



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA

provincia di Siena

PDF

VARIANTE GENERALE 1978

REGIONE TOSCANA

Approvato con modificazioni come
da deliberazione della Giunta
Regionale N. 5527
del 21.6.1978

IL PRESIDENTE



F.^{TO} BARTOLINI

NORME DI ATTUAZIONE



Progettazione TECNICOOP
soc. coop. a r.l.
presidente :
arch. R. SCATASTA



Il Sindaco
Il Segretario C

adottato il 11 FEB. 1978 - ATTO N° 24
approvato il 21 GIU. 1978 ATTO N° 5527



TECNICOOP

TECNICOOP - SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA
BOLOGNA - VIA SAN FELICE, 21 - CAP. 40122 - TELEF. (051) 23.59.50 - 26.49.45
S I E N A - VIA DEI MONTANARI, 118 - CAP. 53100 - TELEF. (0577) 41.094 - 28.61.49
R O M A - VIA FLAMINIA, 15 - CAP. 00156 - TELEFONO (06) 38.32.93

Il presidente : arch. RAFFAELLO SCATASTA
Il capo squadra : arch. FRANCO TINTI
Disegno : MAURIZIO COLAUTTI



1004-22



I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici	pag. 1.1
Art. 2 - Condizioni per l'edificabilità	" 2.1
Art. 3 - Insediamenti Residenziali (prescrizioni generali)	" 3.1
Art. 4 - Insediamenti Produttivi Secondari (prescrizioni generali)	" 4.1
Art. 5 - Insediamenti Produttivi Terziari commerciali e turistici (prescrizioni generali)	" 5.1
Art. 6 - Insediamenti Produttivi Agricoli (prescrizioni generali)	" 6.1
Art. 7 - Parcheggi Privati	" 7.1
Art. 8 - Opere di Urbanizzazione	" 8.1

TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 9 - Controllo del Comune sulle scelte di progetto.	" 9.1
Art. 10 - Tutela della Rete Scolante	" 10.1
Art. 11 - Tutela delle Aree a Bosco	" 11.1
Art. 12 - Tutela dei Cimiteri	" 12.1
Art. 13 - Cave e Pozzi	" 13.1
Art. 14 - Tutela dell'ambiente Rurale	" 14.1
Art. 15 - Tutela del Verde negli insediamenti urbani e produttivi	" 15.1





TITOLO III - AZZONAMENTO

Art. 16 - Divisione del Territorio Comunale in Zone Omogenee	pag. 16.1
Art. 17 - Zone Omogenee A edificate di interesse storico	" 17.1
Art. 18 - Zone Omogenee B edificate	" 18.1
Art. 19 - Zone Omogenee C per nuovi insediamenti residenziali	" 19.1
Art. 20 - Zone Omogenee D per insediamenti produttivi secondari e terziari	" 20.1
Art. 21 - Zone Omogenee E per insediamenti produttivi agricoli	" 21.1
Art. 22 - Zone Omogenee F per attrezzature e servizi urbani e territoriali	" 22.1
Art. 23 - Zone speciali G per attrezzature turistico - ricettive	" 23.1
Art. 24 - Zone Speciali H per attrezzature private sportive ricreative sociali e culturali.	" 24.1
Art. 25 - Zone Speciali I di rispetto stradale e ferroviario	" 25.1

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Art. 26 - Modalità di Attuazione del Programma di fabbricazione	pag. 26.1
Art. 27 - Strumenti di Attuazione Primari	" 27.1
Art. 28 - Strumenti di Attuazione Secondari.....	" 28.1
Art. 29 - Programmi di Attuazione del P.R.G.	" 29.1
Art. 30 - Piani Particolareggiati di Esecuzione ..	" 30.1
Art. 31 - Piani di Lottizzazione	" 31.1
Art. 32 - Convenzioni per i Piani di Lottizzazione.	" 32.1
Art. 33 - Intervento Edilizio Diretto	" 33.1
Art. 34 - Progetti Comunali Speciali	" 34.1
Art. 35 - Edificazione Privata nelle Aree che formano oggetto di Convenzione	" 35.1





Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME E DEGLI ELABORATI GRAFICI

Le presenti norme, che costituiscono parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale, disciplinano la fabbricazione e le trasformazioni d'uso delle aree dell'intero territorio comunale secondo le indicazioni contenute nel Programma di Fabbricazione redatto in base alla legge 17 agosto 1942 n° 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n° 765, e alle leggi regionali vigenti in materia di strumenti urbanistici.

Costituiscono parte integrante del Programma di Fabbricazione i seguenti elaborati grafici :

- Planimetrie di azionamento alla scala 1:10.000
 - tav. P1 - TERRITORIO COMUNALE
 - tav. P2 - TERRITORIO COMUNALE
- Planimetrie di azionamento alla scala 1:2.000
 - tav. P3 - CAPOLUOGO
 - tav. P4 - PONTE A TRESSA - CUNA
 - tav. P5 - LUCIGNANO D'ARBIA - QUINCIANO
 - tav. P6 - PONTE D'ARBIA
 - tav. P7 - RADI
 - tav. P8 - VILLE DI CORSANO - GROTTI.

In caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati grafici a scale diverse, valgono le indicazioni dei disegni a rapporti maggiori.

Il Programma di Fabbricazione verrà in seguito indicato con la sigla P.D.F..





Art. 2 - CONDIZIONI PER LA EDIFICABILITA'

La edificazione delle opere progettate può essere concessa se si verificano tutte le seguenti condizioni :

- che l'intervento sia compatibile con quanto prescritto dal Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 29 delle presenti norme;
- che il progetto sia conforme alla destinazione d'uso del terreno prevista dal P.D.F.;
- che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria descritte per ciascun tipo di insediamento delle presenti norme ai sensi dei seguenti artt. 8 e 33;
- che la zona sia servita dalle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo di insediamento, ai sensi del seg. art. 8.

Ove non diversamente disposto dalle presenti norme, per tutti gli edifici esistenti si intendono ammessi tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio.





Art. 3 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - PRESCRIZIONI

Si intendono per insediamenti residenziali i seguenti tipi :

- 3.1 - edifici unifamiliari, di cui al Regolamento Edilizio, senza limitazioni di Su;
- 3.2 - edifici a schiera, costituiti dagli edifici di cui al precedente punto 3.1, raggruppati in aderenza o in comunione;
- 3.3 - edifici plurifamiliari costituiti da alloggi sovrapposti con area scoperta di uso comune.

Alle abitazioni unifamiliari possono essere annessi locali destinati a :

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
 - uffici privati;
- a condizione che la superficie utile dei detti locali non superi il terzo della superficie utile dell'abitazione annessa.

Negli edifici per abitazioni plurifamiliari possono essere inseriti locali destinati, oltre che alle attività di cui al comma precedente, a :

- pubblici esercizi;
- attrezzature ricreative e culturali;
- negozi o altre attrezzature commerciali a condizione che la loro superficie utile non superi complessivamente il quinto di quella destinata ad alloggi e a condizione che le attività cui detti locali sono destinati non presentino inconvenienti tali da contrastare con il carattere dell'edificio o degli edifici circostanti o tali da impe





dire il normale svolgimento delle funzioni abitative.

Nei programmi pluriennali di attuazione del P.D.F. di cui al successivo articolo 29, l'Amministrazione comunale dispone eventuali più precise indicazioni nell'ambito delle norme e delle zone previste dal P.D.F..

