore architettonico ambientale" possono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici di R.V.A.A. e di V.A.A. non e' ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina". Negli edifici di V.A.A. e' ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro.

3.1-Rifacimento della sistemazione esterna: comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significativita', essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali:

3.1.1-Pavimentazioni o marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione e' indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovra' essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con un maggiore sviluppo in profondita' sul fronte principale, e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti.

3.1.2-Pavimentazione dell'aia: e' ammessa la formazione, secondo superfici unitarie e regolari, di lastronate tradizionali in pietra o in cotto (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate ad "opus incertum"), oppure di battuto di cemento.

3.1.3-Arredo vegetazionale: sono ammesse le essenze arboree (ad esempio noce, quercia, acero, gelso, cipresso, ecc., con esclusione delle conifere estranee all'ambiente tradizionale come il cipresso argentato dell'Arizona), ed arbustive (ramerino, biancospino, lavanda, glicine, rose rampicanti, ecc.), nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali, in rapporto alla casa, con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio, vialetti, aiuole, prato all'inglese, ecc.).

E' prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati, alberi a filare, a gruppi, siepi, ecc.).

3.1.4-Recinzioni: sono ammesse soltanto quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali con esclusione di cancellate o di reti a maglia sciolta. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato) con esclusione di forme pseudo tradizionali tipo "ferro battuto". Limitatamente al resedio (o area di pertinenza edilizia) e' ammessa l'introduzione di reti a maglia sciolta all'interno di siepi vive. Nel caso di recinzioni coincidenti con muri a retta tra dislivelli e' ammessa l'introduzione, sulla parte terminale del muro, di mensole in ferro e filo spinato.

Le recinzioni non potranno ostruire le strade comunali vicinali, ancorche' inutilizzate. Nel caso dette recinzioni interessino viottoli, sentieri e strade private aperte al pubblico transito, anche pedonale, si dovrà procedere alla realizzazione, a spese e cura del richiedente la recinzione al fine di garantire il mantenimento della percorribilità preesistente, di una viabilità alternativa non cancellando nell'area recintata la leggibilità della preesistente viabilità che quindi dovrà essere mantenuta nella sua consistenza e caratteristica.

3.1.5-Sistemazione del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

4.1-Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti interni ed esterni:

4.1.1-Pavimenti: negli edifici di R.V.A.A. devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali. Negli edifici V.A.A. devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari perlomeno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.).

4.1.2-Rivestimenti interni: sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione e, nel vano cucina tradizionale, limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata e per una altezza non superiore a cm. 160.

4.1.3-Rivestimenti esterni: sono ammessi rivestimenti esterni; e' ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intoncate quando preesistenti.

5.1-Rifacimento del manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari e tradizionali.

5.1.1-Manto di copertura: in embrici e coppi con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

5.1.2-Gronda: nella forma, configurazione e oggetto preesistenti; i correnti "a sporgere" dovranno essere del tipo semplice e cioe' non sagomati, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, come ville e case padronali, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, e' consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente con una possibilità di modificazione della quota di imposta non superiore a cm. 10.

5.1.3-Giochetto: (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con oggetto non superiore a cm. 20 e soprastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.

5.1.4-Controsoffitti: i vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

6.1-Rifacimento o installazione di materiali di isolamento: e' ammessa l'utilizzazione di materiali di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici.

7.1-Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento: esse dovranno essere limitati ai vani dichiarati, nel progetto, come facenti parte dell'abitazione. Eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale.

8.1-Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi: sono ammessi nei casi di accertata necessita': la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

9.1-Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico: la loro localizzazione, esclusivamente interna all'edificio, verra' ammessa in quanto necessaria, e dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

10.1-Rifacimento di impianti igienico-sanitari: e' ammesso il rifacimento ad eccezione dei casi nei quali la loro formazione abbia alterato sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario (ad esempio: suddivisione della cucina tradizionale, occupazione della loggia, formazione recente di superfetazioni improprie, ecc.).

11.1-Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unita' immobiliare:

11.1.1-Bagni: ne e' ammessa l'introduzione in numero anche superiore a due per ogni unita' abitativa. Essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (senza formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente).

11.1.2-Cucina: non e' ammessa la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello).

Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, e' ammessa la formazione di una nuova cucina in altro vano adiacente.

12.1-Realizzazione di chiusure ed aperture interne che non modifichino lo schema distributivo. La realizzazione di nuove porte all'interno dei vani distributori principali (cucina tradizionale, vano scale, ecc.), e specie se questi sono caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostre in pietra, e' ammessa solo alla condizione che queste siano eseguite a filo muro, con trattamento della superficie a finto intonaco e senza la formazione di controtelaio sporgente.

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista.

12.1.1-Apertures esterne. E' prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non e' ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. E' ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

Nuove aperture possono essere introdotte solo in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici; in questo caso dovranno avere la dimensione massima di cm.60x60 con formazione di infisso metallico con specchiatura unitaria a filo esterno e senza dispositivi di oscuramento esterni.

13.1-Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione. E' ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.

14.1-Costruzione di vespai e scannafossi. Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali o sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale.

ART.37 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti tali dall'allegato alla L.R. n.59/1980.

Per gli edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A., quegli interventi di restauro che comprendono le operazioni descritte all'articolo precedente devono essere uniformi alle disposizioni ivi contenute.

1.1-Rinnovo strutturale del tetto. Negli edifici classificati di R.V.A.A., possono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, ordinatura dei correnti e scempiato di campigiane), limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Negli edifici classificati V.A.A. ne e' ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali; per la struttura principale e' ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Negli edifici di R.V.A.A. e V.A.A. e' ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti.

1.2-Rinnovo strutturale dei solai. Le stesse indicazioni di cui al capoverso precedente valgono per le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno.

Per gli edifici classificati di R.V.A.A. e V.A.A. e' ammessa, nel rinnovo strutturale dei solai, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

ART.38 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti tali nell'allegato della L.R. n.59/1980.

