

VARIANTE GENERALE AL P.R.G. DI PIOMBINO

B

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

PRIMA e DOPO CONTRODEDEZIONI

adozione:

La presente copia fotostatica di n. 58
fogli è conforme all'originale ai sensi
dell'art. 14 della legge 4.1.1968, n. 15,
Piombino, li 19-1-81

approvazione:



ALLEGATO alla delib.ne N. 1-245 c.c. 28-11-80
Il Presidente

IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Geom. Marcello Valgattari)

Il consigliere anziano

Il Segretario generale

comitato tecnico:

GIORGIO BENUCCI
LUIGI GAZZOLA
CARLO MELOGRANI (coordinatore)
GIANCARLO MENICHETTI
DANIELA PARDUCCI

ufficio del piano:

UMBERTO BIANCONI
CARLO CORTI
IVANA GUARGUAGLINI
VALERIO ROSIGNOLI
MAURIZIO TRAMBUSTI
GIANPIERO VINCENTI

elaborazione grafica:

MARIO BENSASSON
FABIO GUERRIERI
MAURO MARTINI



IL SINDACO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALICAPO I - ELEMENTI E INDICI DI PIANOArt. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale

Sono elementi costitutivi della variante generale al P.R.G.:

A - Relazione generale;

- Tav. 1-Inquadramento regionale, rapp. 1:200.000;
 - Tav. 2 - Tavola geologica del sub comprensorio, rapp. 1:50.000;
 - Tav. 3 - Schema di assetto comprensoriale, rapp. 1:50.000.;
 - Tav. 4 - Schema di assetto sub comprensoriale: infrastrutture, servizi, industria, rapp. 1:25.000;
 - Tav. 5 - Schema di assetto sub comprensoriale: parchi a turismo, rapp. 1:25.000;
 - Tav. 6 - Schema di assetto sub comprensoriale: sintesi dei 4 Piani Regolatori Generali, rapp. 1:25.000;
 - Tav. 7a- P.R.G. vigente alla data d'adozione della variante Generale: territorio comunale: rapp. 1:10.000;
 - Tav. 7b- P.R.G. vigente alla data d'adozione della Variante Generale: capoluogo, rapp. 1:5.000.;
 - Tav. 7c- P.R.G. vigente alla data d'adozione della Variante Generale: frazione di Riororto: rapp. 1:2000;
 - Tav. 8 - Stato attuale , rapp. 1:10.000;
 - Tav. 9 - Stato attuale, rapp. 1:5000;
 - Tav.10 - Variante Generale al P.R.G.: territorio comunale rapp. 1:10.000;
 - Tav.11 - Variante Generale al P.R.G.: capoluogo rapp. 1:5.000;
 - Tav.12- Variante Generale al P.R.G.: capoluogo, servizi, rapp. 1:5.000;
 - Tav.13 - Variante Generale al P.R.G.: frazioni, rapp. 1:5.000;
 - Tav.14 - Variante Generale al P.R.G.: zone omogenee, territorio comunale, rapp. 1:10.000;
 - Tav.15 - Variante Generale al P.R.G.: zone omogenee, capoluogo, rapp.1:5000;
- B - Norme Tecniche di attuazione.

Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata.

Art. 2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici

Ai sensi della legge 17.8.1942 N. 1150 e della legge 28.1.1977 N. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle seguenti norme e indicazioni dei grafici elencati nell'articolo precedente.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività urbanistica e edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e sopraelevazioni, le ristrutturazioni e trasforma-

REGIONE TOSCANA
IL FUNZIONARIO
PER COPIA CONFORME





zioni, i cambiamenti di destinazione d'uso, la realizzazione dei servizi esin-
pianti, l'apertura e la coltivazione di cave e qualunque altra opera o inizia-
tiva che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente del terri-
torio comunale.

Ogni costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, costituisce una
modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporto con la collettività,
l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista ed ha
interesse pubblico. Il potere d'indirizzo e di controllo del Comune sull'asset-
to del territorio si esercita mediante il P.R.G. e i suoi strumenti di attua-
zione di cui al titolo II delle presenti norme e successivamente attraverso
l'esame delle richieste di concessione o di autorizzazione nei casi previsti
dall'art. 48 della legge 5.8.1978 n. 457, in armonia con i principi della par-
tecipazione e del decentramento amministrativo, al fine di garantire la validi-
tà funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utiliz-
zazione e trasformazione del territorio.

Art. 3 - Applicazione del P.R.G.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del ter-
ritorio comunale, compreso il cambiamento di destinazione d'uso, prevista dal
P.R.G. e dal relativo Programma Pluriennale d'Attuazione, partecipa nei casi
stabiliti dalla legge agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere
è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della legge n. 10
del 28 Gennaio 1977, o ad autorizzazione da parte del medesimo nel caso previ-
sto dall'art. 48 della legge n. 457 del 5 Agosto 1978.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in con-
trasto con le disposizioni potranno essere trasformati soltanto per adeguarsi
ad esse, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straor-
dinaria.

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Indici urbanistici ed edilizi

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e
qualitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adot-
tano alcuni indici.

Il P.R.G. fissa per i vari tipi di intervento e le varie zone indici ur-
banistici ed edilizi che potranno essere ulteriormente definiti dal regolamen-



to edilizio e specificati dai successivi strumenti di attuazione.

Art. 5 - Definizione degli indici

Gli indici sono così definiti:

St. (superficie territoriale)

misura in mq. l'intera area che forma oggetto di uno strumento preventivo di attuazione del P.R.G., al netto delle strade perimetrali e delle relative zone di rispetto, nonché di eventuali superfici soggette a vincolo specifico, e comprende sia i terreni di pertinenza degli edifici sia quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa.

Sf. (superficie fondiaria)

misura in mq. l'area di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico. Le zone di rispetto vengono conteggiate ai fini della determinazione della Sf solamente nelle zone agricole.

Sc. (superficie coperta)

misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume di un edificio, compresi gli spazi porticati, le logge ed i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, oltre le corti ed altri analoghi spazi scoperti.

Rc. (rapporto di copertura)

misura la percentuale della superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta, (sc/sf) .

H. (altezza del fabbricato)

misura in ml. - anche al fine di rispettare l'altezza massima ammissibile - la differenza fra la quota del marciapiede e nel caso questo non esista del terreno finito alla base del fabbricato e la linea d'incontro delle fronti dell'edificio, sia perimetrali sia arretrate, col piano di posa del tetto, oppure con l'intradosso del solaio di copertura nel caso che questo sia orizzontale.

V. (volume del fabbricato)

misura in mc. il prodotto $Sc \times H$, qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, la somma dei relativi prodotti analogamente calcolati, deducendo gli eventuali spazi porticati o sottostanti a parti che siano in aggetto nei piani superiori al terreno.



It. (indice di fabbricabilità territoriale)

indica il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale
(mc./mq.)

If. (indice di fabbricabilità fondiaria)

indica il massimo volume costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria
(mc./mq.)

Su. (superficie utile)

misura la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio dentro e fuori terra, al netto di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.).

Da tale somma sono esclusi porticati, balconi e logge aperte. Sono anche esclusi la centrale termica, la cabina elettrica, gli immondezzai, le autorimesse, e le cantine con relative scale d'accesso, a condizione che tali servizi tecnici e locali accessori non emergano rispetto al piano di sistemazione del terreno circostante di più di cm. 70 misurati dall'intradosso del solaio, che non siano distaccati dalla costruzione principale e comunque per una superficie complessiva non eccedente il 20% della superficie utile destinata agli usi principali. La superficie eccedente tale aliquota viene computata come superficie utile.

Uf (indice di utilizzazione fondiaria)

indica il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.

Sm. (unità minima d'intervento)

indica l'estensione dell'area minima eventualmente richiesta per ciascun intervento preventivo o diretto in attuazione del P.R.G.

Art. 6 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area d'intervento minimo definita dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che





~~si intendano conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto fra le costruzioni esistenti e la porzione di area~~
che a questa rimane asservita deve rispettare gli indici della zona.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) che coordinano gli strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti di interventi di retto e strumenti di intervento preventivo.

Gli strumenti d'attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie previste dalle presenti norme.

In ogni caso deve essere garantita l'osservanza dei limiti minimi di distanza fra i fabbricati nonché i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi stabiliti dal D.M. 24.1968 n. 1444, salvo quanto stabilito in maniera particolare dagli strumenti di intervento preventivo.

Art. 8 - Programma Pluriennale d'Attuazione (P.P.A.)

Il Comune predispone l'attuazione del P.R.G. attraverso Programmi Pluriennali d'Attuazione, che sono adottati con delibera del Consiglio Comunale e approvati secondo l'iter stabilito dalla legge Regionale del 24.8.1977 N. 60. Essi fissano la politica urbanistica a breve termine.

Il P.P.A. viene redatto in conformità delle indicazioni dettate dall'art. 4 della medesima legge regionale.

Art. 9 - Strumenti di intervento preventivo

Gli strumenti di intervento preventivo possono essere di iniziativa comunale o privata.

Sono di iniziativa comunale:

- i piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni (P.P.E.);
- i piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla

legge 18.4.1962 N. 167 e successive modificazioni ed integrazioni (PSEP);
 - i piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 N. 865 e successive modificazioni ed integrazioni (PIP);

- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978 n. 457 (PPR); e della L.R. 21.5.1980 N. 59;
 - i piani di servizi (PS) che saranno approvati dal Consiglio Comunale ed attuati nell'ambito degli strumenti urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

Sono di iniziativa privata:

- i piani di recupero, di cui all'art. 30 della legge 5.8.1978 N. 457 e dalla legge Regionale 21.5.1980 N. 59;

- i piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 10 della legge 6.8.1967 N. 765 (PLC);

- i piani di servizi, qualora interessino esclusivamente attrezzature d'uso collettivo, ma di proprietà privata, che saranno approvati dal Consiglio Comunale ed attuati nell'ambito degli strumenti urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

L'obbligo dell'intervento preventivo si applica a determinate parti del territorio comunale indicate espressamente dalle tavole di azionamento e dalle norme delle singole zone, o dal P.P.A. o da deliberazione comunale ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 N. 457.

Tale indicazione può stabilire che l'intervento preventivo sia attuato mediante specifici tipi di piano oppure indifferentemente attraverso uno qualsiasi dei piani sopra elencati.

Il Comune può deliberare interventi preventivi per ogni parte del territorio comunale.

Art. 10 - Intervento diretto

L'intervento diretto si attua mediante singoli progetti edilizi.

Può essere eseguito da operatori pubblici, come incluso, o privati e è subordinato al rilascio di specifica concessione o autorizzazione.

La concessione è necessaria per qualsiasi intervento che comporti costruzione o trasformazione, anche di uso, di un edificio, del suolo e del sottosuolo come:

- nuova costruzione anche se parziale, fabbricati di qualsiasi specie e destinazione e loro opere accessorie.

legge 18.4.1962 N. 167 e successive modificazioni ed integrazioni (PSEP);
 - i piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 N. 865 e successive modificazioni ed integrazioni (PIP);

- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978 N. 457 (PPR);
 - i piani di servizi (PS) che saranno approvati dal Consiglio Comunale ed attuati nell'ambito degli strumenti urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

Sono di iniziativa privata:

- i piani di recupero, di cui all'art. 30 della legge 5.8.1978 n. 457;

- i piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 10 della legge 6.8.1967 N. 765 (PUC);

- i piani di servizi, qualora interessino esclusivamente attrezzature d'uso collettivo, ma di proprietà privata, che saranno approvati dal Consiglio Comunale e attuati nell'ambito degli strumenti urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

L'obbligo dell'intervento preventivo si applica a determinate parti del territorio comunale indicate espressamente dalle tavole di azionamento e dalle norme delle singole zone, o dal P.P.A. o da deliberazione comunale ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 N. 457.

Tale indicazione può stabilire che l'intervento preventivo sia attuato mediante specifici tipi di piano oppure indifferentemente attraverso uno qualsiasi dei piani sopra elencati.

Il Comune può deliberare interventi preventivi per ogni parte del territorio comunale.

Art. 10 - Intervento diretto

L'intervento diretto si attua mediante singoli progetti edilizi.
 Può essere eseguito da operatori pubblici, come incluso, o privati e è subordinato al rilascio di specifica concessione o autorizzazione.

La concessione è necessaria per qualsiasi intervento che comporti costruzione o trasformazione, anche di uso, di un edificio, del suolo e del sottosuolo, come:

- nuova costruzione anche se parziale, fabbricati di qualsiasi specie e destinazione e loro opere accessorie.

- demolizione, ristrutturazione, restauro, risanamento;
- cambiamento di destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare, pure nel caso che non comporti modifica edilizia;

- arredo urbano, muri di sostegno e recinzioni;
- recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole;
- cave e miniere;
- depositi di rottame;
- campeggi, parcheggi per roulotte e simili;
- apertura e modifica di tracciati e accessi stradali;
- sistemazione a verde di aree scoperte.

L'autorizzazione ai sensi del già menzionato art. 48 della legge n. 457 del 5 Agosto 1978, è necessaria per gli interventi di manutenzione straordinaria.

L'intervento diretto può essere attuato immediatamente nelle zone del territorio comunale per le quali non sia previsto l'intervento preventivo.

Nelle zone per le quali viceversa sia previsto l'intervento preventivo, fino a che questo non sia stato approvato non possono essere rilasciate concessioni per opere di urbanizzazione, nuova costruzione demolizione.

CAPO II - MODALITA' DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI

Art. 11 - Piano Particolareggiato d'Esecuzione (P.P.E.)

Il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) da redigersi in conformità dell'art. 13 della legge 17.8.1942 N. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, in particolare indica:

- le reti stradali veicolari e pedonali, interne o tangenti al perimetro dell'intervento;
- gli immobili, sia gli edifici sia le aree, destinati a servizi urbani e di quartiere e comunque da acquisire al patrimonio pubblico, con il corrispondente elenco catastale;
- le aree destinate a nuovi insediamenti e le costruzioni da risanare o trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, specificando gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso e le altre previsioni del P.R.G.;

- demolizione, ristrutturazione, restauro, risanamento;
- cambiamento di destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare, pure nel caso che non comporti modifica edilizia;

- arredo urbano, muri di sostegno e recinzioni;
- recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole;
- cave e miniere;
- depositi di rottame;
- campeggi, parcheggi per roulotte e simili;
- apertura e modifica di tracciati e accessi stradali;
- sistemazione a verde di aree scoperte.

L'autorizzazione ai sensi del già menzionato art. 48 della legge n. 457 del 5 Agosto 1978, è necessaria per gli interventi di manutenzione straordinaria.

L'intervento diretto può essere attuato immediatamente nelle zone del territorio comunale per le quali non sia previsto l'intervento preventivo.

Nelle zone per le quali viceversa sia previsto l'intervento preventivo, fino a che questo non sia stato approvato non possono essere rilasciate concessioni per opere di urbanizzazione, nuova costruzione demolizione.

CAPO II - MODALITA' DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI

Art. 11 - Piano Particolareggiato d'Esecuzione (P.P.E.)