In ogni caso le superfici e i volumi a destinazione accessoria sono da computarsi entro la volumetria ammessa per l'edificio, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

Le aree scoperte, di pertinenza degli edifici residenziali, devono essere sistemate, per almeno la metà della superficie, a prato con alberi di alto fusto.

Non è consentita in dette aree la costruzione di rimesse, ripostigli e bassi comodi anche se realizzati con elementi prefabbricati, sempre che le rispettive volumetrie non siano comprese nelle quantità ammesse dalle presenti norme e non siano coordinati architettonicamente con il fabbricato principale.

Nella restante area devono essere sistemati parcheggi ai sensi del seguente articolo 7.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali plurifamiliari possono essere recintate verso le strade veicolari indicate nel P.D.F., allo scopo di impedire incontrollati accessi di veicoli e di proteggere il gioco dei bambini; possono inoltre essere recintate lungo i confini con aree a destinazione non residenziale o residenziale.

Non devono tuttavia essere erette recinzioni di alcun tipo, fra lotti contigui destinati ad edifici plurifamiliari con oltre 5 alloggi, ma le aree scoperte di detti e-





difici devono costituire uno spazio coordinato con reciproca servitù di passaggio e godimento.

Le recinzioni degli edifici residenziali devono essere preferibilmente costituite da siepe viva; le recinzioni costituite da pareti opache non devono superare la altezza di m. 0,80; per le recinzioni in siepe viva non è prescritto alcun limite di altezza.





Art. 4 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SECONDARI -
PRESCRIZIONI GENERALI.

Si intendono per insediamenti produttivi secondari i seguenti tipi

- 4.1 - Insediamenti manifatturieri;
- 4.2 - Insediamenti per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- 4.3 - Insediamenti per attività ausiliarie a servizio dei mezzi di produzione e di trasporto;
- 4.4 - Depositi di materie prime e prodotti finiti;
- 4.5 - Allevamenti industriali per carne, uova e pelliccia;
- 4.6 - Industrie per la lavorazione dei materiali argillosi;
- 4.7 - Depositi di rottami;
- 4.8 - Attività estrattive.

Nell'ambito dei lotti con destinazione 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 facenti parte dei nuovi complessi insediativi, non sono ammessi locali destinati a mensa, sosta o ricreazione dei dipendenti; detti locali, comprendenti i servizi di mensa, sosta o ricreazione dei dipendenti e di organizzazione sindacale dei lavoratori devono essere previsti, per ciascun gruppo di aziende insediate in una stessa lottizzazione o località, nelle aree destinate dal P.D.F. a servizi pubblici o da destinarsi a tale uso attraverso gli strumenti di attuazione del P.D.F..

L'onere di realizzazione dei suddetti edifici grava, come quello delle altre opere di urbanizzazione secondaria, su chi costruisce nuovi edifici industriali o amplia-





menti di edifici esistenti di cui al presente articolo.

Gli immobili a servizio dei lavoratori di cui al 2° comma del presente articolo, sono di proprietà comunale e potranno essere gestiti mediante convenzione stipulata fra Comune e privati in accordo con le organizzazioni sindacali dei lavoratori.

A detti immobili devono essere annesse aree di sosta alberate ed attrezzature di svago.

In una località sprovvista di mensa comune, un primo stralcio funzionale della mensa stessa potrà essere realizzato in concomitanza con l'insediamento della prima azienda, e definito nella convenzione di piani di lottizzazione o di piano particolareggiato.

Per ciascuna azienda di nuovo insediamento è ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia o di direzione che non superi i 105 mq. di superficie utile.

Nelle sottozone D1 e D2 è ammessa la costruzione di un solo alloggio per il personale di custodia o di direzione che non superi i 105 mq. di superficie utile per ciascuna azienda o gruppo di aziende riunite in un unico lotto di minimo intervento consentito nelle singole sottozone.

I Piani Particolareggiati o i Piani di Lottizzazione Convenzionati possono ulteriormente limitare la costruzione di alloggi nei lotti aziendali e prevedere servizi di custodia centralizzati inseriti nel complesso dei servizi sociali.

E' comunque vietata la costruzione di alloggi nei complessi produttivi nei quali possano insorgere cause di nocività o molestia, quali rumori, esalazioni, ecc..





Art. 5 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TERZIARI COMMERCIALI E
TURISTICI

Si intendono per insediamenti produttivi commerciali e turistici i seguenti tipi :

- 5.1 - Insediamenti per attività commerciali al minuto e la grande distribuzione;
- 5.2 - insediamenti per attività commerciali all'ingrosso;
- 5.3 - insediamenti ricettivi alberghieri di qualsiasi tipo e categoria;
- 5.4 - pubblici esercizi e ritrovi;
- 5.5 - insediamenti ricettivi precari.

Per l'attuazione degli insediamenti su elencati la Amministrazione Comunale potrà in qualsiasi momento o in qualsiasi zona omogenea essi siano consentiti ai sensi del Titolo III, adottare Piani per le aree destinate a insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 28.10.1971 ,° 865.

Gli insediamenti commerciali al minuto e all'ingrosso e cioè negozi, centri commerciali, supermercati, grandi magazzini e depositi, potranno essere concessi nel quadro delle previsioni dei Piani del Commercio ai sensi delle vigenti leggi.

Nell'ambito dell'area di pertinenza di ciascuna attrezzatura dovranno essere sistemati parcheggi auto, nella misura indicata dal successivo art. 7 e posteggi per biciclette e motocicli.

Per insediamenti alberghieri si intendono le attrezzature ricettive che comportano servizi di cucina centralizzati, il consumo dei pasti ed il soggiorno in locali comuni, situati anche in edifici diversi da quelli in cui





si trovano le camere.

Non è ammessa, negli edifici alberghieri, la previsione di cucinette individuali per gli ospiti.

Tutte le camere devono essere dotate di servizi igienici e bagno o doccia. Due camere possono essere servite da un solo bagno a condizione che siano intercomunicanti.

La superficie dei locali abitabili di uso comune, cucine comprese, non dovrà essere inferiore al 50% della superficie destinata a camere, bagni e relativi spazi di disimpegno.

Nell'area di pertinenza dei nuovi insediamenti dovranno essere previsti spazi di parcheggio nella misura indicata dal successivo articolo 7.

Per insediamenti ricettivi precari si intendono i campeggi per tende e roulotte. Le aree adibite a tale uso dovranno essere organizzate secondo quanto stabilito da apposita normativa regionale.





Art. 6 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI -
DISPOSIZIONI GENERALI.

Si intendono per insediamenti produttivi agricoli i seguenti tipi :

- 6.1 - Abitazioni degli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975 n° 153;
- 6.2 - attrezzature a servizio diretto delle aziende agricole o della conduzione del fondo quali depositi di attrezzi, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per macchine agricole fisse o mobili, piccoli allevamenti per i consumi interni dell'azienda agricola;
- 6.3 - attrezzature per il magazzinaggio o la lavorazione di prodotti agricoli o zootecnici annesse ad aziende o consorzi di aziende agricole o pastorali che lavorano prevalentemente prodotti propri:
- silos
 - disidratatori
 - cantine
 - stalle
 - porcilaie
 - ovili
 - caseifici.

La concessione per gli allevamenti di cui sopra potrà essere ottenuta dai soggetti, singoli od associati, nei limiti delle vigenti leggi statali e regionali.