Per gli edifici classificati di R.V.A.A. non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici classificati V.A.A. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo DI con vincolo tipologico; essi quindi non possono portare all'alterazione del meccanismo distributore principale (scale esterne ed interne, portici, logge, cucina tradizionale, ecc.), che deve continuare a svolgere il proprio ruolo funzionale nella integrita' architettonica originaria.

Negli edifici rurali del tipo "a rustico ed abitazione sovrapposti" (ad eccezione di complessi stalla-fienile a due piani, giustapposti e separati), gli eventuali vani di integrazione dell'abitazione, posti al piano terreno, non possono essere collegati all'abitazione posta al primo piano per mezzo di nuove scale.

Per gli edifici classificati di S.V.A.A. sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 e, parzialmente, del tipo D2 secondo le seguenti modalita':

- costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico solo nel caso di accertata impossibilita' di risoluzione distributiva interna e, in ogni caso, attraverso aggiunte, architettonicamente coerenti;

- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato, fino a una quota non superiore a cm.30 rispetto all'esistente;

- e' prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici originari.

ART.39 - CRITERI PER L'UTILIZZAZIONE DI EDIFICI GIA' RURALI O FACENTI PARTE DI COMPLESSI RURALI

Ferme le disposizioni che precedono per quanto attiene ai tipi di intervento ammessi in rapporto al valore ambientale ed architettonico degli edifici esistenti, viene consentita altresì - ove compatibile con le suddette disposizioni - la utilizzazione o riutilizzazione residenziale degli edifici rurali, con le procedure di cui ai commi terzo e quarto dell'art.9 della L.R. n.10/1979, con le procedure di cui alla L.R. n.36/1987 per le attivita' agrituristiche, nonche' con l'applicazione degli artt. da 27 a 31 delle presenti norme, e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

A - nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di piu' unita' abitative, non e' ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura; questa disposizione e' valida anche nel caso in cui il Comune, in sede di rilascio della concessione edilizia, identifichi una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ai sensi dell'art.9 della L.R. n.10/1979. Ferma restando l'unitarieta' della progettazione degli interventi necessari, puo' essere individuata e realizzata una distinzione tra le varie pertinenze edilizie nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

B - Ferma comunque, sotto il profilo edilizio strutturale, la limitazione degli interventi ammessi ai sensi del presente titolo, per gli edifici classificati di R.V.A.A., di V.A.A. e di S.V.A.A. sono consentite diverse possibilita' di riuso che tengano conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualita' architettonica; possibilita' che risultano sul piano generale dalla seguente casistica, e in particolare, edificio per edificio, dall'elenco di cui al punto B4 dell'art.4.

B1 - Edifici unitari sincronici od unitari diacronici. Sono rispettivamente gli edifici originati in una sola fase, sulla base di un "progetto" definito ed integrale, e gli edifici che, pur presentando una serie di fasi di crescita, sono pervenuti ad una identita' architettonica unitaria, e ad una tipologia unifamiliare; per questo tipo di edifici la riutilizzazione residenziale puo' portare alla realizzazione di una sola unita' abitativa, e di

eventuali altre unita' abitative solo all'interno di annessi rustici separati e facenti parte del complesso edilizio.

Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico", quest'ultimo puo' essere riutilizzato per non piu' del 50% della superficie utile esistente come integrazione dell'abitazione e per il 50% come vani di deposito e di servizio agricolo, salvo nei casi in cui sia possibile destinare a queste funzioni altri rustici, giustapposti o separati.

B2 - Edifici diacronici. Sono gli edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un nucleo abitativo originario; in questi casi e' ammessa la formazione di un numero di unita' abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identita' architettonica, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani (complesso stalla/fienile).

B3 - Edifici di pendio con abitazione sovrapposta al rustico. Sono edifici sincronici o diacronici, che per il particolare rapporto col terreno presentano una duplicita' di fronti (di norma, ingresso del rustico a valle ed ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza. In questi casi, anche se si tratta di edifici sincronici (od unitari diacronici) e' ammessa la realizzazione di una seconda unita' abitativa nel piano a valle. Il rustico puo' essere riutilizzato per non piu' del 50% della superficie utile esistente per finalita' abitative, e per non meno del 50% come vani di deposito e servizi, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati, che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel qual caso il riuso abitativo potra' essere ammesso integralmente.

B4 - Fienili separati a due piani. Sono costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Possono essere riutilizzati a fini abitativi a condizione che la superficie abitativa, risultante in seguito all'intervento edilizio, non sia inferiore a 60 mq., e con le seguenti modalita':

- formazione al piano terreno, in contiguita' con la grande apertura frontale ad arco (che potra' essere protetta o con un cancello o con un portone a filo interno) di portico interno di una profondita' minima di ml.1,50;

- utilizzazione della restante parte del piano terreno per la formazione di un vano unitario cucina-soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;

- la suddivisione del primo piano in piu' vani dovra' essere congruente con l'orditura del tetto a capanna e cioe' realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi che diano luogo a vani aventi il lato maggiore corrispondente al fronte timpanato dell'edificio;

- nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovra' essere riutilizzata come elemento distributore;

- le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilita' di dotarle di infissi a filo interno; nel caso in cui la superficie di un'apertura grigliata superi i mq.2, e' ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, fermo restando, all'esterno, la finitura a grigliato;

- e' ammessa la formazione, nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di due finestre, una al piano terreno ed una al primo piano, coassiali al fronte stesso, di dimensioni non

superiori a ml.1,10x1,10 e dotate, preferibilmente, di infisso metallico a filo esterno.

B5 - Annessi rustici minori. I rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcinaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, ecc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.

B6 - Ville padronali, centro di fattoria e piccoli aggregati rurali. Sono edifici o complessi di edifici che comprendono, originariamente, piu' abitazioni ed organizzazioni dei rustici piu' complesse ed articolate di quelle della semplice casa rurale.

Salvi i casi contrassegnati nella planimetria dell'azonamento come "zone di recupero edilizio", a cui si applica l'art.22 delle presenti norme, in tutti gli altri casi, contrassegnati nelle planimetrie dell'azonamento con numero di riferimento all'elenco, ogni intervento edilizio, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento delle U.A., dovra' essere preceduto dalla approvazione di un "pre-progetto unitario", redatto secondo le modalita' dell'art.45 e secondo i vincoli derivanti dalla classificazione di valore delle singole parti, di cui all'elenco al punto B4 dell'art.4.