Il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) da redigersi in conformità dell'art. 13 della legge 17.8.1942 N. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, in particolare indica:

- le reti stradali veicolari e pedonali, interne o tangenti al perimetro dell'intervento;
- gli immobili, sia gli edifici sia le aree, destinati a servizi urbani e di quartiere e comunque da acquisire al patrimonio pubblico, con il corrispondente elenco catastale;
- le aree destinate a nuovi insediamenti e le costruzioni da risanare o trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, specificando gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso e le altre previsioni del P.R.G.;

- l'eventuale progetto planivolumetrico;
 - le norme di attuazione degli interventi diretti;
 - le aree eventualmente condizionate a interventi per comparti indicando le dimensioni e i confini dei comparti stessi;
 - gli eventuali schemi di convenzione per regolare i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE, con particolare riguardo ai tempi d'attuazione degli insediamenti e delle opere di urbanizzazione, all'assunzione degli oneri relativi a queste ultime e alla loro ripartizione tra i diversi operatori, in rapporto ai volumi ed alle superfici edificabili e alle destinazioni d'uso.
- Il P.P.E. deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione degli immobili e delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per attuare il piano.

Art. 12 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) viene redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 4 e dall'art. 5 della legge 18.4.1962 N. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

I P.E.E.P., oltre alle aree già destinate dal P.R.G. a questa specie di intervento preventivo, potranno riguardare anche aree che nel P.R.G. abbiano altre destinazioni ai sensi dell'art. 3 della L. 1962/167.

Art. 13 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) è redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 27 della legge 22.10.1971 N. 865 e dagli artt. 4 e 5 della legge 18.4.1962 N. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 14 - Piano di recupero (P.R.)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità dell'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

Il Piano di recupero (P.R.), redatto ai sensi della legge 5 Agosto 1978 N. 457, si applica nelle zone di recupero, di cui all'art. 27 della legge 5.8.78 N. 457, individuata dal P.R.G. o da apposita delibera comunale.

- l'eventuale progetto planivolumetrico;
- le norme di attuazione degli interventi diretti;
- le aree eventualmente condizionate a interventi per comparti indicando le dimensioni e i confini dei comparti stessi;
- gli eventuali schemi di convenzione per regolare i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE, con particolare riguardo ai tempi d'attuazione degli insediamenti e delle opere di urbanizzazione, all'assunzione degli oneri relativi a queste ultime e alla loro ripartizione tra i diversi operatori, in rapporto ai volumi ed alle superfici edificabili e alle destinazioni d'uso.

Il PPE deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione degli immobili e delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per attuare il piano.

Art. 12 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Il Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) viene redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 4 e dall'art. 5 della legge 18.4.1962 N. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

I P.E.E.P., oltre alle aree già destinate dal P.R.G. a questa specie di intervento preventivo, potranno riguardare anche aree che nel P.R.G. abbiano altre destinazioni ai sensi dell'art. 3 della L. 1962/167.

Art. 13 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) è redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 27 della legge 22.10.1971 N. 865 e dagli artt. 4 e 5 della Legge 18.4.1962 N. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 14 - Piano di Recupero (P.R.)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità dell'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 N. 457 e della L.R. 21.5.1980 N. 59.

Il Piano di Recupero (P.R.) è redatto in conformità di quanto prescritto dalla L. 5.8.1978 N. 457 e dalla L.R. 21.5.1980 N. 59 e si applica alle zone di recupero, di cui all'art. 27 della legge 5.8.78 N. 457, individuata



Il piano di recupero, redatto in conformità a quanto prescritto dagli artt. 28 e 30 della legge 5.8.1978 N. 457, in particolare contiene:

- 1) relazione di inquadramento nel Programma Pluriennale d'Attuazione con indicazione degli obiettivi specifici da perseguire con il Piano;
- 2) individuazione degli edifici, nuclei ed aree di rilevante valore storico, architettonico ed ambientale e la relativa disciplina di interventi quando trattasi di zone o complessi di valore storico-ambientale;
- 3) individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree in relazione agli interventi ed alla destinazione d'uso ammissibili, agli standards edilizi e tipologici nonché alla dotazione di impianti tecnologici interni ed esterni agli edifici;
- 4) individuazione degli ambiti soggetti all'intervento privato o pubblico distinguendo per quest'ultimo se trattasi di intervento sul patrimonio pubblico o interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- 5) individuazione delle unità minime di intervento;
- 6) individuazione degli interventi atti ad adeguare le urbanizzazioni anche per conseguire gli standards minimi del D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968;
- 7) individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree da espropriare, nonché l'elenco dei proprietari interessati;
- 8) norme, procedure e tecnologie relative agli interventi;
- 9) relazione finanziaria.

Il contenuto dei piani di recupero di iniziativa privata è uguale a quello di iniziativa pubblica esclusi i suddetti punti 4 e 7.

Deve essere prevista la convenzione di cui all'art. 28 della legge 17.8.1942 N. 1150 e successive modificazioni.

Il piano di recupero per le zone A è costituito dagli elementi di cui sopra integrati da una analisi fisico e socio - economica sul patrimonio edilizio esistente, finalizzato alla conoscenza del numero dei vani e alloggi, dello stato di utilizzazione (vuoto, scarico, sovraffollato), di degrado, di dotazione igienica, delle destinazioni d'uso e delle attività economiche e produttive insistenti, dello stato dei servizi e delle infrastrutture, del fabbisogno residenziale necessario.

Art. 15 - Piano dei servizi (P.S.)

Il Piano dei servizi (P.S.) coordina gli interventi relativi alle attrezzature d'interesse collettivo sia pubbliche sia di proprietà o gestione privata.

Comprende tutte le aree destinate a tali attrezzature e servizi o soltan-

Art. 15 - Piano dei servizi (P.S.)

Il Piano dei Servizi (P.S.) coordina gli interventi relativi alle attrezzature d'interesse collettivo sia pubbliche sia di proprietà o gestione privata.

Comprende tutte le aree destinate a tali attrezzature e servizi o soltanto loro parti e oltre alle precisazioni tecniche e normative necessarie per la

TOSCANA
1978

individuazione di ogni opera che vi sia compresa, indica:

- le aree per servizi pubblici che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- la suddivisione di aree per servizi collettivi di proprietà privata in lotti o comparti d'intervento con tutte le precisazioni normative e, se necessario, planivolumetriche, per definire esattamente le varie attrezzature, impianti, fabbricati, specificandone le destinazioni d'uso;
- lo schema della convenzione - tipo per gli eventuali servizi di proprietà privata, che ne regoli la gestione al fine di assicurarne l'uso sociale, e garantisca la prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali.

Art. 16 - Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

Nelle zone non sottoposte all'obbligo di intervento preventivo di iniziativa comunale e per le quali tuttavia l'intervento preventivo sia prescritto, i proprietari possono elaborare un Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.).

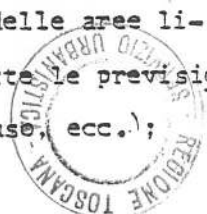
Il PLC deve interessare una superficie non inferiore a quella eventualmente fissata dal P.R.G. come minima unità d'intervento.

Tra gli elaborati del P.L.C. sono compresi:

- lo stralcio delle planimetrie del P.R.G. in cui siano individuate le aree interessate;
- l'estratto dal P.P.A. per la parte interessata;
- la planimetria dello stato di fatto dell'area interessata almeno in scala 1:500, nella quale siano indicati capisaldi di riferimento, curve di livello, presenze naturalistiche ed ambientali, vincoli paesaggistici o di altra natura;
- l'estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel piano, con l'elenco delle proprietà;

Il P.L.C. indica:

- la suddivisione in lotti delle aree fabbricabili;
- l'urbanizzazione dell'intera area secondo un progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 che individui i nuovi insediamenti, le costruzioni da risanare o trasformare, le aree di uso pubblico, le sistemazioni delle aree libere, dimostrando la conformità dell'intervento previsto a tutte le previsioni del P.R.G. (indici urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso, ecc.);





- i tipi edilizi adottati;
- la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti, con i dati planovolumetrici relativi a ciascuna destinazione, anche al fine di determinare e ripartire gli oneri di urbanizzazione;
- le aree da cedere gratuitamente al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo;
- i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e eventualmente secondaria;
- il progetto particolareggiato dell'arredo urbano;
- le norme di attuazione, che possono anche contenere prescrizioni sui materiali da usare, le essenze arboree da impiantare ecc.

Fa parte integrante del PLC una convenzione sottoscritta da tutti i proprietari interessati i quali si impegnano a rispettarne le condizioni.

Art. 17 - Convenzione del P.L.C.

Nella convenzione del PLC sono tra l'altro precisati:

- l'acquisizione gratuita da parte del Comune, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; è facoltà del Comune stabilire che le aree e le opere di urbanizzazione di stretto interesse privato interne al P.L.C., rimangano di proprietà dei lottizzanti ai quali competono gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e di gestione, restando gravate da servitù di uso pubblico;
- l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione e dei loro allacciamenti alle rispettive reti urbane;
- l'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, in proporzione alla entità degli insediamenti realizzabili;
- la ripartizione degli oneri tra i proprietari, nel caso che siano più di uno gli interessati dal P.L.C., precisando il non pregiudizio della responsabilità solidale dei lottizzanti;
- i termini per versare gli oneri di urbanizzazione;
- l'impegno, nel caso che i privati provvedano direttamente a realizzare le opere di urbanizzazione, a redigere i progetti da eseguire i lavori secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- l'impegno dei privati alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando non vengano acquisite dal Comune;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- i tempi per costruire e completare le opere e gli edifici previsti dal P.L.C. con riferimento e nel rispetto del P.P.A., anche suddivisi per fasi, indicando

il termine oltre il quale la validità del PLC approvato decade per le parti non realizzate, fermi restando acquisiti dal Comune le cessioni gratuite e gli oneri versati;

- l'impegno a non mutare le destinazioni d'uso previste per gli edifici o per parti di essi, senza nuova concessione comunale;
- eventuali norme sul regime di gestione, per garantire determinate condizioni di locazione o di vendita degli alloggi;
- le sanzioni in caso di inadempienza.

CAPO III - MODALITÀ' DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Art. 18 - Condizioni per l'intervento diretto

Per gli interventi relativi a ristrutturazione, restauro, risanamento e nuova costruzione, tranne che per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della legge 28.1.1977 N. 10 o altri specificati dal Regolamento Edilizio, il rilascio della concessione, oltre che alle prescrizioni dell'art. 10, è subordinato:

- all'esistenza nella zona interessata delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro inclusione nelle previsioni del P.P.A.;
- al versamento degli oneri di urbanizzazione, che, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e la convenienza, potrà essere sostituito in tutto o in parte dalla cessione di immobili, aree o edifici di proprietà del richiedente valutati a prezzo di esproprio.

Art. 19 - Termini di validità della concessione

Nel provvedimento di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori, che debbono cominciare entro un anno dalla data di emanazione del provvedimento;
- il termine massimo di tre anni, a partire dalla stessa data, entro il quale l'opera deve essere ultimata.

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere più lungo solo quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche attuative lo rendano indispensabile o quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano iniziati o ultimati entro i termini prescritti la concessione si intende decaduta.

Il termine di ultimazione può essere prorogato soltanto con un provvedimento



to adeguatamente motivato, quando il ritardo sia causato da eventi sopravvenuti durante l'esecuzione dei lavori e non imputabile alla volontà del concessionario.

Art. 20 - Mappa di piano

Una copia delle mappe catastali del territorio comunale è conservata presso l'Ufficio Comunale competente, che provvede ad aggiornarla.

Qualsiasi domanda di concessione edilizia deve essere accompagnata da un estratto di mappa su cui siano precisamente indicati gli edifici esistenti o da costruire e l'area sulla quale è stata computata la superficie fondiaria relativa alle opere progettate.

A cura dell'Ufficio comunale competente le indicazioni planivolumetriche e volumetriche delle nuove costruzioni vengono riportate sulla mappa generale all'atto del rilascio della concessione e vengono confermate a lavori ultimati.

Le indicazioni della mappa costituiscono motivo per negare la concessione qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree in tutto o in parte già utilizzate per costruzioni precedenti.

Art. 21 - Licenza d'uso

La licenza d'uso riguardante la abitabilità e l'agibilità degli edifici è necessaria per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale.

Inoltre, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 della legge 28.1.1977 N. 10 non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto in tutto o in parte a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione.

La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere le cause



d'insalubrità.

Il Sindaco entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove si riscontrerà l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere la autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 90 giorni, diniego motivato.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Art. 22 - Mutamento della destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli, di edifici o di loro parti è indicata nei piani di intervento diretto, nel rispetto di quanto sia prescritto dalle seguenti norme.

L'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni dei PLC e nelle concessioni edilizie o negli atti ad esse connesse.

Non sarà rilasciata licenza di uso per costruzioni utilizzate con destinazione diversa da quella prevista nella concessione.

Il mutamento di destinazione d'uso è subordinata a una nuova concessione.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

Art. 23 - Divisione in zone del territorio comunale

Ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale 2.4.1968 n. 1444, il PRG suddivide in zona omogenee il territorio comunale secondo la seguente classificazione:

zone A - comprendenti gli agglomerati o complessi che abbiano caratteristiche tali per le quali essi risultino, nella loro unità, di particolare interesse storico, ambientale e architettonico;

zone B - comprendono le parti totalmente o parzialmente edificate, con l'esclusione di quelle rientranti nelle precedenti zone A e delle case o fabbricati sparsi;

zone C - comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.





sidenziali;

zone D - comprendono le aree produttive industriali, artigianali, commerciali e turistiche, già occupate da impianti e attrezzature destinate a nuovi insediamenti, nonché le aree destinate all'esercizio dell'attività mineraria e di cava, o alla trasformazione dei prodotti agricoli e all'allevamento zootecnico che abbiano carattere industriale;

zone E - comprendono le aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale;

zone F - comprendono le parti del territorio destinate ai servizi d'uso pubblico e a impianti pubblici e privati di interesse generale, intercomunale, urbano e di quartiere e le aree destinate a parco naturale.

Le singole zone previste nei vari comuni che hanno coordinato i loro P.R.G. risultano dalla tabella allegata.

ART. 24 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone prevalentemente residenziali.

Le zone A, B e C hanno carattere prevalentemente residenziale.

Salvo quanto eventualmente predisposto dagli strumenti di intervento preventivo, vi sono ammesse le attività connesse alla residenza e con essa compatibili, quali servizi sociali pubblici, attrezzature per il tempo libero e lo svago, negozi e attrezzature per il commercio al dettaglio, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, alberghi e pensioni, autorimesse. Vi sono ammesse anche attività produttive artigianali purché non nocive né inquinanti o rumorose e comunque compatibili con il carattere residenziale della zona stessa.

Sono consentiti esercizi commerciali al dettaglio con le superfici di vendita espressamente indicate nelle corrispondenti zone di cui al piano urbanistico commerciale (P.U.C.) approvato ai sensi della legge n. 426, 11.6.71 e sua integrazione con le disposizioni inerenti al commercio ambulante contenute nella legge 19.5.1976 N. 398 e inoltre al piano degli esercizi pubblici di vendita e consumo di alimenti e bevande di cui alla legge N. 524 del 14.10.1974. Limitatamente alle zone A e qualora manchi uno strumento di intervento preventivo il Sindaco ha inoltre facoltà di vietare qualsiasi destinazione di uso commerciale, ricreativo, amministrativo ecc., che a causa del genere di attività svolta, del traffico provocato e per altro motivo possa danneggiare l'ambiente.

Art. 25 - Zone A - Zone edificate d'interesse storico, ambientale e architettonico





Le zone A si distinguono nelle sottozone A1, A2, e A3.

Le sottozone A1 comprendono parti antiche che siano di interesse particolarmente notevole e che abbiano conservato caratteristiche d'ambiente urbano unitario, non alterato nel suo complesso da interventi moderni, e dove il degrado non si sia manifestato in forme troppo gravi.