I nuovi edifici con destinazione 6.2 dovranno essere separati dalle case di abitazione e posti alla distanza minima di m. 10 e di m. 20 se trattasi di piccoli allevamenti o stalle. Le concimaie dovranno distare almeno m. 25 dalle abitazioni.





Art. 7 - PARCHEGGI PRIVATI

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, fatta eccezione per gli interventi su edifici esistenti compresi in zona omogenea A vanno previsti, in aggiunta ai parcheggi pubblici di cui al Tit. III, spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte per i diversi tipi di insediamento dalla seguente Tabella 1 che fa parte integrante del presente articolo.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in area di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o, nell'ambito di piani particolareggiati, anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio.

Non sono computabili come spazio di parcheggio privato le autorimesse individuali a box chiusi.





TABELLA 1

SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RICAVARE NELL'AREA
DI PERTINENZA DI COSTRUZIONI ED ATTREZZATURE.

TIPO D'INSEDIAMENTO	SUPERFICIE PARCHEGGI PRIVATI
Residenziale	un posto auto per ciascun appartamento, anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di 10 mq. ogni 60 mq. di superficie utile (Su)
Supermarket, centri di vendita o altri insediamenti commerciali di dimensioni superiori a quelle stabilite al precedente art. 3, 3° comma	mq. 10 ogni 30 mq. di sup.utile
Insedimenti alberghieri	un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di 10 mq. ogni 40 mq. di superficie utile (Su)
Magazzini di deposito	mq. 10 di parcheggio ogni 100 mq. di superficie utile (Su)
Ristoranti ed affini	mq. 10 di parcheggio per ogni 10 mq. di superficie utile (Su)
Teatri, cinematografi e luoghi di divertimento	mq. 10 di parcheggio ogni 10 mq. di superficie utile (Su).
Nel caso di impianti scoperti o comunque non chiusi (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.), al fine dell'applicazione del presente articolo dovrà essere conteggiata come superficie utile l'area riservata al pubblico sia a sedere che in piedi.	
Impianti industriali o artigianali	mq. 10 per 200 mq. di area del lotto, computata al netto della superficie stradale.





Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione primaria, le seguenti :

- I) strade residenziali o a servizio degli insediamenti produttivi;
- II) spazi di sosta o parcheggio pubblico;
- III) fognature;
- IV) rete idrica;
- V) reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- VI) pubblica illuminazione;
- VII) spazi di verde attrezzato;
- VIII) impianti di depurazione.

Sono opere di urbanizzazione secondaria, le seguenti :

- I) asili nido e scuole materne;
- II) scuole dell'obbligo;
- III) mercati e centri commerciali di quartiere;
- IV) delegazioni comunali;
- V) chiese ed altri edifici religiosi;
- VI) impianti sportivi di quartiere;
- VII) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- VIII) aree verdi di quartiere.

Ai sensi delle presenti norme sono "strade residenziali" le strade necessarie a dare accesso ai singoli insediamenti.

Non sono considerate "strade residenziali" tutte le strade esterne ai centri abitati classificate nelle cate-





gorie A, B e C, ai sensi del D.M. 1.1.1968 n°1404.

Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dal P.D.F., l'area edificata si considera servita da opere di urbanizzazione primaria, quando sono verificate le seguenti condizioni :

1) Insedimenti residenziali

- Esistenza di strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi tecnologici della sezione carrabile minima di m. 6,00 e comunque non inferiore alle previsioni di P.d.F., completa di marciapiedi, fognature bianche e nere, acquedotto, gas (ove esista la rete urbana), lampade stradali ogni 30 m.

Diverse condizioni possono essere ammesse nell'ambito di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

- Esistenza, nel raggio di m. 100, di spazi pubblici appositi per la sosta di autoveicoli che complessivamente non siano inferiori a mq. 500.
- Esistenza, nel raggio di ml. 300, di spazi pubblici di verde attrezzato.

2) Insedimenti produttivi secondari

- Esistenza di strade come per gli insediamenti residenziali.
- Spazi attrezzati pubblici, esterni al lotto edificabile, destinati a parcheggi e verde attrezzato in misura non inferiore a mq. 12 ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Qualora la superficie fondiaria non raggiunga i mq. 5000, tali spazi devono essere destinati integralmente a parcheggio.





3) Insedimenti produttivi terziari (commerciali e alberghieri).

- Esistenza di strade come per gli insediamenti residenziali.
- Spazi attrezzati pubblici esterni ai lotti edificabili destinati a parcheggio in misura non inferiore a mq. 80 ogni 100 mq. di superficie utile, di cui almeno il 50% destinati a parcheggio e il resto a verde attrezzato.

Qualora la Su non raggiunga i mq. 1000, tali spazi devono essere destinati integralmente a parcheggio.

4) Insedimenti produttivi agricoli

- Esistenza di strada in macadam della sezione carrabile minima di m. 5,00 completa di sistemi di scolo per le acque meteoriche.
- Esistenza, in mancanza di fognatura comunale, di sistema di raccolta o di depurazione delle acque nere e di sistema di depurazione delle acque contenenti detersivi o veleni separato dal precedente.

Un insediamento si considera servito da opere di urbanizzazione secondaria quando :

- Scuole materne e dell'obbligo siano presenti nel raggio di m. 1000, da insediamenti residenziali, e nel raggio di m. 2000 da insediamenti agricoli abitativi o esista una linea speciale di trasporti pubblici comunali per la raccolta dei ragazzi.
- Mercati giornalieri o centri commerciali siano presenti nel raggio di m. 500 da insediamenti residenziali e nel raggio di m. 2000 da insediamenti agricoli abitativi.





- Impianti sportivi di quartiere siano presenti nel raggio di m.1000 da insediamenti residenziali o produttivi e di m. 3000 da insediamenti agricolo abitativi.

Le norme di cui al Titolo III del presente testo stabiliscono per i Piani Particolareggiati e le Lottizzazioni convenzionate i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



TITOLO II - TUTELA DELL'AMBIENTEArt. 9 - CONTROLLO DEL COMUNE SULLE SCELTE DI PROGETTO

Il P.D.F., per quanto riguarda i problemi di progetto di edifici, di insediamenti e di infrastrutture, assume il principio che la costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, rappresenta una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del committente e del progettista, ed ha quindi preminente interesse pubblico.

Il controllo comunale si articola a norma del P.D.F., nei seguenti momenti :

- Stesura dei Piani Particolareggiati di Esecuzione, che rappresentano il massimo momento di dibattito sull'ambiente e di integrazione fra esigenze particolari degli utenti e scelte del P.D.F..
- Iter delle lottizzazioni convenzionate, che non devono rappresentare una imposizione alla collettività di scelte progettuali private, ma realizzarsi tra progettista e Comune, sanzionata dal dibattito consiliare.
- Emanazione da parte del Comune di normative riguardanti aspetti particolari quali: l'esecuzione con criteri unificati di opere di urbanizzazione, recinzioni, sistemazione delle aree verdi di uso pubblico, coperture, ecc..
- Esame dei progetti sotto i vari aspetti in cui si manifesta l'interesse pubblico :
 - validità funzionale del patrimonio edilizio;
 - validità funzionale degli insediamenti agricoli;
 - riduzione degli sprechi particolari e sociali nelle costruzioni;





- la eliminazione dell'inquinamento;
- la tutela dell'equilibrio idraulico e geologico;
- il controllo delle riserve idriche ed energetiche;
- la tutela delle alberature;
- la tutela dell'ambiente rurale;
- la tutela del paesaggio;
- la continuità del carattere ambientale degli abitati esistenti.