In caso di piani di recupero, ai sensi del quinto comma dell'art.11 della L.R. n.59/1980 per gli immobili non piu' utilizzati per l'agricoltura, possono prevedersi destinazioni anche diverse da quella residenziale, nonche' realizzazioni di un numero di unita' abitative superiore a quello esistente, fermo restando che ciascuna nuova unita' abitativa non potra' in nessun caso avere superficie utile inferiore a 60 mq.

A questo fine e per una corretta previsione delle unita' abitative il piano di recupero dovra' essere basato su un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualita' architettonica e funzionale, ed il grado di organicita' architettonica, esistente o meno, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali, secondo le indicazioni dell'art.45.

ART.40 - ELENCO E SCHEDE DEGLI EDIFICI ESISTENTI: EFFICACIA

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente titolo, l'elenco di cui al punto B4 dell'art.4 riguarda:

- a) - la classificazione degli edifici, o di parte di edifici, nelle categorie R.V.A.A., S.V.A.A., V.A.A.N.;
- b) - il numero massimo teorico delle unita' abitative ricavabile in ciascun complesso rurale alle condizioni previste nelle presenti norme ed in particolare nel precedente tit. II, corrispondente alla sintesi della lettura storico-tipologica di ciascun edificio, come base interpretativa per la suddivisione in diverse unita' abitative, che non potranno essere inferiori a mq. 60 netti.

L'analisi storico-tipologica di ciascun edificio (sincronico, diacronico, di pendio, ecc.) e la individuazione delle parti significative (nucleo originario, parti aggiunte dotate di individualita' architettonica), costituiscono riferimento prescrittivo per la suddivisione in unita' abitative degli edifici di R.V.A.A.

Per quanto riguarda gli edifici di V.A.A. la suddivisione in parti significative e' di carattere prescrittivo, oltre che per quanto riguarda il numero massimo ammissibile delle unita' abitative, anche per quanto riguarda il mantenimento della organizzazione tipologica (meccanismo distributore, tipo di scale, ruolo della cucina, ecc.) del nucleo abitativo originario.

Fermo restando quanto sopra, in deroga alle modalita' di suddivisione prescritte, e' ammessa:

a) - l'aggregazione al nucleo abitativo originario, di vani adiacenti, appartenenti alle fasi successive, purché non sia alterato il meccanismo distributore; tale aggregazione deve avvenire attraverso la semplice apertura di porte, senza formazione di corridoi;

b) - la possibilita' di diversa suddivisione planimetrica, con scambio reciproco di vani, relativamente alle nuove unita' abitative corrispondenti alle fasi di crescita, fermo restando l'assetto del nucleo originario.

Per quanto riguarda gli edifici di S.V.A.A. la suddivisione in parti o fasi e' indicativa, e puo' essere derogata dalla Commissione Edilizia, salvo comunque il numero massimo delle unita' abitative corrispondenti.

Nella eventualita' che il proprietario dimostri un diverso processo storico di aggregazione nella formazione dell'immobile, la Commissione Edilizia potra' motivatamente proporre interventi edilizi in deroga alle prescrizioni dell'elenco.

Per motivati apprezzamenti di carattere sociale e/o culturale, la Commissione Edilizia potra' inoltre proporre deroghe alle prescrizioni dell'elenco in ordine al numero ed al taglio delle unita' abitative anche per quanto attiene ad edifici di R.V.A.A.

Per gli edifici risalenti a data anteriore al 1940, non classificati, ogni intervento edilizio diverso dalla manutenzione ordinaria e da quella straordinaria limitata alle parti strutturali ed agli impianti, dovra' essere preceduto da una analisi storico-tipologica e da una documentazione analoga a quella contenuta nell'elenco, redatta a cura del proprietario; alla Commissione Edilizia sono demandate le valutazioni e le proposte di classificazione inerenti il valore architettonico e la suddivisione in unita' abitative.

Le integrazioni, le deroghe e modifiche alle prescrizioni dell'elenco, di cui ai precedenti commi, sono approvati con delibera del Consiglio Comunale.

Gli edifici rurali gia' ristrutturati e trasformati in residenza all'entrata in vigore della Variante, sono vincolati al mantenimento delle unita' abitative già realizzate, fatta salva la possibilita' di accorpamento delle stesse.

ART.41 - EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA

Non si applica nel territorio del Comune di Sesto Fiorentino l'art.10 della L.R. n.10/1979 salvo che per gli interventi di cui al I comma del medesimo art.10.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi consentiti dalla loro classificazione secondo il valore architettonico ed ambientale; nel caso di edifici di S.V.A.A., V.A.A.N. o negli edifici costruiti o ristrutturati dopo il 1940, e' ammessa la possibilita' di integrazioni volumetriche una-tantum strettamente necessarie ad adeguamenti igienici e funzionali, fino al limite del 5% del volume esistente,

ove sia riconosciuta la impossibilita' di soluzioni distributive interne al volume esistente.

Per gli edifici ad usi produttivi, anche di carattere turistico, eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa, purché non nocivi o molesti e che ospitino attivita' produttive funzionanti, possono, per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente variante, essere ammessi ampliamenti una-tantum della superficie di calpestio fino al 15% e fino ad un massimo di 200 mq., anche con aumento di volume.

In ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprieta'.

Gli interventi di cui al III comma sono concessi dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale che accerti il rispetto delle compatibilita' di cui all'art.3 delle presenti norme.

ART.42 - DEPOSITI DI ATTREZZI E ANNESSI AGRICOLI INFERIORI A MC.80

E' consentita in ogni zona del territorio comunale - previa autorizzazione - la costruzione o posa in opera di depositi di attrezzi intesi come contenitori a carattere precario e quindi con strutture amovibili, da realizzare fuori terra ed aventi sagoma massima di metri 2.00x1.50x1.80 di altezza.