Secondo i tempi stabiliti dai successivi P.P.A., le sottozone A1 vanno soggette integralmente a piani di recupero, definiti secondo gli articoli del titolo IV della legge n. 457 del 5.8.1978.

In attesa dei piani di recupero sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28.1.1977 N. 10.

Nelle sottozone A1 i piani di recupero possono prevedere interventi di risanamento e di restauro conservativo, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' ammesso che le opere di restauro e di risanamento possano prevedere l'installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in una nicchia di locale dotato di illuminazione ed areazione naturale. E' ammessa inoltre la possibilità di considerare abitabili vani con altezza minima pari a m. 2,40 e di aggregare unità tipologiche adiacenti o sovrapposte che siano troppo piccole per un adeguato riutilizzo. Scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti potranno essere inseriti a condizione che non alterino le caratteristiche dell'edificio. I piani di recupero potranno inoltre indicare gli edifici per i quali sia consentito modificare i profili originali delle coperture.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in generale le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

I piani di recupero potranno prevedere per gli edifici costruiti dopo il 1900, anche interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione. Le ricostruzioni non potranno superare i volumi delle parti demolite.



Per alcuni edifici il piano di recupero potrà eventualmente indicare la demolizione senza la ricostruzione.

Le sottozone A2 comprendono parti di formazione antica, oggi molto alterate o degradate. Anche esse vanno assoggettate a piani di recupero, i quali vi potranno prevedere anche interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, con demolizione e ricostruzione di volumi edilizi non superiori a quelli preesistenti.

Le sottozone A2 sono sottoposte a disciplina analoga a quella delle zone A1.

Le sottozone A3 individuate nell'elenco allegato alle presenti norme comprendono complessi di particolare interesse storico, ambientale e architettonico inclusi in zone E. In essi sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 1, 5° comma L.R. N. 10 del 19.2.1979 modificata con legge regionale n. 35 del 30.7.1979.

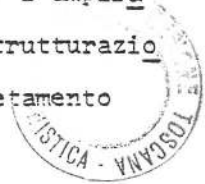
Art. 26 - Zone B - Zone urbane edificate di formazione recente

Nelle zone B si prevedono interventi che tendano a riqualificarle, migliorandone gli standards e le caratteristiche ambientali. Solo in alcuni casi sono previsti interventi di completamento per costruzioni ad uso prevalentemente residenziale.

Gli interventi possono essere diretti o subordinati all'approvazione di piani di recupero, ai sensi della legge 457/78; tali piani dovranno tendere, tra l'altro, a colmare o ridurre la differenza degli standards rispetto a quelli fissati dalle disposizioni vigenti, a migliorare ed accrescere la dotazione di parcheggi, a migliorare l'uso degli spazi scoperti anche di proprietà privata.

Sono ammessi comunque in tutte le zone B interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché cambiamenti di destinazione d'uso limitati a singole unità immobiliari. I cambiamenti di destinazione d'uso che interessano invece per intero uno o più edifici sono subordinati all'approvazione di uno strumento preventivo; nelle zone di recupero tale strumento è il piano di recupero.

Altri interventi che riguardino la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione urbanistica e la costruzione di nuovi edifici in aree di completamento



sono ammessi solo se espressamente consentiti dalle norme specifiche per le varie sottoposte.

Ove espressamente indicato nelle tavole di piano devono essere:

- mantenuti gli allineamenti stradali esistenti;
- destinati i piani terreni ad attività commerciali, ricreative di interesse collettivo;
- previste le destinazioni d'uso segnate nelle tavole di cui all'art. 1.

In assenza di strumento preventivo, l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti e circostanti e la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10.

Se nell'area di pertinenza degli edifici si trovano alberi di alto fusto, gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura e completamento possono essere consentiti a condizione che non comportino l'abbattimento di nessuna pianta.

Le zone B si distinguono nelle sottoposte B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 e B8.

Nelle sottoposte B1 sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia, a condizione che riguardino opere interne e non comportino aumento del numero degli alloggi e delle superfici utili lorde. Eventuali lotti inedificabili potranno essere destinati a servizi di quartiere, zona F2 delle presenti norme.

Nelle sottoposte B2 sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di singoli edifici. In un edificio ristrutturato e ricostruito il volume non potrà superare le rispettive quantità preesistenti. Anche l'altezza massima dell'edificio non potrà superare quella preesistente, a meno che questa non sia inferiore a quella media degli edifici preesistenti e circostanti, nel qual caso essa potrà essere aumentata sino a tale limite; eventuali lotti inedificati potranno essere destinati a servizi di quartiere, zona F2 delle presenti norme.

Nelle sottoposte B3 sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, che possono anche interessare più di un edificio. In questi interventi le superfici utili, i volumi, l'altezza massima non potranno superare le rispettive quantità preesistenti, a meno che l'altezza non sia inferiore a quella media degli edifici preesistenti e circostanti, nel qual caso essa potrà essere aumentata sino a tale limite;

sono ammessi solo se espressamente consentiti dalle norme specifiche per le varie sottoposte.

Ove espressamente indicato nelle tavole di piano devono essere:

- mantenuti gli allineamenti stradali esistenti;
- destinati i piani terreni ad attività commerciali, ricreative di interesse collettivo;
- previste le destinazioni d'uso segnate nelle tavole di cui all'art. 1.

In assenza di strumento preventivo, l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti e circostanti e la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10.

Se nell'area di pertinenza degli edifici si trovano alberi di alto fusto, gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura e completamento possono essere consentiti a condizione che non comportino l'abbattimento di nessuna pianta.

Le zone B si distinguono nelle sottoposte B1, B3, B2, B4, B5, B6, B7 e B8.

Nelle sottoposte B1 sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia, a condizione che riguardino opere interne e non comportino aumento del numero degli alloggi e delle superfici utili lorde. Eventuali lotti inedificabili potranno essere destinati a servizi di quartiere, zona F2 delle presenti norme.

Nelle sottoposte B2 sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di singoli edifici. In un edificio ristrutturato e ricostruito il volume non potrà superare le rispettive quantità preesistenti. Anche l'altezza massima dell'edificio non potrà superare quella preesistente, a meno che questa non sia inferiore a quella media degli edifici preesistenti e circostanti, nel qual caso essa potrà essere aumentata sino a tale limite.

Eventuali lotti inedificati potranno essere destinati a servizi di quartiere, zona F2 delle presenti norme.

Nelle sottoposte B3 sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, che possono anche interessare più di un edificio. In questi interventi, i volumi e l'altezza massima non potranno superare le rispettive quantità preesistenti, a meno che l'altezza non sia inferiore a quella media degli edifici preesistenti e circostanti, nel qual caso essa potrà essere aumentata sino a tale limite;

non si potranno comunque superare gli indici di:

If = 5 mc/mq.

H max = ml. 19.

Nelle sottozone B4 sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, previsti dai piani di recupero purché non comportino aumenti di volume. In tali piani non si potranno comunque superare gli indici:

If = 5 mc/mq.

H max = ml. 19.

Nelle sottozone B5 sono ammessi interventi diretti di ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia anche con aumento di cubatura. Sono ammessi inoltre interventi di nuova edificazione di completamento in lotti rimasti integralmente liberi da costruzioni. In tutti gli interventi l'altezza non dovrà superare quella degli edifici preesistenti e circostanti e l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il valore di:

If = 0,2 mc/mq.

Nella sottozona B6 valgono le norme della sottozona B5 ma l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il valore di:

If = 1,0 mc/mq.

Nelle sottozona B7 valgono le norme della sottozona B5 ma l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il valore di:

If = 1,5 mc/mq.

Nella sottozona B8 sono consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura, ristrutturazione urbanistica, nuovi edifici di completamento a condizione che siano previsti appositi piani di recupero. L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare il valore di If = 1,5 mc/mq. e l'altezza massima quella degli edifici circostanti e preesistenti.

Art. 27 - Zone C - Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - Zona C

Nelle zone C l'edificazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento di intervento preventivo. Il P.R.G. indica in quali delle zone C lo strumento preventivo deve essere il P.E.R.P.

Lo strumento di intervento preventivo dovrà tra l'altro indicare per quale percentuale delle superfici utili siano complessivamente ammissibili le destinazioni d'uso a uffici pubblici e privati ed a studi professionali. Le zone C si distinguono nelle sottozone C1, C2, C3, C4 e C5, che hanno

non si potranno comunque superare gli indici di:

If = 5 mc/mq.

H max = ml. 19.

Nelle sottozone B4 oltre agli interventi consentiti nelle sottozone B3, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, previsti dai piani di recupero purché non comportino aumenti di volume. In tali piani non si potranno comunque superare gli indici:

If = 5 mc/mq.

H max = ml. 19.

Nelle sottozone B5 sono ammessi interventi diretti di ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia anche con aumento di cubatura. Sono ammessi inoltre interventi di nuova edificazione di completamento in lotti rimasti integralmente liberi da costruzioni. In tutti gli interventi l'altezza non dovrà superare quella media degli edifici preesistenti e circostanti e l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il valore di: If = 0,2 mc/mq.

Nella sottozona B6 valgono le norme della sottozona B5 ma l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il valore di: If = 1,0 mc/mq.

Nella sottozona B7 valgono le norme della sottozona B5 ma l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare il valore di:

If = 1,5 mc/mq.

Nella sottozona B8 sono consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura, ristrutturazione urbanistica, nuovi edifici di completamento a condizione che siano previsti appositi piani di recupero. L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare il valore di If = 1,5 mc/mq. e l'altezza massima quella degli edifici circostanti e preesistenti.

Art. 27 - Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - Zona C

Nelle zone C l'edificazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento di intervento preventivo. Il P.R.G. indica in quali delle zone C lo strumento preventivo deve essere il P.E.R.P.

Lo strumento di intervento preventivo dovrà tra l'altro indicare per quale percentuale delle superfici utili siano complessivamente ammissibili le destinazioni d'uso a uffici pubblici e privati ed a studi professionali.

Le zone C si distinguono nelle sottozone C1, C2, C3, C4 e C5, che hanno

esistenti e alle condizioni paesistiche ed ambientali.

Nelle sottozone C1:

It = 1 H max = 10 m

Nelle sottozone C2:

It = 1,25 H max = 10 m

Nelle sottozone C3:

It = 1,5 H max = 19 m

Nelle sottozone C4:

It = 1,75 H max = 19 m

Nelle sottozone C5 sono comprese quelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, anche nei piani urbanistici precedentemente vigenti e per le quali sia stato già adottato, prima della presente variante generale uno strumento urbanistico preventivo. Per queste aree valgono gli indici, le destinazioni d'uso, le norme, i confini, così come risultano o risulteranno dopo la approvazione definitiva dello strumento urbanistico preventivo medesimo.

Art. 28 - Zone D - Aree produttive industriali, artigianali, commerciali e turistiche.

Le zone D si distinguono nelle sottozone D1, D2, D3, D4 D5, D6, D7, D8, D9 D10, D11, D12 e D13.

Le sottozone da D1 a D6 sono destinate ad attività industriali e artigianali e ad attrezzature tecniche.

Nel loro ambito la rete di fognature nere e gli scarichi delle acque di risulta di ciascuna azienda, attrezzatura o deposito deve far confluire le acque depurate in un apposito tronco di fognatura, il quale va munito di un pozzetto di ispezione ubicato in modo da consentire agli organi di vigilanza di effettuare i prelievi in qualsiasi momento e senza alcun preavviso. Qualsiasi variazione qualitativa o quantitativa degli scarichi autorizzati è soggetta a nuova autorizzazione del Sindaco. Le acque di scarico debbono avere caratteristiche compatibili con le precisazioni stabilite dall'Amministrazione Comunale sulla depurazione degli scarichi stessi.

Il controllo degli effluenti gassosi è svolto d'intesa con i competenti uffici provinciali e il mancato rispetto delle norme vigenti comporta il ritiro della autorizzazione d'esercizio degli impianti.

Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali quando sia consentita nella misura stabilita per le singole sottozone, non è ammessa se non in concomitanza della costruzione dei volumi relativi ad attività produttive.

Le sottozone D1 sono destinate a grandi industrie e impianti esistenti e in espansione, e vi sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione.

D'intesa con l'Amministrazione Comunale, le aziende interessate definiscono periodicamente il programma degli interventi, in sincronia con il PPA. Ogni concessione edilizia viene rilasciata previo parere del Consiglio Comunale.

Il suddetto programma degli interventi dovrà prevedere aree per servizi privati interni al perimetro delle stesse grandi industrie nella seguente misura:

verde: 18% dell'area soggetta all'intervento;

servizi amministrativi, ricreativi, sanitari ecc.: 3% della area stessa.

Nelle fasce di rispetto contigue ai percorsi ferroviari che attraversano la zona industriale, allo scopo di assicurare la possibilità di modificare il tracciato è vietata qualunque costruzione. Per contro nelle fasce di rispetto contigue all'abitato, previste allo scopo di costituire un'area alberata con funzione di filtro, è vietata qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia che non sia finalizzata allo scopo di cui sopra.

Le sottozone D2 sono destinate alle medie e piccole industrie, ed attrezzature tecnologiche realizzate da enti pubblici e di interesse intercomunale e comprensoriale, e ad attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti.

Le attrezzature tecnologiche pubbliche possono realizzarsi con l'intervento diretto. Per gli insediamenti industriali l'edificazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo, il quale oltre a comprendere aree verdi e per servizi nelle proporzioni già indicate, rispettivamente del 18% e del 3%, rispetterà gli indici:

$Uf = 0,5 \text{ mq./mc.}$

$H \text{ max} = 12$ (senza limitazione per ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici);

$Rc = 0,35$

distanza minima dal filo stradale = M 15.

A ogni impianto industriale potranno essere annesse abitazioni, ad uso del titolare o del custode dell'azienda, che non potranno superare una superficie complessiva di mq. 200.

I servizi tecnici e amministrativi direttamente connessi alle singole

Le sottozone D1 sono destinate a grandi industrie e impianti esistenti e in espansione, e vi sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione. Sono altresì consentiti impianti per la riutilizzazione dei vapori, acqua calda, calore e residui delle lavorazioni industriali.

D'intesa con l'Amministrazione Comunale, le aziende interessate definiscono periodicamente il programma degli interventi, in sincronia con il PPA.

Ogni concessione edilizia viene rilasciata previo parere del Consiglio Comunale. Il suddetto programma degli interventi dovrà prevedere aree per servizi privati interni al perimetro delle stesse grandi industrie nella seguente misura: verde: 18% dell'area soggetta all'intervento;

servizi amministrativi, ricreativi, sanitari ecc.: 3% dell'area stessa.

Nelle fasce di rispetto contigue ai percorsi ferroviari che attraversano la zona industriale, allo scopo di assicurare la possibilità di modificare il loro tracciato è vietata qualunque costruzione. Per contro nelle fasce di rispetto contigue all'abitato, previste allo scopo di costituire un'area alberata con funzione di filtro, è vietata qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia che non sia finalizzata allo scopo di cui sopra.

Le sottozone D2 sono destinate alle medie e piccole industrie, ed attrezzature tecnologiche realizzate da enti pubblici e di interesse intercomunale e comprensoriale, e ad attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti.

Le attrezzature tecnologiche pubbliche possono realizzarsi con l'intervento diretto. Per gli insediamenti industriali l'edificazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo, il quale oltre a comprendere aree verdi e per servizi nelle proporzioni già indicate, rispettivamente del 18% e del 3% rispetterà gli indici: $Uf = 0,5 \text{ mq./mc.}$

$H \text{ max} = 12$ (senza limitazione per ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici); $Rc = 0,35$;

distanza minima dal filo stradale = m 15.