Art. 10 - TUTELA DELLA RETE SCOLANTE

Nelle aree golenali dei corsi d'acqua non è ammessa la costruzione di edifici e l'abbattimento di alberi.

Nelle fasce di territorio sopradescritte sono ammesse tutte le opere idrauliche propriamente dette e gli interventi di salvaguardia e miglioramento dell'ambiente quali: piantumazione di alberi e sistemazione di percorsi pedonali.

Le vasche di depurazione a cielo libero devono essere anch'esse inserite nel paesaggio proteggendolo con filari di alberi posti su rilevato.

Nelle aree golenali è vietata la discarica di rifiuti o rottami di qualsiasi tipo.

Qualsiasi tipo di manufatto o costruzione deve essere arretrato di m. 10 rispetto a scoli o canali classificati dai Consorzi di Bonifica al fine di consentire il passaggio di mezzi meccanici per la manutenzione, salvo distanze maggiori prescritte da leggi o da enti competenti.





Art. 11 - TUTELA DELLE AREE A BOSCO

Le aree a bosco sono soggette a tutela.

Nel loro ambito, indipendentemente dalle norme di zona di cui al Titolo III, è vietato qualsiasi tipo di edificazione.

Ove si renda necessario per ragioni di sicurezza l'abbattimento di alberi, questo dovrà essere autorizzato dal Sindaco e dalle autorità competenti.





Art. 12 - TUTELA DEI CIMITERI

Nell'ambito delle aree di rispetto dei Cimiteri, definite da apposito perimetro, non sono consentite nuove costruzioni. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al R.E. e inoltre eventuali ampliamenti nei limiti consentiti dalle norme relative alla zona omogenea in cui essi sono classificati.





Art. 13 - CAVE E POZZI

L'apertura o coltivazione di cave di ogni tipo dovrà essere concessa dal Comune nel quadro di apposite varianti al P.D.F., ai sensi delle apposite leggi regionali vigenti in materia.

Ogni prelievo dalle falde idriche dovrà essere autorizzato dal Comune.

Il dispositivo di autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi e criteri di misura e valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengano utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze imprevedute si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrico-geologico.

E' vietato lo sversamento o scarico di acque di rifiuto e di residui di ogni natura nei pozzi non più utilizzati, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.





Art. 14 - TUTELA DELL'AMBIENTE RURALE

Le aree di uso agricolo sono soggette alle prescrizioni di conservazione dell'ambiente di cui al presente articolo e a quelle che saranno stabilite con Piani Particolareggiati di Esecuzione e da apposite Deliberazioni Comunali.

Le alberature devono essere mantenute e debitamente curate dal proprietario dell'immobile. L'abbattimento di tali piante, eccezion fatta per le piantagioni di alberi da frutta e di pioppi da taglio che non ricadano nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, deve essere preceduto dalla autorizzazione comunale e la proprietà dovrà sostituire ciascuna pianta abbattuta con almeno tre nuove piante della medesima essenza, ovvero con essenza indicata dal Comune all'atto dell'autorizzazione.

Le strade vicinali devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

Nelle zone omogenee E di cui al titolo III, sono ammesse nuove recinzioni di immobili solo se costituite da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta o da pareti opache di altezza massima non superiore a m. 0,80.

I corsi d'acqua e le loro rive, nonché gli stagni, devono essere conservati, curando la loro manutenzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento.

E' vietata, nelle zone agricole del Comune la discarica o l'immagazzinamento all'aperto di materiali industriali di rifiuto, in particolare di rottami di automobili, senza autorizzazione del Comune. Detta autorizzazio





ne può essere concessa esclusivamente per un periodo non superiore a 10 anni su aree lontane almeno m. 500 da ogni strada pubblica esistente o di progetto e dagli abitati e a condizione che sia garantita l'igiene del suolo e la sua restituzione a terreno vegetale.

I suddetti depositi devono essere inoltre circondati da una fascia alberata in più filari, di alberi ad alto fusto con sottostante siepe, larga almeno m. 20, con gli alberi a non meno di m. 6 l'uno dall'altro. La convenzione che regola la concessione dell'autorizzazione, deve prevedere il vincolo regolarmente trascritto, per la destinazione dell'area, alla cessazione dell'uso a deposito, a riserva di verde boschivo, per un periodo di almeno 20 anni dalla data di scadenza della concessione.





Art. 15 - TUTELA DEL VERDE NEGLI INSEDIAMENTI URBANI E
PRODUTTIVI

In tutti gli insediamenti urbani e produttivi, ed in modo speciale nelle aree residenziali e di uso pubblico, devono essere curate particolarmente le alberature ed il verde.

Le piante esistenti devono essere salvaguardate; quelle abbattute per far luogo alle costruzioni, previo rilievo e regolare nulla osta allegato alla concessione, devono essere sostituite con altre di uguale essenza e di altezza non inferiore a metri 3, poste a dimora nelle aree libere del lotto. La quantità di alberature di alto fusto esistente o da porre a dimora non dovrà essere inferiore a due piante, di altezza non inferiore a mt. 3, ogni 100 mq. di superficie non costruita.

Le essenze devono essere specificate nella concessione; l'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, indicare le essenze consigliate e quelle non ammesse.



TITOLO III - AZZONAMENTOArt. 16 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il P.D.F. suddivide il territorio comunale in zone secondo la seguente classificazione :

- Zone Territoriali Omogenee, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444;
- Zone Speciali.

Le Zone Territoriali Omogenee sono :

- ZONE OMOGENEE "A" - di interesse storico e ambientale.
- ZONE OMOGENEE "B" - edificate.
- ZONE OMOGENEE "C" - per insediamenti residenziali.
Comprendono le sottozone C1, C1a, C2.
- ZONE OMOGENEE "D" - per insediamenti produttivi.
Comprendono le sottozone D1, D2, D3, D4, D5.
- ZONE OMOGENEE "E" - per usi agricoli.
Comprendono le sottozone E1, E2, E3, E4.
- ZONE OMOGENEE "F" - per attrezzature di interesse generale.
Comprendono le sottozone F1, F2.

Le Zone Speciali sono :

- ZONE SPECIALI "G" - per attrezzature turistico-ricettive.
- ZONE SPECIALI "H" - per attrezzature private, sportive, ri creative e culturali.
- ZONE SPECIALI "I" - di rispetto stradale e ferroviario.





16.2

La distanza dei fabbricati dai confini con zone omogenee A, B, C, D, E, F, e con zone speciali G e H, non dovrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con minimo assoluto di mt. 5,00, mentre è ammessa la costruzione a confine con zone speciali di rispetto stradale e ferroviario.





Art. 17 - ZONE OMOGENEE "A" EDIFICATE DI INTERESSE STORICO

Il P.D.F. definisce Zone Omogenee A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che sono considerate, per tali caratteristiche, parte integrante di essi.

Le Zone A sono soggette a vincolo di conservazione e risanamento ai sensi dei successivi commi del presente articolo.

Il risanamento si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico degli insediamenti storici ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

Pertanto non sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso degli immobili attualmente destinati a residenza civile e colonica, mentre è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso degli immobili che attualmente non sono destinati a residenza, o che sono abbandonati, nei limiti definiti dal precedente articolo 3.