Nelle proprieta' preesistenti all'entrata in vigore del P.R.G., fatto salvo quanto disposto dal I comma dell'art.4 della L.R. n.10/1979, la costruzione di annessi agricoli di volume inferiore a mc.80 e' ammessa nelle zone collinari "A" e nelle zone di fondovalle, alle seguenti condizioni:

A) - Tipologia

La realizzazione della volumetria fuori terra e' consentita solo previa dimostrazione dell'impossibilita' di costruire l'annesso anche parzialmente interrato sfruttando il pendio, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti, quali muri a retta, ciglionature, scarpate, ecc.; la localizzazione dell'annesso deve favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti anche se su proprieta' contermini.

B) - Dimensioni

Gli annessi agricoli devono essere coperti con tetto tradizionale a due falde e non possono superare l'altezza di m. 2,50, misurata all'intradosso del colmo.

Agli effetti delle volumetrie realizzabili valgono le seguenti prescrizioni:

1 - per superfici di dimensione inferiore a 5.000 mq.: e' consentita solo la costruzione di depositi di attrezzi;

2 - per superfici di dimensione compresa tra i 5.000 ed i 10.000 mq. sono consentiti:

- lotti singoli: solo depositi di attrezzi;

- lotti raggruppati (P.P. di U.A. consortili per superficie non superiore a 10.000 mq.): 20 mc. (9 mq.) per lotto, come quota di pertinenza del volume totale da realizzare in forma accorpata per un massimo di 40 mc.

Perimetro: 3 x 3 m.

3 - per superfici di dimensione compresa tra i 10.000 ed i 20.000 mq. sono consentiti:

- lotti singoli: mc.30 (12 mq.) Perimetro 3 x 4 m.;

- lotti raggruppati (P.P. di U.A. consortili per superficie non inferiore a 10.000 mq.): 40 mc. (15 mq.) per lotto, come quota di pertinenza del volume totale da realizzare in forma accorpata per un massimo di 80 mc.

Perimetro: 3 x 5 m.

4 - per superfici di dimensione compresa tra i 20.000 e la tipologia aziendale (o i 2/3 della tipologia aziendale di zona): (cfr. art.28, punto 1c):

- lotti singoli: mc.45 (18 mq.) Perimetro 3 x 6 m.;

- lotti raggruppati (P.P. di U.A. consortili per superficie non inferiore ai 2/3 della tipologia aziendale di zona): 60 mc. (24 mq.) per lotto, come quota di pertinenza del volume totale da realizzare in forma accorpata per un massimo di 120 mc.

Perimetro: 4 x 6 m.

C) - Materiali

E' consentito l'impiego di muratura in pietrame o mattoni, oppure pilastri angolari intonacati con tamponamento di legname, stuoie o cannicci.

E' prescritta la copertura a due falde a capanna con manto in cotto e struttura in legname con formazione di gronda tradizionale sui lati rettangolari, di semplice giochetto sul fronte posteriore, di eventuale gronda sul fronte timpanato anteriore, sostenuta dallo sbalzo dei travi principali.

E' consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale o - nel caso di volumetria seminterrata - quando il solaio costituisca piano praticabile.

La pavimentazione interna dell'annesso e' prescritta in terra battuta o gettata di cemento.

D) - Aperture: una porta ad arco e una finestra sul fronte posteriore.

E' consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate, senza superfici vetrate.

L'altezza minima del davanzale della finestra deve essere di ml.1,50.

E) - Dotazioni

Non e' consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale; l'approvvigionamento idrico deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi, serbatoi autonomi.

Lo scarico e l'allontamento delle acque e' prescritto con canalizzazioni a perdere senza pozzetti.

L'allacciamento elettrico e' consentito per forza motrice e per l'alimentazione di un punto di illuminazione. L'allacciamento dovra' avvenire con canalizzazione interrata.

F) - Sistemazioni esterne

La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: cio' soprattutto agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.

Le sistemazioni esterne devono consentire una schermatura permanente del manufatto tramite il parziale interrimento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilita' preesistente limitando l'apertura di nuovi percorsi a quelli pedonali.

E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali per utilizzazione familiare. Perimetro max: ml.8.

E' vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione se non per esigenze stagionali.

ART.43 - SERRE

Le serre con copertura stabile, di cui al II comma dell'art.7 della L.R. n.10/1979, possono essere localizzate solo nelle zone di fondovalle.

Ove la serra, anche a copertura solo stagionale, comporti, nella messa in opera, movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesaggistiche, la sua costruzione e' soggetta a concessione e costituisce a tutti gli effetti annesso rustico ai sensi della Legge Regionale; pertanto, deve risultare motivata nel quadro del P.P. di U.A. e di conseguenza convenzionata.

Le serre con copertura solo stagionale possono essere realizzate in qualsiasi zona del territorio extraurbano comunale ad eccezione di quelle boscate e non sono soggette a concessione ove non necessitino di strutture ne' impianti stabilmente infissi al suolo, abbiano altezza inferiore a m.2,30 e non determinino movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

ART.44 - PRE-PROGETTO DEI NUOVI ANNESSI RUSTICI E DEI NUOVI CENTRI AZIENDALI

Ai fini della costruzione di nuovi annessi agricoli, ove sia consentita secondo le disposizioni che precedono, la richiesta di concessione edilizia deve essere preceduta dall'approvazione del pre-progetto o progetto di massima delle opere previste.

Il progetto ha lo scopo di illustrare e controllare, in termini di localizzazione, volumi, modalita' costruttive ed architettoniche, il rapporto di compatibilita' tra le nuove costruzioni proposte ed il contesto ambientale, ai sensi dell'articolo 3.

Il pre-progetto e' costituito da:

- 1 - Rilievo planimetrico generale;
- 2 - Progetto delle opere proposte, nella scala 1:100, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" al rilievo planimetrico generale e dello "stato definitivo";
- 3 - Relazione illustrativa del rapporto di compatibilita'.

ART.45 - ELABORATI RICHIESTI PER I PRE-PROGETTI UNITARI E PER I PIANI DI RECUPERO

Gli interventi nei complessi edilizi di cui al precedente art.39, punto "B6", sono preceduti dall'approvazione di apposito piano di recupero ai sensi degli artt.9 e segg. della L.R. n.59/1980, o da un apposito pre-progetto unitario, a seconda delle indicazioni contenute nelle tavole di azionamento.