A ogni impianto industriale potranno essere annesse abitazioni, ad uso del titolare o del custode dell'azienda, che non potranno superare una superficie complessiva di mq. 200.

I servizi tecnici e amministrativi direttamente connessi alle singole industrie potranno eventualmente comprendere uno spazio per esporre i propri pro-

Per gli impianti industriali esistenti sono ammessi con intervento diretto la ristrutturazione e ampliamenti contenuti in ogni caso nel rispetto dell'indice $Rc = 0,35$.

Le sottosezioni D3 sono destinate a piccole industrie, laboratori per l'artigianato produttivo ed attività affini, depositi ed attrezzature per il commercio all'ingrosso, attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti.

L'edificazione è subordinata alla approvazione dell'ente preposto preventivamente, il quale, oltre a comprendere aree verdi e per servizi nelle proporzioni indicate per la sottosezione D2 dovrà rispettare gli indici:

$$Rc = 0,35 \text{ mq/mq.}$$

$$Uf = 0,5 \text{ mq/mq.}$$

H max = m. 9 (senza limitazioni per le ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici)

distanza minima dal filo stradale = m. 10.

Vi sono ammessi alloggi per il titolare o il custode, che non potranno superare una superficie utile complessiva di mq. 150 per ogni azienda.

I servizi tecnici e amministrativi direttamente connessi alle singole aziende potranno comprendere uno spazio per esposizione ed eventuale vendita diretta dei prodotti al pubblico.

Per gli impianti industriali esistenti sono ammessi con intervento diretto la ristrutturazione e ampliamenti fino al 10% della superficie coperta contenuta in ogni caso nel rispetto dell'indice $Rc = 0,35$.

Le sottosezioni D4 sono destinate a laboratori artigianali di produzione e servizio.

Vi è ammessa l'edificazione anche con intervento diretto, nel rispetto degli indici:

$$If = 2 \text{ mc/mq.}$$

$$Rc = 0,5 \text{ mc/mq.}$$

$$H \text{ max} = \text{m. } 5.$$

Qualora nell'ambito della sottosezione siano stati adottati strumenti urbanistici preventivi in base al P.R.G. precedentemente vigenti, valgono gli indici più restrittivi.

Le sottosezioni D5 comprendono attività artigianali, depositi, magazzini e attività affini esistenti, incluse entro zone omogenee di diversa specie.

Vi sono ammessi interventi diretti anche di ristrutturazione e di ampliamento fino al 10% della superficie coperta, contenuti in ogni caso nel rispetto dell'indice

Per gli impianti industriali esistenti sono ammessi con intervento diretto la ristrutturazione e ampliamenti contenuti in ogni caso nel rispetto dell'indice $Rc = 0,35$.

Le sottosezioni D3 sono destinate a piccole industrie, laboratori per l'artigianato produttivo ed attività affini, depositi ed attrezzature per il commercio all'ingrosso, attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti. La edificazione è subordinata alla approvazione di uno strumento preventivo il quale, oltre a comprendere aree verdi per servizi nelle proporzioni indicate per la sottosezione D2 dovrà rispettare gli indici:

$$Rc = 0,35 \text{ mq/mq.}$$

$$Uf = 0,5 \text{ mq/mq.}$$

H max = m. 9 (senza limitazioni per le ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici)

distanza minima dal filo stradale = m. 10

Vi sono ammessi alloggi per il titolare o il custode, che non potranno superare una superficie utile complessiva di mq. 150 per ogni azienda.

Vi è ammessa la vendita al dettaglio dei generi previsti dalle tabelle di cui al D.M. 30.8.71 e 28.4.76 limitatamente alle seguenti tabelle:

- Tav. XII - Mobili

- Tav. XIII - Macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il commercio, l'industria e l'artigianato;

- Tav. XIV - Limitatamente alle voci appresso elencate;

6 - Articoli da campeggio, tende e loro accessori;

9 - Autoveicoli;

10 - Accessori e pezzi di ricambio per autoveicoli e motocicli;

25 - Imbarcazioni;

26 - Materiale da costruzione - legnami;

27 - Materiali per impianti idraulici e da riscaldamento;

37 - Roulottes.

I servizi tecnici e amministrativi direttamente connessi alle singole aziende potranno comprendere uno spazio per esposizione ed eventuale vendita diretta dei prodotti al pubblico.

Per gli impianti industriali esistenti sono ammessi con intervento diretto la ristrutturazione e ampliamenti nel rispetto dell'indice $Rc = 0,35$.

Le sottosezioni D4 sono destinate a laboratori artigianali di produzione e servizio. Vi è ammessa l'edificazione anche con intervento diretto, nel rispetto degli indici:

$$If = 2 \text{ mc/mq.}$$

$$Rc = 0,5 \text{ mq/mq.}$$

$$H \text{ max} = \text{m. } 5.$$

Vi sono ammessi alloggi per il titolare o il custode che non potranno superare una superficie utile complessiva di mq. 150 per ogni azienda.

Qualora nell'ambito della sottosezione siano stati adottati strumenti urbanistici preventivi in base al P.R.G. precedentemente vigenti, valgono gli indici più restrittivi.

Le sottosezioni D5 comprendono attività artigianali, depositi, magazzini e attività affini esistenti, incluse entro zone omogenee di diversa specie.

Vi sono ammessi interventi diretti anche di ristrutturazione e di ampliamento fino al 10% della superficie coperta, contenuti in ogni caso nel rispetto dell'indice



Le sottosezione D6 sono destinate ad attrezzature commerciali all'ingrosso e l'edificazione vi è subordinata all'approvazione di un intervento preventivo.

Le sottosezione D7 comprendono le aree destinate ad attività estrattive, le

quali sono disciplinate dagli specifici provvedimenti di legge nazionali e regionali.

La apertura e la coltivazione di cave e torbiere è soggetta alla disciplina della legge n. 10 del 28. Gennaio 1977.

La concessione prevista dall'art. 1 della legge n. 10 del 28.1.1977 per la apertura e la coltivazione di cave e torbiere è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi ne abbia titolo per richiederla sulla base della presentazione di domanda corredata da un progetto che contiene:

A) - una relazione sulle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrografiche e paesaggistiche del luogo di intervento, e sulle interferenze dell'attività estrattiva sulle medesime, corredata da tre planimetrie a curve di livello di cui una in scala 1:25.000, una in scala 1:10.000, con l'ubicazione della area ed il suo inserimento nel quadro delle infrastrutture e delle destinazioni d'uso del territorio limitrofo, e l'altra in scala 1:2.000; la relazione dovrà inoltre essere corredata da almeno due sezioni di dettaglio del terreno e da fotografie idonee a riconoscere le caratteristiche essenziali dei luoghi; la relazione dovrà specificare le colture agricole e forestali esistenti;

B) - un piano indicativo di coltivazione corredata da planimetrie in scala 1:2.000; e sezioni in scala 1:200 tali da individuare l'assetto che prevedibilmente il terreno verrà ad assumere in conseguenza dell'attività di coltivazione; dovranno essere indicate le zone di escavazione, la localizzazione delle aree di rispetto, delle aree di deposito dei materiali estratti, gli impianti anche di prima lavorazione, le infrastrutture, i servizi, le recinzioni. Qualora fosse ritenuto necessario, in aggiunta a quelli previsti potranno essere forniti i

C) - la indicazione delle opere da realizzare per la urbanizzazione primaria, per l'allacciamento ai pubblici servizi, strettamente necessarie all'esercizio della coltivazione, corredata dalla relativa stima conformemente al progetto;

D) - la indicazione delle eventuali opere che il concessionario sarà tenuto a eseguire per assicurare lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;

Le sottosezione D6 sono destinate ad attrezzature commerciali all'ingrosso e l'edificazione vi è subordinata all'approvazione di un intervento preventivo.

Le sottosezione D7 comprendono le aree destinate ad attività estrattive, le quali sono disciplinate dagli specifici provvedimenti di legge nazionali e regionali.

La apertura e la coltivazione di cave e torbiere è soggetta alla disciplina della L.R. 30.4.1980 N. 36.





E) - una relazione sui metodi di coltivazione previsti, esecutivi di macchinari da impiegarsi;

F) - un progetto di risistemazione graduale che, preveda, compatibilmente con la natura e la localizzazione del giacimento, il rimodellamento del terreno,

la sostituzione del manto vegetale, il drenaggio delle acque e l'interessamento alla coltivazione, altre opere che si rendessero necessarie, all'elenco delle

opere dovrà accompagnarsi l'individuazione delle rispettive tempistiche di realizzazione.

Il progetto dovrà essere redatto con un piano di massima in scala e con informazioni

re a 1:2.000 e dovrà comprendere sezioni in numero e scala opportuna; dovrà

inoltre essere precisata, ove necessario, la natura e la provenienza dei materiali da riporto, le essenze da mettere a dimora;

G) - la designazione di un tecnico qualificato quale direttore dei lavori.

Nelle sottosezioni D7 possono essere localizzati anche insediamenti industriali aventi finalità di prima o seconda lavorazione o comunque complementari all'attività medesima.

Le sottosezioni da D8 a D12 sono destinate ad attrezzature turistiche.

Le sottosezioni D8 comprendono complessi turistici esistenti. Vi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi diretti per la realizzazione di impianti sportivi e limitati ampliamenti dei servizi di ristoro e per gli alloggi dei dipendenti.

Le sottosezioni D9 comprendono attrezzature turistiche alberghiere di cui è da completare la realizzazione. La edificazione, con intervento diretto, non può superare gli indici:

If = 0,70 mc/mq.

Rc = 0,10 mq/mq.

H max = m. 9,50

Nelle sottosezioni D10 sono ammessi alberghi, motels, pensioni, colonie e le destinazioni a servizi connessi, come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, negozi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero in genere.

Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o il custode.

Nelle sottosezioni D10 l'edificazione è subordinata alla approvazione del relativo strumento di intervento preventivo, il quale dovrà essere redatto rispettando gli indici If = 0,5 mc/mq. H max = M. 11.

Il mantenimento a verde e l'uso delle aree libere sarà regolato con convenzione da stipulare con il Comune.

Nelle sottosezioni D10 sono ammessi alberghi, motels, pensioni, colonie e le destinazioni a servizi connessi, come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, negozi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero in genere.

Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o il custode.

Nelle sottosezioni D10 l'edificazione è subordinata alla approvazione del relativo strumento di intervento preventivo, il quale dovrà essere redatto rispettando gli indici If = 0,5 mc/mq. H max = M. 11.

Il mantenimento a verde e l'uso delle aree libere sarà regolato con convenzione da stipulare con il Comune.

Nelle sottosezioni D10 sono ammessi alberghi, motels, pensioni, colonie e le destinazioni a servizi connessi, come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, negozi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero in genere.

Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o il custode.

Nelle sottosezioni D10 l'edificazione è subordinata alla approvazione del relativo strumento di intervento preventivo, il quale dovrà essere redatto rispettando gli indici If = 0,5 mc/mq. H max = M. 11.

Il mantenimento a verde e l'uso delle aree libere sarà regolato con convenzione da stipulare con il Comune.

Nelle sottosezioni D10 sono ammessi alberghi, motels, pensioni, colonie e le destinazioni a servizi connessi, come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, negozi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero in genere.

Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o il custode.

Nelle sottosezioni D10 l'edificazione è subordinata alla approvazione del relativo strumento di intervento preventivo, il quale dovrà essere redatto rispettando gli indici If = 0,5 mc/mq. H max = M. 11.

Il mantenimento a verde e l'uso delle aree libere sarà regolato con convenzione da stipulare con il Comune.

Nelle sottosezioni D10 sono ammessi alberghi, motels, pensioni, colonie e le destinazioni a servizi connessi, come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, negozi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero in genere.

Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o il custode.

Nelle sottosezioni D10 l'edificazione è subordinata alla approvazione del relativo strumento di intervento preventivo, il quale dovrà essere redatto rispettando gli indici If = 0,5 mc/mq. H max = M. 11.

Il mantenimento a verde e l'uso delle aree libere sarà regolato con convenzione da stipulare con il Comune.



Nelle sottosezioni D7 possono essere localizzati anche insediamenti industriali aventi finalità di prima o seconda lavorazione o comunque complementari all'attività medesima.

Le sottosezioni da D8 a D12 sono destinate ad attrezzature turistiche.

Le sottosezioni D8 comprendono complessi turistici esistenti. Vi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché interventi diretti per la realizzazione di impianti sportivi e limitati ampliamenti dei servizi di ristoro e per gli alloggi dei dipendenti.

Le sottosezioni D9 comprendono attrezzature turistiche alberghiere di cui è da completare la realizzazione. La edificazione, con intervento diretto, non può superare gli indici:

If = 0,70 mc/mq.

Rc = 0,10 mq/mq.

H max = m. 9,50

Nelle sottosezioni D10 sono ammessi alberghi, motels, pensioni, colonie e le destinazioni a servizi connessi, come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, negozi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero in genere.

Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o il custode.

Nelle sottosezioni D10 l'edificazione è subordinata alla approvazione del relativo strumento di intervento preventivo, il quale dovrà essere redatto rispettando gli indici If = 0,5 mc/mq. H max = m. 11.

Il mantenimento a verde e l'uso delle aree libere sarà regolato con convenzione da stipulare con il Comune.

Le sottosezione D11 sono destinate a campeggi, per i quali l'attribuzione è ammessa anche per interventi diretti.

Della superficie complessiva di pertinenza di ciascun campeggio, $\frac{1}{6}$ dovrà essere riservato a parcheggio, $\frac{1}{6}$ lasciato allo stato naturale e $\frac{1}{6}$ attrezzato per lo svago, con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

Una fascia di terreno della profondità di m. 10 interna alla recinzione sarà lasciata allo stato naturale come zona protetta. I parcheggi devono essere separati dalla zona protetta a tende, bungalows ed altri impianti ricettivi e di servizio e lontani almeno m. 20 da detta zona.

Per le attrezzature di servizio del campeggio, come spaccio, bar, guardia ed eventuale alloggio del custode, pronto soccorso, infermeria, servizi tecnici e servizi igienici nella misura prescritta dalle apposite disposizioni comunali, le costruzioni non potranno superare gli indici:

- Volume = It 0,01 mc/mq oltre a mc. 300 indipendentemente dalla dimensione del campeggio;

H max = ml. 3,50.

La realizzazione di impianti ricettivi fissi, come bungalows e tukuls in qualsiasi materiale, caravans e tende fisse, può essere consentita purché l'area ad essi riservata non superi $\frac{1}{5}$ della superficie complessiva del campeggio. La superficie utile delle singole unità ricettive non potrà superare mq. 25, e l'indice H max = m. 3,5, andrà misurato nel punto più alto della copertura.

In caso di mancato rinnovo della concessione per l'apertura del campeggio l'Amministrazione Comunale potrà richiedere sia la cessione delle attrezzature e degli impianti fissi, sia che questi vengano rimossi senza lasciare alcuna traccia al suolo, il quale dovrà essere ripristinato, allo stato naturale, a cura degli ex concessionari.

La sottosezione D12 è destinata ad impianti termali. I servizi connessi possono comprendere attrezzature per lo sport e lo svago, con esclusione di sale di spettacolo al coperto, negozi, un albergo o pensione, al massimo di 50 stanze, ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi.

Le residenze vi sono ammesse nella misura di volume e superficie utile preesistente.

Opere di ristrutturazione edilizia vi possono essere realizzate con intervento diretto. Nuove edificazioni sono ammissibili dopo l'approvazione di uno strumento di intervento preventivo, rispettando gli indici:

It = 0,50 mc/mq.

H max = 4,00 m.