STRALCIO

E' consentito il mantenimento della destinazione ad attività produttiva artigianale esclusivamente di servizio che non dia luogo ad esalazioni ed inquinamenti e a rumorosità incompatibili con la residenza.

Nelle zone A il P.D.F. si attua o per intervento edilizio diretto, o previo Piano Particolareggiato di Esecuzione, secondo quanto prescritto dal presente articolo.





L'intervento edilizio diretto deve essere riferito ad una sola unità immobiliare, costituita da una o più unità catastali costituenti storicamente o attualmente una unità funzionale per la presenza di parti o servizi di uso comune quali ingresso, atri, scale, giardino o area cortiliva. E' consentito soltanto per gli interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e restauro conservativo secondo le prescrizioni del regolamento edilizio.

In caso di crolli parziali delle strutture degli edifici ne è consentito il ripristino nelle forme originarie.

1) Valgono in ogni caso le seguenti disposizioni :

- a) le aggiunte degradanti saranno gradualmente eliminate ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere considerati in caso di ricostruzione.

Si intende per aggiunte degradanti :

- le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati ad uso di autorimessa;
- i capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive;

- b) Non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrate che in elevazione, degli spazi liberi esistenti.
- c) Sono ammessi interventi comunali che, sulla base di progetti esecutivi unitari interessanti uno o più isolati





e le relative aree pubbliche (Progetti Comunali Speciali), abbiano lo scopo di predisporre la manutenzione di immobili, l'arredo ed il restauro di spazi ed edifici pubblici e la utilizzazione di aree libere secondo la prescrizione di P.D.F..

- d) Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
 - e) E' prescritta la conservazione delle alberature esistenti.
 - f) Tutte le aree risultanti da crolli totali, verificatisi anche dopo l'adozione del P.D.F., così come gli edifici disabitati o abbandonati, potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito di Piani Particolareggiati.
 - g) Non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, salvo specifiche indicazioni contenute in Piani Particolareggiati.
 - h) In aggiunta a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media non inferiore a m. 2,50, purchè dotati (se di altezza media inferiore a m. 2,70) di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. Le cucine di dimensioni inferiori a mq. 6,00 potranno essere illuminate artificialmente e dotate di impianto di ventilazione forzata.
 - i) Negli interventi su edifici esistenti i rapporti tra superfici illuminanti e ventilanti e superficie dell'ambiente dovranno essere conservati anche se non raggiungono i valori di cui al Regolamento Edilizio.
- Nei casi in cui le caratteristiche degli ambienti interni lo permettano, si varieranno le profondità degli stessi ricavando nella parte centrale dell'edificio am-





bienti di servizio quali bagni, cucine di cui al punto h), ripostigli, disimpegni, in modo che i rapporti tra le superfici illuminante e ventilante dei locali abitabili veri e propri e la cubatura dell'ambiente raggiungano rispettivamente i valori minimi di 1/28 e 1/35.

1) Non è consentito nell'ambito delle zone A l'aumento dei volumi e delle superfici utili esistenti.

2) Limiti di altezza

Nell'ambito delle zone A non è consentito modificare l'altezza degli edifici esistenti. Tutte le quote relative alla copertura (linea di gronda, di colmo, pendenza delle falde) non potranno superare i valori rilevati esistenti.

3) Limiti di distanza tra i fabbricati

Nell'ambito delle zone A in tutti gli interventi sugli edifici esistenti le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle superfetazioni.



Art. 18 - ZONE OMOGENEE "B" EDIFICATE

Le zone omogenee B comprendono le parti del territorio edificate, nei limiti di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

1) Nell'ambito di tali zone, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, miglioramento igienico-statico-tecnologico, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione senza ricostruzione, restauro conservativo, è consentito :

- l'ampliamento o la sopraelevazione di edifici esistenti il cui volume dà luogo ad un If. inferiore a 2,0 mc/mq..

Essi possono raggiungere, dopo l'intervento, tale indice e H = m. 11,60, con non più di tre piani abitabili;

- la demolizione e ricostruzione a condizione che, dopo l'intervento, non vengano superati i seguenti indici :

If = 2,0 mc/mq. per gli edifici il cui volume at-

H = 11,60 con tuale dà luogo ad un indice non

non più di 3 piani superiore a 2,5 mc/mq.

abitabili

If = 2,5 mc/mq. per gli edifici il cui volume at-

H = 11,60 con tuale dà luogo ad un indice supe-

non più di 3 piani riore a 3,0 mc/mq.

abitabili

If ridotto di 0,50 mc/mq. rispetto a per gli edifici il cui volume at-
quello attuale tuale dà luogo ad un indice com-

preso tra 2,5 e 3,0 mc/mq.

H = 11,60 con non più di 3 piani abi-
tabili.





- 2) I tipi edilizi ammessi sono quelli indicati al precedente articolo 3.
- 3) Il rapporto di copertura, in caso di demolizione e ricostruzione, non dovrà superare il valore $Q = 60\%$.
- 4) Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione o ampliamento, le destinazioni d'uso dovranno essere quelle indicate al precedente art. 3 e quelle in contrasto non potranno essere mantenute nei casi di demolizione e ricostruzione.

- 5) Le distanze tra pareti di nuovi edifici o ampliamenti e pareti di edifici antistanti non potranno in nessun caso essere inferiori a m. 10.

Nel caso in cui l'edificio oggetto d'intervento di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione o ampliamento non superi $H = m. 10$, le sue pareti potranno trovarsi a una distanza da pareti di edifici antistanti pari alla altezza della più alta delle pareti fronteggianti, fermo restando un distacco minimo dai confini di m. 3,00.

- 6) Distanze inferiori a quelle di cui al precedente par. 5), potranno essere ammesse nell'ambito di Piani Particolareggiati d'Esecuzione con previsioni planivolumetriche.



Art. 19 - ZONE OMOGENEE "C"

Le zone "C" sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali permanenti.

Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone :

C1, C1a - zone residenziali di completamento. (Comprendono i lotti inedificati già serviti in tutto o in gran parte di urbanizzazione primaria).

C2 - zone residenziali di espansione. (Comprendono aree libere da urbanizzare e aree in corso di urbanizzazione in esecuzione di piani di attuazione).

1) Destinazioni d'uso

Nelle sottozone C1, C1a, C2, le destinazioni d'uso degli edifici dovranno rispettare le prescrizioni di cui al precedente articolo 3.

2) Quantità di edificazione

L'edificazione nell'ambito delle zone C dovrà rispettare i seguenti indici :

a) sottozone C1 e C1a :

$I_f = 2,0 \text{ mc/mq.}$, $U_f = 0,67 \text{ mq/mq.}$, $S_m = 400 \text{ mq.}$

b) sottozone C2 :

Comprensorio C2-1 :

$I_f = 1,0 \text{ mc/mq.}$, $U_f = 0,35 \text{ mq/mq.}$, $S_m = \text{da definire nel piano di attuazione}$

Comprensorio C2-2 :

$I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$, $U_f = 0,5 \text{ mq/mq.}$, $S_m = \text{da definire nel piano di attuazione}$

Comprensori C2-3, C2-4, C2-15, C2-16 :

$I_t = 0,86 \text{ mc/mq.}$, $U_t = 0,28 \text{ mq/mq.}$, $I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$
 $U_f = 0,5 \text{ mq/mq.}$, $S_m = \text{da definire nel piano di attuazione}$





Comprensori C2-7, C2-8 :

$I_t = 1,03$ mc/mq., $U_t = 0,34$ mq/mq., $I_f = 2,0$ mc/mq.,
 $U_f = 0,67$ mq/mq., $S_m =$ da definire nel piano di attuazione

Comprensori C2-5, C2-6, C2-9, C2-10, C2-11, C2-12, C2-13, C2-14 :

$I_t = 1,16$ mc/mq., $U_t = 0,38$ mq/mq., $I_f = 2,5$ mc/mq.,
 $U_f = 0,83$ mq/mq., $S_m =$ da definire nel piano di attuazione.