Gli elaborati richiesti sono:

- 1 - Rilievo planimetrico generale, secondo le modalita' dell'articolo 46 punto 1).
- 2 - Rilievo dello stato di fatto degli immobili, nella scala 1:100, con indicazione dei tipi edilizi, delle fasi di crescita, delle parti dotate di individualita' architettonica e funzionale, delle parti dotate di organicita' architettonica che non possono essere ulteriormente suddivise, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali, delle eventuali parti delle quali e' proposta la demolizione, dello stato della proprieta'.

- 3 - Relazione storico-tipologica, delle condizioni di cui al punto precedente.
- 4 - Progetto di intervento, nella scala 1:100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di:
 - unita' minime di intervento e destinazione d'uso;
 - tipi edilizi ed eventuali tecnologie;
 - edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;
 - modalita', tempi di attuazione e finalita' degli interventi.
- 5 - Relazione illustrativa del progetto di intervento, contenente anche la descrizione della modalita' e dei procedimenti di restauro, riferiti alle singole parti significative del complesso edilizio ai sensi dell'art.32.
- 6 - Relazione e progetto delle funzioni esterne e complementari, costituito dalla individuazione delle aree di specifica pertinenza di ciascuna unita' abitativa, ai sensi dell'art.32.
- 7 - Documentazione fotografica nel formato 18x24.

ART.46 - ELABORATI DI PROGETTO

Ai fini del rilascio di concessione edilizia, od autorizzazione ad interventi di manutenzione straordinaria per gli edifici classificati di R.V.A.A. e di V.A.A., gli elaborati tecnici di progetto dovranno comprendere:

RILIEVO:

1 - Rilievo planimetrico generale, nella scala 1:100, degli edifici (al piano terreno) e dell'area di contorno estesa alle pertinenze edilizie, comprendente l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, terrazzamenti, ecc.) e degli annessi rustici minori esistenti.

2 - Rilievo architettonico quotato, nella scala 1:50, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai e delle volte), prospetti e sezioni longitudinali e trasversali con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente.

3 - Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalita' precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualita' architettonica e funzionale, il grado di organicita' esistente o meno tra le varie parti; la relazione dovra' contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.

4 - Documentazione fotografica (18 x 24) di dettaglio, relativa a tutti i dettagli architettonici e costruttivi significativi quali: gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica (stemmi, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, ecc.).

PROGETTO:

1 - Progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze edilizie, nella scala 1:100, con indicazione delle nuove opere,

essenze arboree, materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.

2 - Progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuale allacciamento ai pubblici servizi, degli impianti tecnologici, approvvigionamento idrico, e smaltimento.

3 - Progetto edilizio nella scala 1:50, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo.

4 - Progetto dei particolari costruttivi, in scala adeguata, con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture.

5 - Relazione illustrativa degli interventi, avente lo scopo di dimostrare la congruita' delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto ai caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio, rispetto ai contenuti del presente Titolo e alla prescrizione dell'elenco.

ART.47 - COMPETENZE PROFESSIONALI

La progettazione degli interventi su edifici classificati R.V.A.A., in quanto assimilabile agli edifici notificati ai sensi della Legge 1.6.1939, n.1089, e' di competenza esclusiva degli architetti.

ART.48 - INTEGRAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Per l'esame dei progetti che comportino variazioni dell'assetto agrario e forestale, la Commissione Edilizia potra' avvalersi del parere di esperti nei settori della geologia, delle forme storiche del paesaggio agrario, della silvicoltura e dell'economia agraria, designati questi ultimi dall'Ordine degli Agronomi.

ALLEGATO B

riferito all'art. 28 delle N.T.A.

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER LE REALIZZAZIONI PREVISTE DALLA
VARIANTE AL P.R.G. DI SESTO F.NO RELATIVA ALLE ZONE EXTRAURBA-
NE

L'anno e questo giorno del me-
se di, dinanzi al Notaro sono per
sonalmente comparsi:

- Il Signor, non in proprio ma nella sua qua-
lità di Sindaco del Comune di Sesto Fiorentino, autorizzato
nelle forme di legge alla stipula del presente atto;
- il Signor, nella sua qualità di proprieta-
rio dei beni immobili (terreni e/o fabbricati) come in ap -
presso descritti;
- i quali:

p r e m e s s o

- che il Signor, nella sua qualità di pro-
prietario dei terreni (e/o fabbricati), ubicati
e rappresentati in catasto, ha redatto un pia-
no pluriennale di utilizzazione della proprietà medesima, ai
sensi della Legge Regionale Toscana 19 Febbraio 1979 n. 10 e
successive modificazioni, nonchè ai sensi delle disposizioni
contenute nelle norme di attuazione della variante al P.R.G.
Comunale, approvata con delibera della G.R.T. n° del
.....;
- che detto piano ha riportato il parere favorevole degli Orga-
ni di legge nonchè della Commissione Comunale Agricolo-Edili-
zia;
- che con il piano di utilizzazione aziendale il Signor
..... ha individuato le destinazioni dei fabbricati
esistenti nella proprietà (destinazioni che con la presente
convenzione vengono vincolate), ha altresì dimostrato la ne-
cessità di una nuova costruzione ad uso annesso agricolo, a-

...
vente caratteristiche conformi al progetto allegato al sud -
detto P.P. di U.A. (oppure, ha presentato un progetto per la
ristrutturazione e l'ampliamento degli annessi rustici esi -
stenti), ed ha altresì progettato per gli edifici esistenti
interventi edilizi compatibili sia con la normativa di zona
che con le caratteristiche intrinseche degli edifici medesi-
mi, secondo la ricordata variante al P.R.G.;