Le sottosezione D11 sono destinate a campeggi, per i quali l'attribuzione è ammessa anche per interventi diretti.

Della superficie complessiva di pertinenza di ciascun campeggio, $\frac{1}{6}$ dovrà essere riservato a parcheggio, $\frac{1}{6}$ lasciato allo stato naturale e $\frac{1}{6}$ attrezzato per lo svago, con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

Una fascia di terreno della profondità di m. 10 interna alla recinzione sarà lasciata allo stato naturale come zona protetta. I parcheggi devono essere separati dalla zona destinata a tende, bungalows ed altri impianti ricettivi e di servizio e lontani almeno m. 20 da detta zona.

Per le attrezzature di servizio del campeggio, come spaccio, bar, guardia ed eventuale alloggio del custode, pronto soccorso, infermeria, servizi tecnici e servizi igienici nella misura prescritta dalle apposite disposizioni comunali, le costruzioni non potranno superare gli indici:

- Volume = It 0,01 mc/mq oltre a mc. 300 indipendentemente dalla dimensione del campeggio;

H max = ml. 3,50.

La realizzazione di impianti ricettivi fissi, come bungalows e tukuls in qualsiasi materiale, caravans e tende fisse, può essere consentita purché l'area ad essi riservata non superi $\frac{1}{5}$ della superficie complessiva del campeggio. La superficie utile delle singole unità ricettive non potrà superare mq. 25, e l'indice H max = m. 3,5, andrà misurato nel punto più alto della copertura.

In caso di mancato rinnovo della concessione per l'apertura del campeggio l'Amministrazione Comunale potrà richiedere sia la cessione delle attrezzature e degli impianti fissi, sia che questi vengano rimossi senza lasciare alcuna traccia al suolo, il quale dovrà essere ripristinato, allo stato naturale, a cura degli ex concessionari.

La sottosezione D12 è destinata ad impianti termali. I servizi connessi possono comprendere attrezzature per lo sport e lo svago, con esclusione di sale di spettacolo al coperto, negozi, un albergo o pensione, al massimo di 50 stanze, ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi.

Le residenze vi sono ammesse nella misura di volume e superficie utile preesistente.

Opere di ristrutturazione edilizia vi possono essere realizzate con intervento diretto. Nuove edificazioni sono ammissibili dopo l'approvazione di uno strumento di intervento preventivo, rispettando gli indici:

It = 0,50 mc/mq.

H max = 4,00 m.

Nelle sottosezione D13 sono comprese quelle aree destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali o turistici, anche nei piani urbanistici precedentemente vigenti e per le quali è stato adottato, prima della presente variante generale, uno strumento urbanistico preventivo. Per queste aree valgono gli indici, le destinazioni d'uso, le norme, i confini, così come risultano o risulteranno dopo l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico preventivo medesimo.

Art. 29 - Zone E - Aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale.

La disciplina urbanistica delle zone E si fonda sulla legge regionale n. 10 del 19.2.1979, sulla legge regionale n. 35 del 30.7.1979 e loro eventuali modifiche ed integrazioni.

Art. 30 - Zone E - Nuove costruzioni. Norme generali.

Nuove costruzioni in zone agricole sono ammesse solo per far fronte alle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative. Queste necessità dovranno risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati culturali che si intendono conseguire, evidenzia la utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità delle nuove costruzioni.

In particolare il piano di utilizzazione deve contenere i seguenti elementi:

- a) descrizione della situazione attuale con individuazione delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti culturali, produzioni unite e lorde conseguite, numero di addetti impegnati o che si preveda impegnare e superficie fondiaria;
- b) interventi programmati, tempi di attuazione, tempi e tipi di finanziamenti;
- c) descrizione della situazione prevedibile ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra.

Il piano previsto dal precedente comma non è necessario qualora la indispensabilità di nuove costruzioni risulti da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale di cui alla L.R. 7 Settembre 1977 N. 71.

Fino all'entrata in vigore della legge regionale di riforma e di delega

Nelle sottosezione D13 sono comprese quelle aree destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali, o turistici, anche nei piani urbanistici precedentemente vigenti e per le quali è stato adottato, prima della presente variante generale, uno strumento urbanistico preventivo. Per queste aree valgono gli indici, le destinazioni d'uso, le norme, i confini, così come risultano o risulteranno dopo l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico preventivo medesimo.

Le sottosezione D14 sono destinate a villaggi turistici. In esse l'attuazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo di intervento.

Le aree libere per uso comune, comprese le aree attrezzate, i servizi e gli impianti tecnici ma con esclusione della viabilità veicolare e pedonale, non dovranno essere inferiori al 30% della superficie complessiva di pertinenza di ciascun villaggio turistico.

Le aree sistemate a giardino, o comunque arborate per lo svago, avranno una superficie complessiva non inferiore al 35% delle aree libere per uso comune di cui sopra.

Le aree ombreggiate, per ombreggiatura ottenuta da vegetazione (alberi o piante rampicanti), saranno di superficie complessiva non inferiori al 30% dell'intera superficie del villaggio. Una fascia di terreno della profondità di ml. 10 interna alla recinzione sarà considerata zona di rispetto; in essa non sarà consentita la realizzazione di alcuna piazzola e l'installazione di alcun manufatto.

I parcheggi devono essere separati dalla zona destinata a bungalows o ad altri manufatti ricettivi e di servizio e lontani almeno ml. 20 da detta zona. Il numero di posti auto dei suddetti parcheggi non dovrà essere inferiore a quello delle piazzole.

Qualora sia consentita la sosta delle auto nelle piazzole, l'area dei parcheggi potrà essere corrispondentemente ridotta. In tal caso la superficie delle piazzole con parcheggio ammesso dovrà essere aumentata del 50%.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili per campeggio purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Per le attrezzature di servizio dei villaggi, quali bar, spaccio, tavola calda, pronto soccorso, infermeria, ufficio postale, guardiola ed eventuale alloggio del custode, servizi tecnici e servizi igienici, ecc. le costruzioni

- It
- Volume = $\frac{1}{2} \times 0,01 \text{ mc/mq}$
- H max = ml. 3,50

Ciascuna unità abitativa prevista avrà una superficie coperta non superiore a 60 mq. di cui, nell'ipotesi massima, non meno di 15 mq. destinati a veranda. Per esso l'indice H max = ml. 3,5 andrà misurato nel punto più alto della copertura.

I manufatti costituenti le unità abitative dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive e le medesime finiture; dovranno altresì risultare tali da essere variamente aggregabili tra loro.

La superficie massima di ciascuna piazzola quando anche in essa sia contenuta la sosta ed il parcheggio dell'auto sarà di mq. 150.

La superficie delle piazzole non interessata dall'unità abitativa e dallo eventuale parcheggio sarà sistemata a prato ed adeguatamente arborata. I confini delle piazzole saranno opportunamente evidenziati con vegetazione (siepi alberi, aiuole).

Un'apposita convenzione da stipulare con il Comune regolerà le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare in ciascun villaggio.

In essa sarà altresì contenuto il numero delle installazioni igienico-sanitarie di uso comune da realizzarsi in aggiunta a quelle previste ad esclusivo servizio delle singole piazzole nonché le modalità di funzionamento e di uso dei servizi complementari (pronto soccorso, pulizia, smaltimento rifiuti solidi, mantenimento del verde ecc).

Art. 29 - Zone E - Aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale

La disciplina urbanistica delle zone E si fonda sulla legge regionale n. 10 del 19.2.1979, sulla legge regionale n. 35 del 30.7.1979 e loro eventuali modifiche ed integrazioni.

Art. 30 - Zone E - Nuove costruzioni. Norme generali

Nuove costruzioni in zone agricole sono ammesse solo per far fronte alle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative. Queste necessità dovranno risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale che, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, evidenzia



In particolare il piano di utilizzazione deve contenere i seguenti elementi:

- a) descrizione della situazione attuale con individuazione delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti culturali, produzioni uniche e lorde conseguite, numero di addetti impegnati o che si preveda impegnare è superficie fondiaria;
- b) interventi programmati, tempi di attuazione, tempi e tipi di finanziamento;
- c) descrizione della situazione prevedibile ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra.

Il piano previsto dal precedente comma non è necessario qualora la indispensabilità di nuove costruzioni risulti da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale di cui alla L.R. 7 Settembre 1977 N. 71.

Fino all'entrata in vigore della legge Regionale di riforma e di delega delle funzioni in materia di agricoltura, al fine di dimostrare la necessità

./.



di nuove costruzioni ed il numero di abitazioni da realizzare per gli addetti all'agricoltura, alla domanda di concessione edilizia presentata al Comune è allegato il piano di sviluppo di cui al precedente comma o, in mancanza, il piano di utilizzazione di cui al I comma corredato dal parere del Comitato Consultivo di cui all'art. 4 della L.R. 7 Settembre 1977 N. 71. Il parere è espresso secondo il procedimento disciplinato dagli artt. 27 e 29 della stessa legge.

La valutazione della indispensabilità di cui al comma precedente deve essere effettuata con riferimento alla estensione del fondo risultante alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 10 del 19.2.1979 e alle costruzioni in esso esistenti alla medesima data, ferma la possibilità di comprendervi gli ampliamenti alla estensione del fondo.

Per la proprietà agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di zone agricole.

Quando i terreni di cui al comma precedente insistono in territorio di Comuni diversi la concessione è rilasciata dal Sindaco del Comune sul cui territorio è prevista la costruzione, previo assenso del Sindaco dell'altro Comune interessato.

Art. 31 - Zone E - Nuove costruzioni. Edifici rurali ad uso abitativo

Nuovi edifici rurali ad uso abitativo sono ammessi se indispensabili alla utilizzazione del fondo nei limiti dell'articolo precedente.

Le singole abitazioni devono essere composte da non meno di due e non più di cinque vani abitabili oltre i locali accessori. La superficie utile massima dei vani abitabili non può essere superiore a mq. 110. Il numero delle abitazioni è precisato sulla base del numero degli addetti all'agricoltura indispensabile alla condizione del fondo, secondo quanto stabilito dallo art. 30.

Nel caso di coltivatori diretti, gli edifici sono commisurati alle necessità abitative delle famiglie e cioè delle persone impegnate attivamente nell'agricoltura e di quelle a loro carico. E' ammesso un ulteriore aumento di superficie abitativa fino ad un massimo di mq. 70, per le necessità abitative del nucleo familiare dei coltivatori diretti, inteso come ricomprendente tutti i conviventi che non abbiano un altro appartamento in proprietà nel territorio dello stesso Comune. Tali aumenti sono consentiti anche nel caso in cui il nu



cleo familiare risulti anagraficamente frazionato ed anche se, nell'ambito di un'unica abitazione, vengono realizzate unità abitative dotate di autonomia.

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo, secondo il procedimento disciplinato dall'articolo precedente.

Nel caso di costruzioni destinate solo in parte ad abitazione, i limiti di cui al presente articolo operano con riferimento alla parte abitativa. La superficie fondiaria minima aziendale con riferimento ad ogni singola unità abitativa non può essere inferiore a:

- a) superficie fondiaria minima di 0,8 ha. per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha. quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- b) superficie fondiaria minima di 3 ha. per vigneti, agrumeti e frutteti in coltura specializzata;
- c) superficie fondiaria minima di 6 ha. per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- d) superficie fondiaria minima di 4 ha. per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- e) superficie fondiaria minima di 30 ha. per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutto;
- f) superficie fondiaria minima di 50 ha. per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

L'edificazione, utilizzando la superficie fondiaria minima di cui alla lettera a), è ammessa solo nelle zone in cui le iniziative colturali sono già in atto al momento dell'entrata in vigore della legge regionale n. 10 del 19 Febbraio 1979 e in zone del territorio a particolare vocazione agraria identificata dal P.R.G. o con delibera consiliare. Tale classificazione deve, in ogni caso, tener conto delle iniziative colturali già realizzate al momento dell'entrata in vigore della legge regionale 19.2.1979 N. 10. Il Comune può con deliberazione del Consiglio Comunale, anche consentire l'edificazione su superfici fondiarie aziendali inferiori a quelle previste ai punti e) ed f) purché piani di sviluppo aziendale approvati ai sensi della L.R. 7 Settembre 1977 N. 71 dimostrino comunque la indispensabilità delle nuove abitazioni e le superfici fondiarie raggiungano almeno i 4/5 di quelle sopra indicate.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale al-

la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità culturale per le superfici fondiaria minime previste per le rispettive colture del presente articolo. Nel calcolo non si tiene conto delle superfici fondiarie di cui alla lettera a) del comma precedente quando le colture, realizzate dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono al di fuori delle zone classificate ai sensi dello stesso comma.

Le colture esistenti sono accertate attraverso le risultanze catastali o, nel caso di intervenute variazioni, con possibilità di aggiornamento, attraverso certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Non è necessario documentare le variazioni già riconosciute dal Comune.

Qualora si intenda procedere a trasformazioni fondiarie i nuovi tipi di coltura risultano dal piano di utilizzazione aziendale di cui al I comma del precedente art. 30.

ART. 32 - Zone E - Muove costruzioni. Annessi agricoli

E' ammessa la costruzione di annessi agricoli quali edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi, per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame, i loro volumi devono essere commisurati alla dimostrata capacità produttiva del fondo, o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti, secondo le necessità risultanti dai piani aziendali ai sensi dell'art. 30.

Art. 33 - Zone E - Muove costruzioni. Modalità per il rilascio delle concessioni

Le concessioni di cui agli artt. 30-31-32, possono essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 Agosto 1942 N. 1150, in funzione delle esigenze della conduzione del fondo e delle esigenze abitative di:

- imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 7 della L.R. 7 Settembre 1977 N. 71;
- lavoratori dipendenti a tempo indeterminato.

Le concessioni relative agli interventi di cui al presente titolo sono rilasciate previa sottoscrizione di apposite convenzioni o atti d'obbligo uniti

la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità culturale per le superfici fondiaria minime previste per le rispettive colture del presente articolo. Nel calcolo non si tiene conto delle superfici fondiarie di cui alla lettera a) del comma precedente quando le colture, realizzate dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono al di fuori delle zone classificate ai sensi dello stesso comma.

Le colture esistenti sono accertate attraverso le risultanze catastali o, nel caso di intervenute variazioni, con possibilità di aggiornamento, attraverso certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Non è necessario documentare le variazioni già riconosciute dal Comune.

Qualora si intenda procedere a trasformazioni fondiarie i nuovi tipi di coltura risultano dal piano di utilizzazione aziendale di cui al I comma del precedente art. 30.

Art. 32 - Zone E - Muove Costruzioni. Annessi agricoli

E' ammessa la costruzione di annessi agricoli quali edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi, per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti col laterali quali pozzi, vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori. I loro volumi devono essere commisurati alla dimostrata capacità produttiva del fondo, o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti, secondo le necessità risultanti dai piani aziendali ai sensi dell'art. 30.

Art. 33 - Zone E - Muove costruzioni. Modalità per il rilascio delle concessioni

Le concessioni di cui agli artt. 30 - 31 - 32, possono essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 Agosto 1942 N. 1150, in funzione delle esigenze della conduzione del fondo e delle esigenze abitative di:

- imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 7 della L.R. 7 Settembre 1977 N. 71;
- lavoratori dipendenti a tempo indeterminato.

Le concessioni relative agli interventi di cui al presente titolo sono rilasciate previa sottoscrizione di apposite convenzioni o atti d'obbligo uniti



ranzie per la effettuazione degli interventi sul fondo eventualmente previsti dal piano aziendale per rendere effettiva la capacità produttiva considerata ai sensi dell'art. 31 e si impegnino per sé e per i loro aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli. Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo sono fissate, altresì le sanzioni per l'inadempimento degli impegni assunti.