3) Rapporto di copertura Q

Il rapporto di copertura non potrà superare il valore $Q = 60\%$.

4) Tipi edilizi

I tipi edilizi ammessi sono quelli indicati al precedente articolo 3.

5) Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici non deve superare i seguenti valori :

- sottozone C1 : m. 11,60
- sottozone C1a: m. 8,00
- sottozone C2, comprensorio di attuazione C2-3 :
m. 8,00
- sottozone C2, comprensori di attuazione C2-15 e C2-16: m. 11,60
- sottozone C2, comprensori di attuazione C2-1, C2-2, C2-4, C2-5, C2-6, C2-7, C2-8, C2-9, C2-10, C2-11, C2-12, C2-13, C2-14 :
m. 14,60.

6) Limiti di distanza tra i fabbricati

6.1 - La distanza tra pareti e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a m. 10.





6.2 - E' altresì prescritta fra pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fronte del fabbricato più alto.

6.3 - Le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli a motore (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici ed insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;

- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra m. 7 e m. 15;

- mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza.

6.4 - Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti punti 6.2 e 6.3, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche. Le norme di cui ai precedenti punti si applicano anche nei confronti di fabbricati ricadenti in altre zone omogenee.



7) Distanze dai confini

La distanza dai confini esterni dell'area di inter-



vento, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente paragrafo 6), non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di m. 5,00.

Le distanze dai confini interni all'area di intervento sono fissate dallo strumento urbanistico di esecuzione, nel rispetto del precedente paragrafo 6).

8) Spazi pubblici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria

Gli strumenti urbanistici di esecuzione per insediamenti nell'ambito delle zone omogenee C di espansione, dovranno prevedere, oltre alle strade, le seguenti dotazioni di spazi pubblici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Zone C2, C3 (25 di Su= 1 abitante)	Scuole obbligo e attrezz.int. comune	Verde attr. parch.pubb.	Totale
	10 mq.	20 mq.	30 mq.

Tali spazi andranno prioritariamente reperiti all'interno delle aree per attrezzature pubbliche di quartiere comprese dalle Tavole di P.D.F. entro il perimetro dei comprensori di attuazione C2.

Le attrezzature da realizzare ove non siano indicate mediante simbolo grafico nelle planimetrie di P.D.F., sono stabilite nei programmi pluriennali di attuazione di cui al successivo art. 29.

9) Edificabilità degli spazi pubblici

Le aree pubbliche di cui al precedente paragrafo 8) sono edificabili secondo gli indici fondiari previsti per le diverse destinazioni d'uso per le Zone F1 di cui al seguente articolo 22.





Art. 20 - ZONE OMOGENEE "D"

Le zone omogenee "D" sono destinate al completamento e all'ampliamento di insediamenti produttivi nel settore secondario e terziario.

Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- D1 - sottozone per insediamenti produttivi artigianali, commerciali ed industriali in atto.
- D2 - sottozone di completamento per insediamenti produttivi artigianali, commerciali ed industriali.
- D3 - sottozone di espansione per insediamenti produttivi artigianali, commerciali ed industriali.
- D4 - sottozone per attrezzature esistenti di servizio alla viabilità.
- D5 - sottozone per attività estrattive in atto.

1) Destinazioni d'uso

Gli insediamenti nelle zone D dovranno rispettare le prescrizioni generali di cui ai precedenti art. 3 e art. 4.

a) nelle sottozone D1 e D2 sono ammessi gli insediamenti di cui al suddetto art. 4, punti 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.7 e 5.1 e 5.2 di cui all'art. 5, salvo i casi più appresso specificati.

Nelle sottozone D3 sono ammessi tutti gli insediamenti di cui all'art. 4 e 5.1 e 5.2 di cui all'art. 5. Sono esclusi gli insediamenti residenziali e le industrie nocive.

Edifici di abitazione per il solo personale di sorveglianza, sono ammessi nei limiti stabiliti al precedente art. 4.





Nelle zone D2 e D3 dovranno trovare posto tutte le attività che, pur inerenti alla trasformazione di prodotti agricolo e zootecnici, non sono direttamente gestite dalle aziende agricole e non trattano esclusivamente prodotti locali.

Nei nuovi insediamenti non è consentita l'installazione di attività che comportino la raccolta o il deposito in spazi esterni di materiali maleodoranti o che siano fonte di esalazioni nocive.

Il Sindaco potrà, con apposite ordinanze, imporre alle attività esistenti l'adozione di provvedimenti atti a far cessare gli inconvenienti di cui sopra.

- b) Nelle sottozone D4 è ammessa solo la destinazione 4.3 di cui al precedente articolo 4.
- c) Nelle sottozone D5 è ammessa solo la destinazione 4.8 di cui al precedente articolo 4.

2) Sottozone D1

2.1 Quantità di edificazione

L'edificazione nell'ambito delle zone omogenee D1 dovrà rispettare i seguenti indici :

<u>Z</u>	<u>Uf</u>	<u>Q</u>	<u>Sm</u>
Zone D1	0,6 mq/mq.	45% Sf	mq. 500

Ai fini del computo della Superficie Utile, i serbatoi, i silos e similari verranno conteggiati per una quantità pari alla superficie coperta, indipendentemente dalla loro altezza.

Le tettoie, anche se completamente sprovviste di pareti di tamponamento, vengono conteggiate per intero.





2.2 Limiti di altezza degli edifici

I nuovi edifici, ricostruzioni o ampliamenti, posti completamente nell'ambito di m. 200 da zone omogenee A non potranno superare l'altezza di $H = m. 8,00$. Saranno consentite maggiori altezze per ciminiera o volumi tecnici fino all'altezza massima di m. 12,00 e previo nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

2.3 Limiti di distanza tra fabbricati

La distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore al minimo assoluto di m. 10. Non si considerano pareti finestrate ai fini di tale norma le aperture, poste ad una altezza dal suolo superiore a m. 4, facenti parte di sistemi di copertura con illuminazione dall'alto quali "Sheds" o similari.

La distanza tra fabbricati tra i quali siano interposte strade non deve essere inferiore alla larghezza stradale maggiorata di m. 5 per lato da adibirsi a parcheggio promiscuo; lungo le strade sulle quali si aprono gli accessi agli impianti, ai sensi del presente comma, sono considerate fabbricati anche le recinzioni di qualsiasi natura.

L'arretramento minimo dalla strada di m. 5,00 per fabbricati e recinzioni deve essere applicato quale che sia l'arretramento dell'edificio antistante.

2.4 Distanza dai confini

La distanza dai confini con aree esterne all'intervento non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con minimo assoluto di m. 5,00; ai sensi delle presenti norme si considerano edifici an-





che i muri di recinzione di altezza superiore a m. 1,80.

Qualora una zona sia oggetto di uno strumento urbanistico di esecuzione, questo fisserà i limiti di distanza dai confini tra i diversi lotti, potendosi consentire anche la costruzione a confine di pareti non finestrate.