- che la Commissione Edilizia Comunale, in data,
ha espresso parere favorevole (al progetto di ristrutturazio-
ne dei fabbricati esistenti e di determinazione delle relati-
ve destinazioni d'uso, ovvero al progetto di costruzione di
nuovi annessi rustici, ovvero al progetto di ampliamento de-
gli annessi esistenti);
- che il rilascio della concessione edilizia è subordinato al-
la sottoscrizione della presente convenzione ai sensi della
L.R. 19 Febbraio 1979 n° 10 e delle norme di attuazione del-
la variante al P.R.G. Comunale per le zone extraurbane;
- tutto quanto sopra premesso, fra le parti si conviene e si
stipula quanto segue:

ART. 1 - Il Signor si impegna a realizzare
gli interventi pervisti nel P.P. di U.A. osservando le modali-
tà, i tempi e le condizioni ivi stabilite. A tale scopo, il
P.P. di U.A., il parere ed il progetto edilizio allegati, co-
me indicato in premessa, fanno parte integrante della presen-
te convenzione;

ART. 2 - Il Signor si impegna a realizzare
il piano di cui in premessa entro il termine massimo di 10 an-
ni dalla stipula della presente convenzione. Dall'inizio del
completamento del piano dovrà essere dato avviso al Comune en-
tro 30 giorni mediante lettera raccomandata. Il concessionario
dovrà altresì presentare annualmente una relazione sullo sta-
to di attuazione del piano.

ART. 3 - Nel rispetto del piano ed in conformità al parere de-
gli Organi competenti, il Signor si impegna

a utilizzare le costruzioni risultanti dal progetto edilizio esclusivamente agli scopi ivi indicati.

In particolare, le destinazioni d'uso individuate nel P.P. di U. A. per gli immobili esistenti e per quelli risultanti dal progetto, sono vincolanti per il Signor e per i suoi aventi causa a qualunque titolo.

Il concessionario si impegna pertanto ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con le suindicate previsioni, anche solo in parte e/o in via temporanea.

Tale obbligo deve intendersi esteso anche ai soggetti che abbiano titolo alla utilizzazione delle costruzioni inserite nel perimetro del piano, o di parte di esse.

Dall'inosservanza di tale obbligo è responsabile il concessionario anche ai fini delle sanzioni previste negli articoli seguenti.

ART. 4 - Il Signor si obbliga per sé ed aventi causa a qualunque titolo, a non frazionare nè alienare separatamente dalla costruzione, tutto il terreno che attualmente costituisce l'Azienda agricola (ovvero il terreno costituente l'azienda limitatamente alla quota di pertinenza del fabbricato abitativo e/o alla quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici e gli annessi rustici).

I terreni vincolati alla costruzione (esistente, ovvero annessi di progetto) risultano rappresentati in catasto e perimetrati in nelle planimetrie allegate alla presente convenzione. (E' a questo punto che, nei casi opportuni, andrà inserita la clausola di divieto di frazionamento delle quote di terreno eccedenti la tipologia aziendale di zona se non a favore delle proprietà confinanti).

Sono esclusi da tale obbligo i piccoli trasferimenti necessari per rettifiche di confine, trasferimenti a seguito di espropri per pubblica utilità e quelli di scarsa entità che non incidano sulla capacità produttiva dell'azienda, oppure che siano compensati da acquisti di terreni equivalenti, previo ottenimento in

ogni caso della autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Tale richiesta dovrà essere presentata almeno 60 giorni prima della stipula dell'atto; in mancanza di risposta entro i 60 giorni predetti, l'autorizzazione si intende tacitamente concessa.

Il Signor dà assicurazione di non aver contratto precedentemente al presente atto obbligazioni od oneri incompatibili con gli impegni di cui alla presente convenzione.

ART. 5 - La presente convenzione ha la durata di 10 anni a partire dalla sua stipulazione.

Essa obbliga il Signor alla completa attuazione del piano aziendale, in particolare per quanto attiene alla corretta coltivazione dei terreni, al mantenimento degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti, alla manutenzione (se necessario, stagionale) delle opere di urbanizzazione ed allacciamenti ai pubblici servizi, al rispetto delle misure di prevenzione antincendio in riferimento al particolare assetto culturale ed ambientale; salva in caso di inadempienza l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli seguenti.

La scadenza della convenzione non esime il concessionario dal rispetto, anche successivo, delle clausole in essa contenute, sia in punto di destinazione dei fabbricati e dei terreni di pertinenza sia in punto di manutenzioni e di coltivazione.

Tutti gli impegni contenuti nel P.P. di U.A. e nella presente convenzione si trasferiranno a carico degli aventi causa a qualunque titolo, del Signor

Questi pertanto si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento, o di costituzione di diritti reali, una clausola con cui siano assunti anche da aventi causa tutti gli obblighi di cui al presente atto.

ART. 6 - Nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi afferenti alle coltivazioni e alle manutenzioni previste, il Signor sarà tenuto alle seguenti sanzioni, che egli fino da ora dichiara di accettare nel caso di verificarsi del -

l'ipotesi stessa:

- a) in caso di ritardata o omessa presentazione della relazione annuale sullo stato di attuazione del piano, una sanzione pecuniaria di L. 500.000.=, salva rivalutazione monetaria da oggi secondo gli indici ISTAT;
- b) in caso di inadempienza, parziale o totale, della realizzazione del piano, una sanzione pari al 50% del valore degli interventi non realizzati, salvo cause di forza maggiore che dovranno essere adeguatamente documentate e verificate dai competenti Organi dell'Amministrazione Comunale.

Per la ipotesi sub b), inoltre, il Signor dichiara fino da ora di accettare l'intervento sostitutivo "in danno" da parte dell'Amministrazione Comunale, nelle forme che essa determinerà con delibera del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio Tecnico, il tutto con oneri da rimborsare al Comune dallo stesso Signor nelle forme di legge.

ART. 7 - Nel caso di inadempimento degli obblighi previsti relativamente alla destinazione d'uso delle costruzioni inserite nel P.P. di U.A., il Signor dovrà ripristinare immediatamente la destinazione prevista dalla concessione. Sarà comunque soggetto ad una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone di locazione, calcolato secondo le leggi in vigore per gli immobili aventi destinazione abitativa, per tutto il periodo intercorrente dal mutamento di utilizzazione fino all'effettivo ripristino.