Gli atti sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Art. 34 - Zone E - Nuove costruzioni. Costruzioni di impianti pubblici

Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico.

Art. 35 - Zone E - Nuove costruzioni. Serre.

Sono considerate serre, ai fini delle disposizioni che seguono, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato, o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Le serre si distinguono in:

- a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e quindi con copertura solo stagionale;
- b) serre destinate a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali e quindi con copertura stabile.

La realizzazione delle serre di cui alla lett. a) del comma precedente può avvenire in qualunque parte del territorio comunale destinata ad attività agricola e non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale purché sussistano le seguenti condizioni:

- 1) il materiale adoperato consenta il passaggio della luce;
- 2) l'altezza massima non superi i metri 3 in gronda e metri 6 al culmine;
- 3) le distanze minime non siano inferiori a:
 - a- metri 5 dalle abitazioni esistenti nel fondo;
 - b- metri 10 da tutte le altre abitazioni. Questa distanza è ridotta a metri 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;



- c- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 3; metri 1,5 se questa altezza è metri 3 o inferiore;
- d- metri 3 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a metri 7;
- e- metri 6 dal ciglio delle strade di larghezza compresa tra i metri 7 ed i metri 15;
- f- metri 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a metri 15.

Le serre di cui alla lett. b) del precedente comma II possono essere realizzate in qualsiasi parte del territorio comunale destinate ad attività agricole, in base a concessione da rilasciarsi dal Sindaco, con la procedura di cui alla legge 28 Gennaio 1977 N. 10 dietro impegno a non modificare la destinazione del manufatto. Le serre devono rispettare i parametri urbanistici e le distanze di cui al comma precedente. Le serre disciplinate dal presente comma costituiscono a tutti gli effetti annessi rustici di cui all'art. 32.

Art. 36 - Zone E - Interventi su costruzioni esistenti. Modificazioni di edifici rurali.

Negli edifici ad uso abitativo annessi a fondi agrari sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia. E' ammesso anche l'ampliamento degli edifici stessi fino a raggiungere le dimensioni massime previste dall'art. 31 per le varie ipotesi ivi disciplinate. L'ampliamento potrà avvenire anche attraverso l'utilizzazione di annessi rustici esistenti, riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo secondo il procedimento disciplinato dall'art. 30.

Salvo quanto previsto dall'art. 48 della legge 5.8.1978 N. 457, tali interventi sono ammessi su concessione a cui hanno titolo i soggetti di cui all'art. 33 alle condizioni e con le modalità ivi previste; in particolare deve anche essere previsto, nel caso di ampliamento autorizzato in forza del III comma dello art. 31, l'obbligo a non consentire ad altri se non ai propri parenti e affini entro il III grado, l'uso abitativo dell'edificio.

Art. 37 - Zone E - Interventi su costruzioni esistenti. Edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli.

Negli edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli, sono ammessi, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distributivi, interventi





nutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché variazioni totali o parziali della destinazione d'uso di residenza rurale o di annessi agricoli, che non comportino aumento di volume e semprechè funzionali alla riutilizzazione abitativa. La variazione della destinazione d'uso degli annessi agricoli è consentita se fanno parte di un medesimo edificio in cui sino comprese anche residenze rurali. In mancanza di tale condizione se non inferiori a 300 m³ e compresi in un complesso edilizio.

La ristrutturazione edilizia delle residenze rurali non può portare alla realizzazione di un numero di unità abitativa superiore a quello esistente e la ristrutturazione degli annessi agricoli alla realizzazione di più di una unità abitativa per ogni costruzione ristrutturata.

Gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che venga riconosciuto, con le modalità dell'art. 30, che gli edifici stessi non sono più necessari alla condizione del fondo, in quanto il fondo stesso è già servito o può essere servito da altri edifici o non appare in atto suscettibile di colture che richiedano insediamenti residenziali o annessi agricoli, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 31 VI comma.

A questi fini la valutazione deve essere riferita alla estensione del fondo risultante alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 10 del 19.2.1979.

Gli interventi di cui sopra, in quanto tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente, sono considerati inclusi nel P.P.A., salvo il pagamento degli oneri a carico del concessionario se dovuti in base alla legge 28 Gennaio 1977 n. 10. In sede di rilascio della concessione edilizia, il Comune potrà, ai fini di assicurare la conservazione dell'ambiente, identificare una parte del fondo quale pertinenza della costruzione; in tal caso non è ammessa la vendita della costruzione separata da questa parte del fondo. A garanzia di tale vincolo dovrà essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art. 38 - Zone E - Interventi su costruzioni esistenti. Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo.

Negli edifici ad uso non agricolo esistenti nelle zone di cui all'art. 29 sono ammesse al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distri





butivi funzionali alla riutilizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione edilizia nonché variazioni totali o parziali della destinazione d'uso originaria, che non comportino aumento di volume.

Nel caso di mutamento di destinazione che comporti l'utilizzazione agricola, divengono applicabili le disposizioni di cui all'art. 36.

Sono altresì consentiti, per gli edifici ad uso abitativo, sempreché non attuati in base all'art. 5 della L.R. 24 Febbraio 1975 N. 16, ampliamenti una tantum nei seguenti limiti:

- a- incremento fino al raggiungimento della superficie di mq. 110 per tutte le unità abitative che attualmente non raggiungono tale superficie;
- b- incremento del 10% della superficie, per quelle ricomprese tra 110 e 130 mq.

Per gli edifici ad usi produttivi anche di carattere turistico esistenti in zone agricole, eseguiti con licenza non successivamente annullata e non in contrasto con essa, purché non nocivi o molesti e che ospitino attività produttive funzionanti, possono, per un periodo non superiore a 3 anni dall'entrata in vigore della L.R. N. 10 del 19.2.1979 essere ammessi ampliamenti una tantum della superficie di calpestio fino al 30% e fino ad un massimo di 500 mq. In ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere del 50% dell'area di proprietà. Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 39 - Zone E - Costruzioni in zone speciali.

Nelle superfici boscate, comprese quelle non qualificate catastalmente come tali, ancorché percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di edifici.

Sugli immobili notificati ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1 Giugno 1939, n. 1089 e dell'art. 6 della legge 29 Giugno 1939 N. 1497, sono ammessi, nel rispetto delle disposizioni che precedono, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo.

Restano comunque ferme le disposizioni e le competenze di cui alle leggi sopracitate per quanto riguarda la tutela storico-artistica e paesistica.

Gli ampliamenti di edifici ricadenti nelle zone di rispetto stradale, fatta comunque salva la competenza degli organi statali in materia di demanio statale e di sicurezza del traffico, se ammessi a norma dei precedenti articoli, non debbono comunque comportare avanzamenti verso il fronte
le.



I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto il vincolo idrogeologico di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n. 3256, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

La relazione del geologo di cui al comma precedente non è richiesta per gli annessi agricoli di volume inferiore a m3 80 che non richiedano fondazioni di tipo speciale.

Art. 40 - Zone E - Piani di recupero

I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti negli artt. 28 e seguenti della legge 5.8.1978 N. 457, nelle zone agricole di cui alle presenti norme sono approvati nel rispetto delle previsioni urbanistiche comunali riguardanti le sottozone A3 e di quanto disposto dall'art. 37 3° comma.

In attesa della normativa regionale sui piani di recupero di cui al comma precedente la ristrutturazione è consentita anche oltre i limiti di cui al 2° comma dello stesso art. 37 con la esclusione di tipologie riferibili a residenze o complessi di mini-appartamenti o monolocali.

Art. 41 - Zone E - Cave di prestito

Nelle aree a destinazione agricola possono essere rilasciate concessioni per cave di prestito, in caso di coltivazione temporanea non superiore ad un anno, in prossimità o in concessione funzionale con determinati interventi sul territorio, per una estensione dell'area non eccedente i mq. 5.000.

La necessità di ricorrere a cave di prestito deve essere evidenziata con la relativa localizzazione e descrizione nel progetto dell'intervento cui essi risultano funzionali.

Art. 42 - Zone E - Sottozone E1, E2, E3, E4, E5

Le zone E si suddividono in sottozone E1, E2, E3, E4, E5. In esse si applicano integralmente le norme generali delle zone E salvo quanto espressamente previsto nelle singole sottozone.

Le sottozone E1 comprendono terreni di media collina posti generalmente a quota superiore a m. 50 s.l.m. Alcuni calcareo-argillosi con pendenza tra il 5 e il 25%, con produttività limitata, scarse possibilità arborifere, sono

I progetti di nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto il vincolo idrogeologico, di cui alla legge 30 Dicembre 1923 n. 3256, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

La relazione del geologo di cui al comma precedente non è richiesta per gli annessi agricoli di volume inferiore a m3 80 che non richiedano fondazioni di tipo speciale.

Art. 40 - Zone E - Piani di recupero

I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti negli artt. 28 e seguenti della legge 5.8.1978 N. 457, nelle zone agricole di cui alle presenti norme sono approvati nel rispetto delle previsioni urbanistiche comunali riguardanti le sottozone A3 e di quanto disposto dall'art. 37 3° comma.

Per gli immobili di cui all'art. 37 il piano di recupero può prevedere destinazioni anche diverse da quelle residenziali; nonchè realizzazione di un numero di unità abitative, superiore a quello esistente, ferma restando la esclusione di tipologie a residence e complessi di mini-appartamenti o monolocali.

Art. 41 - Zone E - Cave di prestito

Nelle aree a destinazione agricola possono essere rilasciate concessioni per cave di prestito, in caso di coltivazione temporanea non superiore ad un anno, in prossimità o in concessione funzionale con determinati interventi sul territorio, per una estensione dell'area non eccedente i mq. 5.000.

La necessità di ricorrere a cave di prestito deve essere evidenziata con la relativa localizzazione e descrizione nel progetto dell'intervento cui essi risultano funzionali.

Art. 42 - Zone E - Sottozone E1 - E2 - E3 - E4 - E5

Le zone E si suddividono in sottozone E1, E2, E3, E4, E5. In essi si applicano integralmente le norme generali delle zone E salvo quanto espressamente previsto nelle singole sottozone.

Le sottozone E1 comprendono terreni di media collina posti generalmente a quota superiore a m. 50 s.l.m. Alcuni calcareo-argillosi con pendenza tra il 5 e il 25%, con produttività limitata, scarse possibilità arborifere, sono

adatti per il seminativo asciutto e per lo sviluppo della zootecnia. Altri terreni, di natura calcarea conglomeratica sabbiosa, con pendenze in genere superiori al 25%, sono tradizionalmente destinati alla viticoltura e olivicoltura, con sistemazioni del suolo a gradoni o analoghi non compatibili con la industrializzazione delle colture.

Le sottozone E2 comprendono terreni pianeggianti, situati in prevalenza a quota inferiore a m. 50 s.l.m. generalmente di origine alluvionale, irrigati o facilmente irrigabili, con elevata o elevatissima potenzialità agricola, e quindi con ridotte limitazioni colturali dovute quasi esclusivamente all'aridità estiva.

Vi può essere ammessa la realizzazione di annessi agricoli di volume inferiore a mc. 80 secondo le prescrizioni che saranno contenute nel Regolamento di cui all'art. 4 secondo comma della legge regionale 19.2.1979 n. 10.

La realizzazione di tali annessi è consentita anche su lotti inferiori a 10.000 mq. ai proprietari di un lotto o, in forma associata, di più lotti adiacenti se dal contratto di acquisto risulti che il terreno stesso è stato frazionato prima della data di adozione della presente variante generale al P.R.G.

Nelle sottozone E3, che comprendono zone di particolare interesse per la salvaguardia paesistica ed ambientale, potranno essere consentiti interventi che non alterino viali, filari e gruppi di alberi, siepi e altri consistenti elementi di verde e che non apportino modifiche sostanziali alla forma degli edifici esistenti.

Nelle sottozone E4 che comprendono le aree boscate, è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche nel caso di area che sia stata percorsa dal fuoco.

Nelle sottozone E5 sono possibili gli interventi, ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli o associati, relativi ad attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, nonché gli allevamenti intensivi non collegati alla condizione del secondo comma, comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso.

Gli allevamenti industriali sono consentiti in aree nelle quali sia possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee e previa realizzazione di appositi impianti di depurazione e di ogni altra cautela che si renda necessaria a giudizio dell'Ufficio Sanitario del Comune.

adatti per il seminativo asciutto e per lo sviluppo della zootecnia. Altri terreni, di natura calcarea conglomeratica sabbiosa, con pendenze in genere superiori al 25%, sono tradizionalmente destinati alla viticoltura e olivicoltura, con sistemazioni del suolo a gradoni o analoghi non compatibili con la industrializzazione delle colture.

Le sottozone E2 comprendono terreni pianeggianti, situati in prevalenza a quota inferiore a m. 50 s.l.m. generalmente di origine alluvionale, irrigati o facilmente irrigabili, con elevata o elevatissima potenzialità agricola, e quindi con ridotte limitazioni colturali dovute quasi esclusivamente all'aridità estiva.

Vi può essere ammessa la realizzazione di annessi agricoli di volume inferiore a mc. 80 secondo le prescrizioni che saranno contenute nel Regolamento di cui all'art. 4 secondo comma della legge regionale 19.2.1979 n. 10.

La realizzazione di tali annessi è consentita anche su lotti inferiori a 10.000 mq. ai proprietari di un lotto o, in forma associata, di più lotti adiacenti se dal contratto di acquisto risulti che il terreno stesso è stato frazionato prima della data di adozione della presente variante generale al P.R.G.

Nelle sottozone E3, che comprendono zone di particolare interesse per la salvaguardia paesistica, archeologica ed ambientale, potranno essere consentiti interventi che non alterino viali, filari e gruppi di alberi, siepi e altri consistenti elementi di verde e che non apportino modifiche sostanziali alla forma degli edifici esistenti. In tali zone, nelle aree sottoposte a vincolo archeologico, ogni genere di trasformazione agraria e di coltivazione deve essere preceduto da una sistemazione ed esauriente esplorazione da parte degli organi competenti.

Nelle sottozone E4 che comprendono le aree boscate, è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche nel caso di area che sia stata percorsa dal fuoco.

Nelle sottozone E5 sono possibili gli interventi, ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli o associati, relativi ad attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, nonchè gli allevamenti intensivi, non collegati alla condizione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso.

Gli allevamenti industriali, sono consentiti in aree nelle quali sia possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee e previa realizzazione di appositi impianti di depurazione e di ogni altra cautela che si renda necessaria a giudizio dell'Ufficio Sanitario del Comune.

Per gli stessi allevamenti dovranno essere osservati i seguenti indirizzi



Uf = 0,10 mq/mq. di cui una superficie massima dei vani abitabili di 110 metri quadrati per l'appartamento del custode.

Per gli edifici destinati al ricovero degli animali vanno osservate le distanze indicate nella tabella seguente:

	Allevamenti agricoli piccoli mt.	Allevamenti grandi e industriali mt.
Confini di proprietà	35	75
Zone residenziali e centri e nuclei abitati	300	600
Strade :	30	50
Case d'abitazione	40	80

Le case d'abitazione del personale addetto agli allevamenti potranno essere ubicate a distanze inferiori, in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, con un minimo di mt. 25.

Le distanze sopraindicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

Nel caso di medesime iniziative che presentino carattere prevalentemente industriale può applicarsi l'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 N. 865.