Qualora gli edifici non vengano costituiti a confine con altri lotti, in nessun caso sono ammesse distanze inferiori a m. 5,00.

2.5 Spazi pubblici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli strumenti urbanistici di esecuzione dovranno prevedere una dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico, esclusa la viabilità interna, pari ad almeno il 20% della superficie territoriale St. Di tali spazi il 50% dovrà essere costituito da parcheggi pubblici, il restante 50% da servizi aziendali, attrezzature comuni e verde pubblico attrezzato.

2.6 Edificabilità degli spazi pubblici

Le aree per servizi aziendali sono edificabili con un indice di utilizzazione $U_f = 0,25 \text{ mq/mq.}$. Le aree per verde attrezzato sono edificabili limitatamente agli spogliatoi o servizi igienici per le attrezzature sportive.

3) Sottozone D2 e D3

3.1 Quantità di edificazione

Valgono le norme prescritte per le sottozone D1 di cui al presente articolo, fatta eccezione per la Sm che do-





vrà rispettare il valore minimo di 2500 mq..

3.2 Limiti di altezza degli edifici, di distanza tra i fabbricati e dai confini

Valgono, all'interno delle zone D2, le norme prescritte per le zone D1 di cui al presente articolo.

4) Sottozone D4

4.1 Quantità di edificazione

In tali sottozone non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature al servizio della viabilità quali stazioni di servizio, distributori di carburante, alle distanze stabilite da apposita delibera comunale.

5) Sottozone D5

5.1 Quantità di edificazione

In aggiunta alle quantità edificabili per il personale di custodia, di cui al precedente art. 4, è consentita l'edificazione per una sola volta di mq. 60 di Su per uffici, spogliatoi e servizi igienici.

E' consentita altresì l'edificazione di attrezzature di ricovero per macchine ed attrezzi secondo l'indice $U_f = 0,01 \text{ mq/mq..}$

5.2 Limiti di altezza degli edifici, di distanza tra i fabbricati e dai confini

Valgono le norme prescritte per le sottozone D2 di cui al presente articolo.





Art. 21 - ZONE OMOGENEE "E" PRODUTTIVE AGRICOLE

Le zone omogenee "E" sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con tali attività.

Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone :

- E1 - sottozone agricole normali.
- E2 - sottozone agricole di rispetto dei centri abitati.
- E3 - sottozone agricole inedificabili di rispetto dei centri abitati, dei corsi d'acqua e paesaggistico.
- E4 - sottozone agricole inedificabili boscate.

1) Destinazioni d'uso

Nelle zone E i nuovi insediamenti e le trasformazioni di insediamenti esistenti dovranno rispettare le prescrizioni del precedente art. 6 e quelle di cui al Titolo III delle presenti norme.

Sono ammessi gli insediamenti 5.4 e 5.5 secondo le prescrizioni del precedente art. 5 e nei limiti di cui al presente articolo.

Sono ammessi depositi di materiali di rifiuto o rottami esclusivamente nell'ambito di terreni argillosi sprovvisti di falda freatica nei limiti di cui al precedente art. 14.

Il cambio di destinazione è ammesso esclusivamente da casa colonica a civile abitazione, pubblico esercizio o ritrovo, nel quadro di appositi Piani Particolareggiati.

In attesa della formazione dei Piani Particolareggiati e comunque, in assenza di questi, fino al 31/12/1980, suddette è tuttavia consentito, per i soli edifici esistenti di valore storico-ambientale inutilizzati a qual

STRALCIO





siasi titolo da almeno 3 anni, il cambiamento diretto di destinazione d'uso da casa colonica a civile abitazione, pubblico esercizio o ritrovo. Gli eventuali interventi edilizi dovranno in ogni caso rispettare la organizzazione tipologica originaria del fabbricato. Non sono ammessi insediamenti di attività che, pur inerenti alla trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, non sono direttamente gestite dalle aziende agricole sia singole che associate e non trattano esclusivamente prodotti locali; non sono inoltre ammesse nuove officine per la riparazione o costruzione di macchine agricole. Gli insediamenti suddetti dovranno essere localizzati in zona omogenea D.

Nelle zone E il Comune potrà predisporre appositi "Piani Particolareggiati per Insediamenti Produttivi Turistici" i quali prevedano :

- a) il cambio di destinazione da casa colonica a civile abitazione, pubblico esercizio o ritrovo di edifici che risultino disabitati o abbandonati e inutili come abitazioni o servizi ai fini della funzionalità dell'azienda di cui fanno parte.

La relativa area di pertinenza dovrà essere scorporata dall'azienda stessa.

- b) La realizzazione di insediamenti turistici precari di cui al precedente articolo 5, punto 5.5.

I Piani Particolareggiati stabiliranno gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria a carico dei privati.

Detti oneri dovranno essere finalizzati al miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche degli insediamenti agricoli esistenti.

STRACCIO





Per l'attuazione dei Piani Particolareggiati in oggetto, il Comune potrà fare ricorso all'art. 27 della Legge 28.10.1971 n° 865.

2) Sottozone E1

2.1 Quantità di edificazione e interventi ammessi

Valgono le quantità di edificazione stabilite dalle leggi regionali vigenti.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al Regolamento Edilizio, fatta eccezione per gli edifici di valore storico-ambientale per i quali sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione e di demolizione senza ricostruzione.

2.2 Limiti di altezza degli edifici

Dovrà essere osservato il limite di altezza Hm.8 per i nuovi edifici costruiti nel raggio di 200 m. dai limiti delle zone A.

2.3 Limiti di distanza tra i fabbricati

La distanza tra pareti finestrate nelle zone E non deve essere inferiore al minimo assoluto di m. 10.

Non si considerano pareti finestrate le aperture di cui al primo comma del paragrafo 2.3 del precedente articolo 20.

2.4 Distanza dai confini

La distanza dai confini di proprietà non potrà in ogni caso essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con minimo assoluto di m. 5,00.

Per gli edifici a destinazione 6.3 tale minimo è elevato a m. 50,00.





Ai sensi del precedente paragrafo sono considerate edifici anche le recinzioni costituite da pareti opache di altezza superiore a m. 0,80.

2.5 Distanza dalle strade

I nuovi edifici dovranno osservare, dal ciglio delle strade classificate ai sensi del D.M. 1.4.1968 n° 1404, le distanze stabilite dal medesimo D.M., e la distanza minima di m. 10 da tutte le altre strade.

2.6 Distanze da osservare per la tutela dell'ambiente

I nuovi edifici nelle zone E dovranno osservare la distanza minima di m. 100 dai limiti delle sottozone A. Nei confronti dei corsi e specchi d'acqua dovranno essere osservate le prescrizioni di cui al precedente art. 16.

Gli insediamenti con destinazione 6.3 dovranno rispettare la distanza di m. 100 dai limiti delle zone B e C.

2.7 Gli edifici colonici che in seguito all'attuazione di strade nuove previste dal P.D.F. rimangano tagliati fuori dalla maggior parte del fondo di pertinenza, potranno essere demoliti e ricostruiti con la cubatura e S.U. esistente nella porzione maggiore del fondo nel rispetto di tutte le altre prescrizioni del P.D.F..

3) Sottozone E2

Valgono tutte le norme prescritte per le sottozone E1, fatta eccezione per le costruzioni con destinazione 6.2 e 6.3 per le quali l'indice di fabbricabilità non potrà in ogni caso superare il valore $I_f = 0,005$ mc/mq.