Nel caso che la destinazione indebitamente data sia diversa da quella abitativa, il concessionario sarà soggetto alla sanzione pari al canone annuo calcolato nella misura di L. al mq. di superficie utile, determinata ai sensi della Legge sull'equo canone, con rivalutazione secondo gli indici ISTAT relativi al costo della vita.

ART. 8 - Qualora il ripristino di cui al precedente articolo 7 non segua il termine fissato dal Sindaco, termine comunque con

gruo per la esecuzione delle opere di ripristino, oppure risulti impossibile per essere l'immobile occupato da terzi, per essere divenuta irrealizzabile l'utilizzazione agricola del fondo o per altre cause, il concessionario sarà soggetto ad una sanzione pecuniaria pari al valore venale dell'intero immobile, come risulterà dal mutamento di destinazione. In ogni caso tale valore non potrà essere inferiore, per edifici utilizzati a scopo abitativo, a quello calcolato a norma dell'articolo 6, Legge 28 Gennaio 1977 n° 10, oppure, nelle altre ipotesi a L. al mq. di superficie di calpestio, con rivalutazione secondo gli indici ISTAT relativi al costo della vita.

Il valore venale dell'immobile sarà stimato dall'Ufficio Tecnico del Comune. Il concessionario che non intenda accettare tale stima, potrà richiedere, entro il termine di 30 giorni dalla notifica della stima stessa, che il valore venale in questione sia determinato da un Collegio di arbitri nominato uno da ciascuna delle parti ed il terzo di comune accordo o, in difetto, dal competente Ordine o Collegio professionale.

Nel caso che l'inadempimento del concessionario determini la impossibilità di destinare l'immobile ad usi connessi con le esigenze dell'agricoltura, il Comune dovrà pretendere la demolizione o l'acquisizione dell'immobile ai sensi dell'art. 15 della Legge Nazionale 28 Gennaio 1977 n° 10.

In tutti gli altri casi resta ferma l'applicabilità delle sanzioni amministrative e degli oneri di concessione a norma delle leggi vigenti.

Nell'ipotesi che siano dovuti oneri di concessione ai sensi dell'articolo 10, terzo comma, Legge 28.1.1977 n° 10, il concessionario sarà soggetto ad ulteriore sanzione pari al 50% degli oneri dovuti.

ART. 9 - Qualora il mantenimento della destinazione agricola divenga impossibile per cause di forza maggiore, che dovranno essere adeguatamente documentate e verificate dall'Amministrazione Comunale, sarà comunque dovuta al Comune una indennità pari alla

ALLEGATO C

referito all'art. 31 delle N.T.A.

PRATICHE COLTURALI E GOVERNO DEL BOSCO

A) Pratiche colturali per tipi di uso del suolo

1 - Uliveto specializzato e promiscuo; coltura arborea:

- a) Pratiche colturali minime: lavorazione del terreno: n. 1 aratura o fresatura anche limitatamente alla proiezione della chioma - potatura: a primavera o spollonatura ad anni alterni; concimazione: una volta/anno; trattamenti antiparassitari: solo in caso di attacchi parassitari forti; raccolta: manuale.
- b) Pratiche colturali normali; lavorazioni terreno: n. 2 arature (invernale ed estiva), due estirpature aprile-settembre); potatura: a primavera, spollonatura a fine estate; concimazione: 1 - 2 volte/anno (primavera/autunno); raccolta: manuale.

- Coltura erbacea:

- a) Pratiche colturali minime: pascolo e/o prato con sfalciatura erba.
- b) Pratiche colturali normali: coltivazione colture erbacee in avvicendamento.

2 - Vigneto specializzato:

- a) Pratiche colturali minime: lavorazioni terreno, aratura a primavera, una erpicatura, una estirpatura; potatura: potatura secca invernale e legatura; concimazioni: una concimazione primaverile od un sovescio. Trattamenti antiparassitari ed anticrittogamici: a sufficienza per impedire lo sviluppo di peronospera ed oidio; raccolta: vendemmia manuale.
- b) Pratiche colturali normali: lavorazioni terreno: una aratura, tre lavorazioni con estirpatore e/o erpice; potatura e legatura: potatura secca invernale, potatura verde estiva e legature. Concimazioni: una invernale, una primaverile; trattamenti antiparassitari ed anticrittogamici: da marzo ad agosto tutte le volte necessarie (normalmente 7-8 volte) raccolta: vendemmia manuale.

3 - Vigneto promiscuo; coltura arborea:

- a) Pratiche colturali minime: lavorazioni terreno, aratura a primavera, una erpicatura, una estirpatura; potatura: potatura secca invernale e legatura; concimazioni: una concimazione primaverile od un sovescio.

differenza fra il valore che assumerà per la nuova destinazione non agricola e quello che avrebbe avuto secondo la destinazione originariamente prevista. Per la stima dei valori saranno applicati i criteri di cui al precedente articolo 8, commi secondo e terzo, rimanendo ferma comunque l'applicabilità degli oneri di concessione dovuti a norma di legge.

ART. 10 - La rete viaria, pedonale o veicolare, interna alla proprietà, resta permanentemente aperta al pubblico passo.

ART. 11 - Il Signor si obbliga a richiedere entro i termini di legge l'iscrizione del fabbricato al catasto urbano.

ART. 12 - A garanzia degli impegni tutti previsti nella presente convenzione, il Signor presenta, contestualmente, alla firma della presente convenzione, fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazioni autorizzata, per l'importo di L.

Lo svincolo della fidejussione della cauzione avverrà alla scadenza del P.P. di U.A., previa verifica della sua completa attuazione.

ART. 13 - La presente convenzione sarà trascritta a cura del Comune (ovvero dal Notaio rogante) ed a spese del Signor che se le assume.

b) Pratiche colturali normali: lavorazioni terreno: una aratura, tre lavorazioni con estirpatore e/o erpice; potatura e legatura: potatura secca invernale, potatura verde estiva e legature. Concimazioni: una invernale, una primaverile; trattamenti antiparassitari ed anticrittogamici: da marzo ad agosto tutte le volte necessarie (normalmente 7 - 8 volte) raccolta: vendemmia manuale.