Art. 43 - Zone F - Servizi collettivi pubblici e privati

Le zone F sono destinate a servizi sociali di quartiere e ad attrezzature e agli impianti di interesse generale, comunale e comprensoriale, a parco naturale e a parco attrezzato.

Di norma nelle zone F sono ammesse residenze per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti e delle attrezzature. Nelle aree di proprietà pubblica o concesse in diritto di superficie per edilizia economica e popolare il Comune ha però facoltà di prevedere attraverso lo studio di un apposito strumento preventivo, un'integrazione tra residenza e servizi che porti ad accorpate i suoli destinati alle une e agli altri.

Le zone F si distinguono nelle sottozone F1, F2, F3 e F4.

Le sottozone F1 comprendono i servizi esistenti collettivi pubblici e privati. Vi sono ammessi interventi diretti, oltre che di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, che comportino pure aumenti di superficie utile e di volume, purché contenuti entrambi nella misura del 15%, e mutamento parziale o totale di destinazioni di uso purché resti ferma la destinazione a servizi. Ulteriori aumenti di superficie utile e di volume sono ammissibili solo nel quadro di strumenti di intervento pre-



ventivo, nei quali le aree risultino comprese.

Le sottozone F2 sono destinate a nuovi servizi ed attrezzature di quartiere e di interesse comunale e le sottozone F3 a nuovi servizi ed attrezzature di interesse intercomunale e comprensoriale. In esse l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano dei servizi anche limitato ad una singola area che eventualmente comprenda le contigue zone residenziali, e che potrà prevedere parziali destinazioni a servizi privati, i quali andranno convenzionati secondo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 15 delle presenti norme.

Le sottozone F4 sono destinate a parco naturale e a parco attrezzato.

Le sottozone F1 sono suddivise in:

- sottozone per l'istruzione comprendenti:
 - asili nido (F1N)
 - scuole materne (F1M)
 - scuole elementari (F1E)
 - scuole medie dell'obbligo (F1O)
 - scuole medie superiori (F1MS)
- sottozone per attrezzature civili, ricreativi, commerciali, sanitarie e religiose (F1C)
- sottozone a verde naturale e attrezzato (F1V)
- sottozone a verde sportivo (F1S)
- sottozone a parcheggi (F1P)
- sottozone per attrezzature sanitarie e ospedaliere (F1H)
- sottozone per attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico (F1L)
- sottozone cimiteriali (F1I)
- sottozone per servizi generali e tecnologici (F1G)

Le sottozone F2 sono suddivise in:

zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili, militari e religiose di interesse comunale, zone a verde pubblico, attrezzato e sportivo, zone cimiteriali, zone per servizi generali, zone per parcheggi, per precari. Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passeggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 47 delle presenti norme.

Le sottozone per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido (F2N), scuole materne (F2M), scuole elementari (F2E), scuole medie dell'obbligo (F2O).

In esse si applicano le disposizioni rispettivamente del regolamento n.1 dell'1.2.1974 della Regione Toscana, del D.M. 18.12.1975 e del D.M. 13.9.1977.

In particolare si applica il seguente indice:



parcheggi = $1/4$ mq/mq Su.

Le sottozone per attrezzature civili, militari e religiose di interesse comunale (F2C) sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, militari, per la protezione e l'ordine pubblico, partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio). La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature religiose, ricreative, direzionali e commerciali.

Le sottozone a verde pubblico attrezzato (F2V) sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario a uso di bar.

In esse si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = $1/2$ mq/mq. Su.

Le sottozone (F2S) a verde sportivo sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area. In esse si applica in particolare il seguente indice: $1/1$ mq/mq. Su.

Le sottozone cimiteriali (F2I) sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione della Variante Generale le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, nella misura minima e nei modi previsti dall'art. 47 delle presenti norme, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi e alla viabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applica il seguente indice:
parcheggi: = $1/1$ mq/mq. Su.

Le sottozone per servizi generali (F2G) sono destinate ad attrezzature tecnologiche, discariche controllate, impianti per aziende pubbliche dei trasporti, per aziende di igiene urbana e simili.

In esse si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = $1/2$ mq/mq. Su.

Le sottozone per parcheggi pubblici (F2P) sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. In determinati casi, tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano e prevedere edifici per case di spedizioni e simili collegati ai parcheggi stessi. I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione dei parcheggi multipiani e delle case di spedizioni per i quali è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati: in questo caso il concessionario costruisce l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assume la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni non superiore a 60.



garantisce durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio. Scaduto il termine non rinnovabile della concessione il Comune entra in piena proprietà dall'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora le piante di alto fusto nei modi e nella misura prevista dall'art. 47 delle presenti norme.

Le caratteristiche dei parcheggi multipiani saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni e alla situazione urbanistica.

Le sottozone per precari (F2R) sono destinate ad accogliere circhi, attività dello spettacolo viaggiante e dei parchi di divertimento e comunque secondo quanto disposto dall'art. 9 della L. 18.3.1968 N. 337.

Le sottozone F3 sono suddivise in zone per l'istruzione medio-superiore, zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, zone sportive d'interesse sovra comunale.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi previsti dall'art. 47 delle presenti norme e nella misura possibile.

Le sottozone per l'istruzione media superiore (F3MS) sono destinate alle attrezzature per l'istruzione media-superiore.

In esse si applicano le disposizioni del D.M. 18.12.1975 ed in particolare il seguente indice:

parcheggi = $1/6$ mq/mq. Su.

Le sottozone per attrezzature sanitarie e ospedaliere (F3H) sono destinate a ospedali, cliniche e altre unità sanitarie territoriali.

In esse si applica in particolare il seguente indice:

parcheggi = $1/2$ mq/mq. Su.

Le sottozone per attrezzature sportive di interesse sovracomunale (F3S) sono destinate ad impianti sportivi di livello sovracomunale.

In esse si applica in particolare il seguente indice:

parcheggi = $1/10$ mq/mq. Sf.

Le sottozone F4 destinate a parco naturale (F4P) sono destinate all'uso esclusivamente naturale del rapporto fra l'uomo e l'ambiente. In esse è vietata la costruzione di edifici, di viabilità non pedonale (salvo che per i mezzi di soccorso), di elettrodotti, oleodotti, gasdotti, di linee telegrafiche e telefoniche, l'installazione di impianti pubblicitari; l'allestimento di campeggi anche precari; qualunque prelievo di terra, ghiaia, sabbia e materiali inerti, che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e ve-



getale (asportazione o il danneggiamento di piante e fiori; qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali).

La manutenzione degli edifici, eventualmente compresi nella zona, non consente alcuna trasformazione edilizia e di uso fino all'adozione di un piano dei servizi e una utilizzazione consona alla salvaguardia dell'ambiente naturale.

L'utilizzazione agricola delle zone è consentita.

~~I parcheggi sono vietati e l'accesso al parco naturale sarà assicurato con~~
parcheggi realizzati al di fuori della relativa zona.

All'interno del parco naturale potranno essere previsti dal piano dei servizi nuovi sentieri pedonali e tappeti erbosi adatti alla sosta in armonia con l'ambiente naturale circostante.

Obbiettivo principale del piano dei servizi sarà quello di difendere e potenziare il verde, stabilizzare e correggere se necessario l'assetto idrogeologico, nello spirito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa del parco naturale.

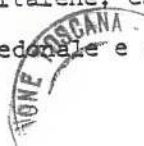
Nelle sottozone F4 destinate a parco naturale attrezzato (F4A) in deroga a quanto previsto nelle sottozone F4P è consentito tramite intervento preventivo la realizzazione dei seguenti servizi:

servizi igienici
tavoli all'aperto
panchine e simili.

Gli edifici eventualmente compresi nella sottozona F4A saranno utilizzati anche da privati in conformità alla destinazione di parco naturale attrezzato, in base alle prescrizioni del piano dei servizi.

Le sottozone F4 destinate a parco pubblico territoriale attrezzato (F4T) sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi moderatamente attrezzate. In esse si applicano, fino alla approvazione di un piano dei servizi tutti i divieti e le prescrizioni previsti permanentemente per il parco naturale F4P salvo che per gli elettrodotti. ~~Tali divieti e prescrizioni potranno essere~~
~~superati con l'approvazione del piano dei servizi per quanto riguarda gli~~
edifici e la attrezzature, la viabilità e i parcheggi secondo le seguenti disposizioni.

Saranno consentiti soltanto chioschi e costruzioni per la balneazione e il deposito dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi; attrezzature per la sosta e il ristoro, quali panchine e tavoli allo aperto; attrezzature per il gioco dei bambini, quali giostre, altalene, campi robinson; attrezzature per la ginnastica all'aperto; viabilità pedonale e cicla



bile e solo marginalmente al parco per la viabilità motorizzata; parcheggi marginali per l'accesso ai parchi attrezzati e agli attigui parchi naturali.

La realizzazione di tali chioschi e attrezzature, secondo le previsioni del piano dei servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 18, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente compresi nella zona saranno utilizzati anche da privati in conformità alla destinazione di parco attrezzato, in base alle prescrizioni del piano dei servizi.

E' altresì consentita la costruzione di edifici per la ricerca scientifica, sempre nell'ambito del piano dei servizi.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature saranno orientativamente sistemate a bosco, nella misura del 60% della superficie territoriale. St di cui al piano dei servizi e a prato, nella misura del 20% della superficie. St le specie vegetali da utilizzare saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale. Per quanto non precisato si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = 1/20 mq/mo. St.

TITOLO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 44 - Precari Edilizi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie, o comunque la installazione, anche senza opere infisse al suolo, di strutture di qualsiasi genere destinate ad uso di abitazione, campeggio, attrezzature ricreative, di svago, turistiche, commerciali e artigianali, se non nelle aree destinate dal P.R.G. a tale scopo, con le norme in esso espressamente previste.

E' soggetta ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei piani vigenti:

- a) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dalla abitazione;
- b) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

La realizzazione di tali chioschi e attrezzature, secondo le previsioni del piano dei servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 18, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio; scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente compresi nella zona saranno utilizzati anche da privati in conformità alla destinazione di parco attrezzato, in base alle prescrizioni del piano dei servizi. E' altresì consentita la costruzione di edifici per la ricerca scientifica sempre nell'ambito del piano dei servizi.

Il rilascio della concessione è, tuttavia, subordinato alla stipula di una apposita convenzione nella quale siano stabiliti i modi per l'esercizio delle attività scientifiche in oggetto.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature saranno orientativamente sistemate a bosco, nella misura del 60% della superficie territoriale. St di cui al piano dei servizi e a prato, nella misura del 20% della superficie. St le specie vegetali da utilizzare saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale. Per quanto non precisato si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = 1/20 mq/mq. St.

TITOLO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 44 - Precari Edilizi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie, o comunque la installazione, anche senza opere infisse al suolo, di strutture di qualsiasi genere destinate ad uso di abitazione, campeggio, attrezzature ricreative, di svago, turistiche, commerciali e artigianali, se non nelle aree destinate dal P.R.G. a tale scopo con le norme in esso espressamente previste.

E' soggetta ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei piani vigenti:

- a) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dalla abitazione;
- b) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle termali e minerali.



L'autorizzazione del Sindaco per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata alla richiesta del Sindaco, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune ed a spese dello stesso.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, o i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature e strumenti di prova. L'autorizzazione può essere revocata dal Sindaco qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

Art. 45 - Inquinamento e scarichi

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

L'apertura di nuovi scarichi liquidi e solidi è sottoposta all'approvazione del Comune di cui all'art. 9 della legge 10.5.1976 N. 319. La scelta del terreno è subordinata ad uno studio idrogeologico che garantisca l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde e il reperimento di adatto materiale di copertura. Lo scarico deve essere ubicato più lontano possibile dalle abitazioni, tenendo conto della direzione dei venti dominanti.

La richiesta di autorizzazione deve essere corredata da un progetto comprendente almeno i seguenti elaborati:

- 1) relazione tecnica comprensiva dei risultati dello studio idrogeologico;
- 2) corografia in scala non inferiore a 1:25.000;
- 3) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 con la rappresentazione delle curve di livello con equidistanza non superiore a m. 0,50;
- 4) sezioni in numero e scala adeguati;
- 5) disegni costruttivi delle eventuali opere complementari, della viabilità di accesso e dei relativi servizi.

PIOMBINO
95

Art. 46 - Decoro dell'ambiente

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi etc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano. In caso di inerzia del proprietario, previa diffida, è possibile l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario stesso.

Art. 47 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti per concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli alberi esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di metri 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, etc.) dalla base del terreno.

L'abbattimento degli alberi esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito da uno a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto.

In tutti i progetti per concessioni sarà incluso il progetto della sistemazione esterna dell'area, con la indicazione delle zone alberate, a prato e a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi etc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree delle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre a essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro in rapporto ai fabbricati





e alle viste relative.

Art. 48 - Infrastrutture stradali, ferroviarie, marittime.

Le zone per infrastrutture stradali individuate dagli elaborati grafici di cui all'art. 1, sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole del P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

Nelle zone per la viabilità stradale, oltre alle opere stradali - per i mezzi meccanici e i pedoni - e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti etc.) aree di parcheggio.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità stradale non utilizzata dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda tanto l'edificazione, anche precaria, quanto ogni rapporto con la strada, di cui non dovrà in alcun modo disturbarne la funzione.

Le zone per infrastrutture ferroviarie individuate negli elaborati grafici di cui all'art. 1, sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi e impianti e ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali.

Le infrastrutture stradali e ferroviarie si realizzano mediante intervento diretto.

Le zone per infrastrutture marittime individuate dagli elaborati grafici di cui all'art. 1, comprendono, in senso lato, ogni sede, fabbricato, impianto od attrezzatura pertinenti all'esercizio della mobilità e del trasporto per via marittima. Pertanto sono in esse inclusi:

- a) porti a prevalente funzione commerciale comprendenti: bacini portuali, strutture ed opere marittime di protezione di mezzi navali e natanti; sporgenti e banchine; piazzali di carico, scarico e deposito; infrastrutture ferroviarie e viarie interne e relativi parchi di attesa e smistamento; depositi di



combustibili e di oli minerali in particolare; stazione passeggeri e traghetti con relativi servizi amministrativi e ricettivi; servizi amministrativi e esecutivi generali; attrezzature per la protezione civile; alloggio e servizi civili, sociali, annonari, sanitari, assistenziali, ricreativi per il personale interno; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione mercantile, portuale, ecc.;

b) porti turistici comprendenti attrezzature e impianti destinati in via permanente alla manutenzione, alloggio e rimessaggio di imbarcazioni da diporto nonché le infrastrutture necessarie e complementari al soddisfacimento delle esigenze degli utenti;

c) approdi turistici comprendenti opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto e sprovvisti parzialmente o totalmente delle infrastrutture di cui alla lettera precedente.

La costruzione e/o la ristrutturazione dei porti a prevalente funzione commerciale classificati in base al R.D. 2 Aprile 1885 n. 3095 e R.D. 26 Settembre 1904 n. 713, si attuano mediante la redazione e l'approvazione preventiva di Piani Regolatori Generali.

La costruzione e/o la ristrutturazione dei porti turistici individuati nelle tavole di cui all'art. 1 si attuano mediante la redazione e l'approvazione preventiva di Piani Regolatori.

La costruzione e/o la ristrutturazione degli approdi turistici individuati nelle tavole di cui all'art. 1 si attuano mediante la redazione e l'approvazione preventiva di progetti di massima.

Fatte salve le competenze stabilite dal R.D. 2 Aprile 1885 n. 3095, R.D. 26 Settembre 1904 n. 71 e D.P.R. 24.7.1977 N. 616 i piani regolatori dei porti turistici sono elaborati e adottati dal comune per essere sottoposti alla successiva approvazione della Giunta Regionale.