Coltura erbacea: sovescio o colture in avvicendamento.

4 - Arativo nudo:

a) Pratiche colturali minime: colture erbacee in avvicendamento con aratura profonda ogni 4/5 anni.

b) Pratiche colturali normali: colture erbacee in avvicendamento con arature profonde più frequenti.

5 - Pascolo:

Pratiche colturali minime: cure colturali: concimazioni, trasemine, lavorazioni tali da impedire lo sviluppo di cespugli o piante infestanti quali: ginestra, rovo, rosa, ginepro, ecc.

B) Governo del Bosco

1 - Ceduo di cerro o roverella, semplice o matricinato.

Interventi possibili e criteri:

- taglio di maturità; turni di 18-20 anni; tagli con rilascio di 60-80 matricine per ettaro (80-100 se si tratta di cerreta pura), regolarmente distribuite. E' consigliabile che un terzo delle matricine rilasciate venga scelto tra quelle di almeno due turni, costituendo così una matricinatura disetanea di maggior valore biologico ed economico ed una struttura più varia con evidenti vantaggi dal punto di vista estetico-paesaggistico.

- Taglio di avviamento ad altofusto; costituzione di una fustaia di transizione tramite la riduzione del numero di polloni o tenuta rilasciando su ogni ceppaia il pollone od al massimo i due polloni più belli, assicurando la conservazione di 1.000-1.200 polloni per ettaro per boschi con altezze dominanti di 10-12 metri e di 1.500-2000 polloni per altezze di 8-9 metri. E' comunque una forma di intervento da evitare nei cedui più poveri.

2 - Ceduo di cerro o roverella composto. Interventi possibili e criteri:

- taglio di maturità: è necessario il controllo dell'equilibrio fra le due componenti ceduo e fustaia. Con-

temporaneamente, dunque, al taglio di maturità dei polloni (adottando gli stessi turni del ceduo semplice) si effettua il taglio delle matricine appartenenti alla classe matura e si rilascia un numero corrispondente di piante da seme, od eventualmente polloni, che andranno a costituire la prima classe di matricine.

- Taglio di avviamento ad alto fusto; si deve aumentare solo la densità della componente ad alto fusto già presente. Si rilasciano quindi uno o due polloni per ceppaia e tutte le matricine raggiungendo una densità di circa 700-1.000 piante per ettaro fra polloni e matricine.

3 - Ceduo di cerro o roverella coniferato.

Interventi possibili e criteri:

- Taglio di maturità; si attuano gli stessi criteri visti in precedenza per il ceduo semplice e si interviene sulle conifere solo per regolarne la presenza o, secondo i casi, favorirne la rinnovazione al fine di mantenere la maggior varietà possibile del soprassuolo.
- Taglio di avviamento ad altofusto; dati i vantaggi che la fustaia mista presenta per il maggior valore ecologico ed estetico che il popolamento assume, accanto alle cure colturali alle conifere che devono essere rilasciate, si deve facilitare la rinnovazione delle conifere stesse durante la scelta dei polloni e, ove possibile, favorire una distribuzione a gruppi invece che a piede d'albero.

4 - Fustaia di conifere: rimboschimenti recenti (H fino a 3 metri)

Interventi possibili e criteri:

- cure colturali; ripulitura delle piante infestanti,
- eliminazione dei cipressi colpiti da *Coryneum Cardinale*,
- eliminazione dei rami di pino attaccati da processionaria,
- rinfoltimenti, soprattutto nei casi di rimboschimenti parzialmente falliti,
- sfolli.

5 - Fustaia di conifere: rimboschimento adulti di pino nero.

Interventi possibili e criteri:

- diradamenti; diradamento selettivo con eliminazione del piano dominato la cui presenza rappresenta solo un maggior rischio di incendio.

Eventuale decespugliamento, sempre per evitare il pericolo di incendi.

La densità; da mantenere dopo i diradamenti non potrà perfettamente coincidere con quella indicata dalle tavole alometriche per le rispettive classi di fertilità, visto l'irregolarità con cui si sono svolti i diradamenti fino ad ora. Sarà spesso necessario mantenersi quindi su valo-

ri leggermente più bassi di quelli sotto riportati.

Da "Tavole alsometriche per il pino nero e laricio della Toscana" di G. Bernetti:

I classe di fertilità

<u>età</u>	<u>stato normale prima del diradamento numero piante</u>	<u>soprassuolo principale dopo il diradamento numero piante</u>
20	2350	1355
30	1355	985
40	985	783
50	783	682
60	672	602
70	602	565
80	565	540

II classe di fertilità

25	2320	1455
35	1455	1085
45	1085	900
55	900	785
65	785	721
75	721	678
85	678	655

III classe di fertilità

30	2500	1630
40	1630	1270
50	1270	1080
60	1080	960
70	960	900
80	900	856
90	856	826

6 - Rimboschimenti adulti di cipresso

Interventi possibili e criteri:

- diradamenti; i diradamenti si effettuano seguendo gli stessi criteri precedenti in modo che la densità dopo di essi sia di 1.200-1.500 piante ad ettaro per metà di 30-35 anni e di 800-1.000 ad ettaro a 65-70 anni.
- Tagli fito-sanitari; nel caso siano presenti piante affette dal cancro del cipresso (*Coryneum cardinale*), sarà indispensabile intervenire con:
 - marcatura delle piante colpite,
 - abbattimento delle medesime,
 - decorticazione dei tronchi,

- depezzatura e concentrazione del legname da opera al -
l'imposto,
- raccolta e bruciatura dei residui (ramaglia e cortec-
cia) in appositi spazi.

7 - Per i rimboschimenti di conifere adulti non sono prevedibili per i prossimi 1-2 decenni tagli di maturità e pertanto non si ritiene necessario formulare criteri di rinnovazione.

L'eventuale distruzione del bosco in seguito ad eventi straordinari (incendio, trombe d'aria, ecc.) può creare condizioni oggi non prevedibili e quindi in tali situazioni sarà indispensabile uno studio ambientale apposito.

8 - Le dimensioni massime dei tagli di maturità non dovrà mai superare una superficie massima di 10 ettari.