I piani regolatori dei porti turistici ed i progetti di massima degli approdi turistici debbono essere corredati da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree, per la realizzazione delle opere, ivi compresi gli impianti e le attrezzature necessarie per la attuazione dei piani e progetti stessi, nonché di una dettagliata relazione geologica dell'area interessata e di uno studio sull'andamento delle correnti marine interessanti il paraggio.

Alla realizzazione dei suddetti piani regolatori e progetti di massima si provvede tramite progetti esecutivi.

La realizzazione delle opere previste dai suddetti piani regolatori, pro-



getti di massima e relativi progetti esecutivi è soggetta alle norme di cui alla legge 28.1.1977 N. 10.

Per la realizzazione di detti progetti valgono le norme della legge regionale 9 Agosto 1979 N. 36.

Alle zone di rispetto stradale e ferroviario si applicano le disposizioni del D.M. 1.4.1968 N. 1404 e restano fermi i divieti di cui all'art. 235 della legge 20.3.1865 N. 2248.

Le zone di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, etc.) e servizi funzionali alle opere stradali (illuminazione, semafori etc.).

Sono altresì consentite stazioni di servizio e rifornimento di carburanti.

Art. 49 - Zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 26.9.1939 N. 1497.

Gli strumenti di intervento preventivo di cui all'art. 9 delle presenti norme tecniche di attuazione che intervengono nelle zone totalmente o parzialmente soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 26.9.1939 n. 1497 debbono essere corredati dai seguenti elementi:

1. - relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative;
2. - analisi socio-economiche e storiche del territorio interessato nel contesto generale;
3. - censimento e rilievo metrico delle unità edilizie esistenti con indicazione dell'uso originario, dello stato di conservazione e delle alterazioni tipologiche;
4. - descrizione dei caratteri vegetazionali, morfologici e paesaggistici;
5. - relazione geologica particolareggiata in quanto necessaria;
6. - documentazioni fotografiche e cartografiche dello stato attuale in opportune scale;
7. - tavole di progetto in numero e scala adeguati che illustrino:
 - a) le modificazioni vegetazionali e di ogni altro elemento naturale costitutivo del paesaggio;
 - b) gli interventi in materia di consolidamento dei terreni, di regolazione delle acque e di protezione delle risorse idriche;



c) le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione di uso delle opere e delle attrezzature oggetto degli interventi;

8. - plastici planivolumetrici in quanto necessari;

9. - norme di attuazione.

Rimangono salve le competenze relative all'esercizio delle funzioni amministrative delegate dallo Stato alla Regione con l'art. 82 del D.P.R. 24 Luglio 1977 N. 616.

Art. 50 - Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e del R.D. 16.5.1926 n. 1126.

Nelle zone assoggettate a vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel titolo I del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e successive modificazioni e integrazioni, nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16.5.1926, intendendosi sostituite le amministrazioni centrali dello Stato ed i suoi organi ed enti periferici con la regione ed i suoi uffici.

Gli strumenti di intervento preventivo e gli strumenti di intervento diretto che prevedano nuove costruzioni da realizzare in zone ricadenti sotto il vincolo idrogeologico, devono essere accompagnati da una relazione tecnica, redatta da un geologo iscritto al relativo albo professionale, sulla compatibilità della richiesta costruzione con le condizioni geologiche dei terreni.

Art. 51 - Zone soggette a vincolo archeologico ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 e disciplina dei ritrovamenti archeologici.

Per le suddette zone valgono le disposizioni previste dalla L. 1.6.1939 n. 1089 concernente la tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

In particolare, qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura, avvengono ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore ed all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente soprintendenza ai Beni Culturali ed al Sindaco.

In caso di ritrovamento fortuito di elementi edilizi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati.

Art. 52 - Zone umide

Nelle zone umide individuate dagli elaborati grafici di cui all'art. 1 in considerazione dei particolari caratteri morfologici e ambientali delle zone stesse, non sono ammesse nuove costruzioni; sono inoltre proibiti gli interventi e le opere che possono alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona.

Sugli edifici esistenti in queste aree sono consentite le seguenti opere: 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento; 2) dotazione di servizi igienici.

Art. 53 - Zone cimiteriali

Ai progetti di ampliamento dei cimiteri esistenti e di costruzione dei nuovi cimiteri si applicano le disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265 e al D.P.R. 21.10.1975 N. 803 e successive modificazioni ed integrazioni.

I cimiteri debbono essere isolati dall'abitato mediante la zona di rispetto prevista dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265 modificato con legge 17.10.1957 N. 983.

E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti entro la zona di rispetto di cui al comma precedente.

Nell'ampliamento di cimiteri esistenti, il raggio della zona di rispetto non edificata né edificabile non potrà essere inferiore a 100 metri dai centri abitati.

I cimiteri attualmente esistenti, anche in deroga alle destinazioni della variante generale al P.R.G. potranno essere utilizzati e ampliati fino al momento in cui saranno disponibili le aree per i nuovi cimiteri previsti.

Art. 54 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione e norme della disciplina urbanistico edilizia e in particolare del regolamento edilizio, che risulti in contrasto con la Variante Generale al P.R.G., espressa negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme della variante generale al P.R.G. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con la Variante Generale adottata, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultima.

Art. 55 - Rilascio di concessioni in deroga

In deroga alle presenti norme tecniche di attuazione, fatti salvi i dispositivi dell'art. 1 della L. 1978/1 e dell'art. 31 del D.P.R. N. 616/1977, possono essere rilasciate dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, concessioni edilizie limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357.

Art. 56 - Riferimenti legislativi

Per quanto non contenuto nelle presenti norme d'attuazione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali in vigore ed in particolare a:

Legge Statale	17.8.1942	N. 1150
Legge Statale	6.8.1967	N. 765
D.M.	2.4.1968	N. 1444
D.M.	1.4.1968	N. 1404
Legge Statale	18.4.1962	N. 167
Legge Statale	21.7.1965	N. 904
Legge Statale	22.10.1971	N. 865
Legge Statale	28.1.1977	N. 10
Legge Statale	8.8.1977	N. 513
Legge Statale	5.8.1978	N. 457
Legge Regionale	24.7.1977	N. 60
Legge Regionale	19.2.1979	N. 10
Legge Statale	1.6.1939	N. 1089
D.P.R.	24.7.1977	N. 616
R.D.	16.5.1926	N. 1126
Legge Regionale	30.7.1979	N. 35

e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO V - Norme TransitorieArt. 57 - Alberghi, pensioni, motels, esistenti

Per consentire di migliorare la dotazione di spazi e servizi collettivi e adeguare a possibilità di gestione più produttiva la capacità ricettiva di alberghi, pensioni e motels esistenti, anche in deroga alle norme relative alle zone in cui ricadono, sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione. Tali interventi dovranno portare la dotazione di spazi e servizi collettivi fino alla misura minima del 20% del volume complessivo e non dovranno comportare un aumento di cubatura superiore al 50% della volumetria esistente. Aumenti di cubatura superiori sono ammessi solo nei casi in cui risultino indispensabili per ampliare la ricettività fino a 25 stanze.

La deroga viene concessa una volta sola ed entro tre anni dall'approvazione delle presenti norme, con deliberazione del Consiglio Comunale, ed è subordinata alla precedente approvazione, sempre da parte del Consiglio Comunale.



Maie, a un gruppo pieno di sviluppo aziendale contestuale - "L'Espresso"

La concessione edilizia è rilasciata previa sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso alberghiero sulla durata minima di 20 anni.

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

in deroga agli indici di cui alle presenti norme tecniche di attuazione, nelle zone comprese nel Programma Pluriennale d'Attuazione, adottate con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 825 del 2.3.1979 e n. 948 del 30.10.1979, ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 141 del 10.1.1979 e successive varianti possono essere realizzate le previsioni relative nella presente proposta dello stesso Programma Pluriennale d'Attuazione.

北京城市学院



nale, di un apposito piano di sviluppo aziendale contenente tra l'altro le relative previsioni planivolumetriche.

La concessione edilizia è rilasciata previa sottoscrizione di un Atto di destinazione d'uso alberghiero della durata minima di 20 anni.

Art. 58 - Deroga per il Campeggio di Torre Mozza

In deroga alla classificazione di zona al Campeggio Torre Mozza potrà essere rinnovata fino al 1989 l'autorizzazione comunale di cui al D.P.R. 616/1977.

Art. 59 - Inseadimenti previsti nel Programma Pluriennale di Attuazione

In deroga agli indici di cui alle presenti norme Tecniche di Attuazione, nelle zone comprese nel Programma Pluriennale di Attuazione, adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 826 del 22.9.1978 e n. 948 del 30.10.1978, ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 141 del 10.1.1979 e successive varianti possono essere realizzate le previsioni relative nella quantità fissata dallo stesso Programma Pluriennale di Attuazione.

新加坡天祥大酒店



VECCHIA STESURA

pag. 51

ALLEGATO A - TABELLA DI CUI ALL'ART. 23 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
ZONE PREVISTE NEI TERRITORI COMUNALI.

COMUNI	Z O N E																																									
	A			B								C				D												E					F									
	A	A	A	B	B	B	B	B	B	B	B	C	C	C	C	C	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	E	E	E	E	E	F	F	F	F					
	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	2	3	4	5	1	2	3	4				
PIOMBINO	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●		●	●	●	●		●		●	●	●	●				●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
CAMPIGLIA																																										
SUVERETO																																										
SAN VINCENZO																																										

X

NUOVA STESURA

pag. 51

ALLEGATO A - TABELLA DI CUI ALL'ART. 23 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
ZONE PREVISTE NEI TERRITORI COMUNALI

COMUNI	ZONE																																								
	A			B								C				D												E					F								
	Δ	Δ	Δ	B	B	B	B	B	B	B	C	C	C	C	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	E	E	E	E	E	F	F	F	F				
	1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	1	2	3	4	5	1	2	3	4		
PIOMBINO	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
CAMPIGLIA																																									
SUVERETO																																									
S. VINCENZO																																									



ALLEGATO B: Elenco di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione -
Sottozone A:3.

	FOGLIO	MAPPALE
1) POD. GRATTALOCCHIO	2	19-25
2) TENUTA DI POGGIO ALL'AGNELLO	3	6-7
3) TORRE DEL SALE	17	16-65
4) POD. VIGNARCA	17	86
5) CASA FRANCIANA	20	32-111-112-113
6) POD. DELLA BOTTACINA	32	3
7) TENUTA VIGNALE VECCHIO	58	8-9-10-11-19-21
8) POD. POGGIO ALLE FORCHE	55	16-80
9) TORRE MOZZA	63	26



I N D I C E

<u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag; 1
<u>CAPO I - ELEMENTI E INDICI DI PIANO</u>	" 1
Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale	" 1
Art. 2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici	" 2
Art. 3 - Applicazione del P.R.G.	" 2
<u>CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</u>	" 2
Art. 4 - Indici urbanistici ed edilizi	" 2
Art. 5 - Definizione degli indici	" 3
Art. 6 - Utilizzazione degli indici	" 4
<u>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</u>	" 5
<u>CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE</u>	" 5
Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.	" 5
Art. 8 - Programma pluriennale d'attuazione (PPA)	" 5
Art. 9 - Strumenti di intervento preventivo	" 5
Art. 10 - Intervento diretto	" 6
<u>CAPO II - MODALITA' DEGLI INTERVENTI PREVENTIVI</u>	" 7
Art. 11 - Piano particolareggiato d'esecuzione (PPE)	" 7
Art. 12 - Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP)	" 8
Art. 13 - Piano per insediamenti produttivi (PIP)	" 8
Art. 14 - Piano di recupero (PR)	" 8
Art. 15 - Piano dei servizi (PS)	" 9
Art. 16 - Piano di lottizzazione convenzionata (PLC)	" 10
Art. 17 - Convenzione del PLC	" 11
<u>CAPO III - MODALITA' DEGLI INTERVENTI DIRETTI</u>	" 12
Art. 18 - Condizioni per l'intervento diretto	" 12
Art. 19 - Termini di validità della concessione	" 12
Art. 20 - Mappa di piano	" 13
Art. 21 - Licenza d'uso	" 13
Art. 22 - Mutamento della destinazione d'uso	" 14
<u>TITOLO III - ZONIZZAZIONE</u>	" 14
Art. 23 - Divisione in zone del territorio comunale	" 14
Art. 24 - Destinazioni ammesse nelle zone prevalentemente residenziali	" 15
Art. 25 - Zone A - Zone edificate d'interesse storico, ambientale e architettonico	" 15



Art. 26 - Zone B - Zone urbane edificate di formazione recente	17
Art. 27 - Zone C - Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali	19
Art. 28 - Zone D - Aree produttive industriali, artigianali, commerciali e turistiche.	20
Art. 29 - Zone E - Aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale.	26
Art. 30 - Zone E - Nuove costruzioni. Norme generali	26
Art. 31 - Zone E - Nuove costruzioni. Edifici rurali ad uso abitativo.	27
Art. 32 - Zone E - Nuove costruzioni. Annessi agricoli.	29
Art. 33 - Zone E - Nuove costruzioni. Modalità per il rilascio delle concessioni.	29
Art. 34 - Zone E - Nuove costruzioni. Costruzioni di impianti pubblici.	30
Art. 35 - Zone E - Nuove costruzioni. Serre.	30
Art. 36 - Zone E - Interventi su costruzioni esistenti. Modifiche edifici rurali.	31
Art. 37 - Zone E - Interventi su costruzioni esistenti. Edifici rurali non più utilizzati ai fini agricoli.	31
Art. 38 - Zone E - Interventi su costruzioni esistenti. Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricolo.	32
Art. 39 - Zone E - Costruzioni in zone speciali.	33
Art. 40 - Zone E - Piani di recupero.	34
Art. 41 - Zone E - Cave di prestito	34
Art. 42 - Zone E - Sottozone E1, E2, E3, E4, E5.	34
Art. 43 - Zone F - Servizi collettivi pubblici e privati.	36
<u>TITOLO IV - NORME GENERALI E SPECIALI</u>	41
Art. 44 - Precari edilizi.	41
Art. 45 - Inquinamenti e scarichi	42
Art. 46 - Decoro dell'ambiente	43
Art. 47 - Tutele e sviluppo del verde.	43
Art. 48 - Infrastrutture stradali, ferroviarie e marittime.	44
Art. 49 - zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 26.9.1939 N. 1497.	46
Art. 50 - Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 N. 3267 e del R.D. 16.5.1926 N. 1126.	47



Art. 51 - Zone soggette a vincolo archeologico ai sensi della legge

1.6.1939 N. 1089 e disciplina dei ritrovamenti archeologici pag. 47

Art. 52 - Zone unide " 48

Art. 53 - Zone cimiteriali " 48

Art. 54 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia " 48

Art. 55 - Rilascio di concessioni in deroga " 49

Art. 56 - Riferimenti legislativi " 49

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 57 - Alberghi, pensioni, motels, esistenti " 49

Art. 58 - Insediamenti previsti nel Programma Pluriennale di Attuazione " 50

ALLEGATI:

ALLEGATO A - Tabella di cui all'art. 23 delle norme tecniche d'attuazione - Zone previste nei vari territori comunali " 51

ALLEGATO B - Elenco di cui all'art. 25 delle norme tecniche di attuazione - Sottosono A3. " 52

Approvato con modificazioni come
della Commissione
Regione Toscana
della Giunta
N. 4603
del 27 AGO. 1981
F. 10 BARTOLINI
IL PRESIDENTE