Alle aziende agricole che utilizzano terreni ubicati in parte in sottozona E1 e in parte in sottozona E2, è consentito accorpate le volumetrie derivanti dalla applicazione degli indici di fabbricabilità nelle rispettive sottozone nei terreni ubicati in sottozona E1.

4) Sottozona E3 e E4

In tali sottozone sono escluse le nuove costruzioni; le aree ricadenti in tali sottozone sono comunque computabili, secondo gli indici di sottozona E1, ai fini del calcolo delle volumetrie edificabili in sottozona E1 e E2, nel rispetto delle prescrizioni relative a tali sottozone.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, miglioramento igienico-statico-tecnologico, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione senza ricostruzione e restauro conservativo di cui al Regolamento Edilizio, purchè non comportino aumento di Superficie Utile o di volume.

Sono tuttavia consentiti adeguamenti volumetrici, senza variazione di superficie utile e del numero dei piani dell'edificio, volti ad adeguare le altezze nette interne delle abitazioni ai minimi fissati dal Regolamento Edilizio.



- 5) Per i fabbricati esistenti di uso residenziale ubicati nelle sottozone E1 ed E2 che risultino in contrasto con le previsioni del Programma di Fabbricazione o con le presenti norme, le possibilità di intervento sono quelle stabilite dalla legislazione regionale vigente.



Art. 22 - ZONE OMOGENEE "F" - ATTREZZATURE E SERVIZI URBANI
TERRITORIALI

Le zone omogenee "F" sono destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovra comunale.

Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone :

F1 - sottozone per attrezzature pubbliche di quartiere.

F2 - sottozone per attrezzature pubbliche di carattere territoriale.

1) Sottozone F1

Le sottozone F1 costituiscono, insieme alle aree da reperirsi all'interno dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi, la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico a livello di quartiere o di insediamento.

Esse sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle tavole di P.D.F. :

- a) verde pubblico elementare
- b) verde pubblico attrezzato
- c) scuole inferiori
- d) edifici ed attrezzature diverse di interesse comune
- e) servizi aziendali.

Le sottozone F1 sono destinate a far parte del demanio Comunale, salvo diverse disposizioni contenute in apposite Convenzioni.

- a) Le aree per il verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici di quartiere. In tali aree è vietata qualsiasi costruzione stabile: sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per ristoro, tettoie a-





parte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi precluse al libero accesso del pubblico).

- b) Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport di bimbi, ragazzi e adulti, inseriti nel verde.

Sono ammesse attrezzature sportive coperte e scoperte di qualsiasi tipo. Per le attrezzature sportive coperte non dovrà essere superato l'indice $U_f = 0,1$ mq/mq..

- c) Le aree per scuole inferiori sono destinate agli edifici per l'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo, da localizzare secondo le indicazioni specifiche espresse dai simboli contenuti nelle planimetrie di P.D.F..

Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici.

E' consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza, limitatamente ai plessi di oltre 20 aule e in caso di comprovata necessità.

Il P.D.F. si attua applicando i seguenti indici :

If = indice di fabbricabilità fondiario 2,5 mc/mq.

Nel caso di ampliamento di edifici idonei esistenti su lotti di terreno non confinanti con altre aree destinate ad attrezzature scolastiche libere è consentito il raggiungimento dell'indice $I_f = 3$ mc/mq..

U_f = indice di utilizzazione fondiario 0,83 mq/mq.

E' ammesso nei casi di ampliamento sopradescritti il raggiungimento di $U_f = 1,0$ mq/mq.

H = altezza massima m. 15,00.



Q = rapporto massimo di copertura: 40%.

La distanza tra pareti finestrate dei locali destinati alla permanenza di persone non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta e comunque non inferiore a m. 10.

La distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con minimo assoluto di m. 5,00.

All'interno dell'area recintata di pertinenza dell'edificio scolastico non sono ammessi parcheggi, ad eccezione delle piazzole per la sosta temporanea degli automezzi di rifornimento.

- d) Le aree per attrezzature di interesse comune sono destinate a servizi a livello di quartiere, nonché a centri civici, locali di spettacolo e riunione, sedi di organismi collettivi, servizi sanitari, centri commerciali di quartiere per cooperative di consumo e associazioni di dettaglianti, pubblici esercizi.

Il P.D.F. si attua con l'applicazione dei seguenti indici :

If = indice di fabbricabilità fondiario 2,5 mc/mq.

Uf = indice di utilizzazione fondiario 0,83 mq/mq.

H = altezza massima 15,00 ml..

Per gli altri indici e distanze valgono le prescrizioni di cui al precedente punto c).

- e) Le aree per i servizi aziendali sono destinate alle attrezzature pubbliche previste agli articoli 4 e 20.

In esse il P.D.F. si attua come previsto all'art. 20.

2) Sottozone F2

Nelle sottozone omogenee F2 saranno realizzate dagli Enti





pubblici competenti le attrezzature e i servizi indicati mediante simbolo nelle planimetrie di P.D.F.. In esse non è ammessa la residenza; sono consentite unicamente le abitazioni strettamente necessarie al personale di sorveglianza.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà predisporre Piani Particolareggiati, anche in attuazione di quanto previsto dall'art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865.

Nelle sottozone F2 l'edificazione non potrà superare $If =$ indice di fabbricabilità fondiario $= 3 \text{ mc/mq.}$, tranne i casi di indispensabili ampliamenti di edifici esistenti che, nel rispetto della minima distanza tra pareti finestrate di m. 10, non potranno superare $If = 5 \text{ mc/mq.}$.

Prescrizioni particolari

Le aree per nomadi dovranno essere definite con apposito Piano Particolareggiato o Progetto Comunale e dovranno essere dotate di servizi igienici, acquedotto e pubblica illuminazione.

STIPALCIO





23.1

Art. 23 - ZONE SPECIALI "G" PER ATTREZZATURE TURISTICO-
-RICETTIVE

In tali aree l'edificazione è consentita soltanto per le destinazioni 5.3 e 5.4 di cui al precedente articolo 5 e non potrà superare i seguenti valori :

If = 2,5 mc/mq.

Uf = 0,83 mq/mq.

Q = 40%

Sm = mq. 2000.

Per i limiti di altezza degli edifici, di distanza tra i fabbricati e dai confini o dalle strade, valgono le norme prescritte per le sottozone C1.





Art. 24 - ZONE SPECIALI "H" PER ATTREZZATURE PRIVATE
SPORTIVE, RICREATIVE, SOCIALI e CULTURALI.

Le zone speciali "H" sono destinate al mantenimento o alla formazione di attrezzature private sportive, ricreative, sociale e culturali.

In tutte le zone H dovranno essere mantenute le alberature esistenti.

Le destinazioni specifiche ammesse sono le seguenti :

- a) attrezzature sociali o circoli privati, sedi di partiti o associazioni;
- b) attrezzature sportive private;
- c) luoghi di spettacolo e di ritrovo;
- d) pubblici esercizi.

Nell'ambito delle zone H sono altresì consentite abitazioni per il personale di sorveglianza nella misura di un alloggio per ciascuna attrezzatura.

1) Quantità di edificazione

Per tutti i casi l'Unità Minima di Intervento è data dalla superficie indicata nelle tavole di P.D.F. e definita dai limiti di zona.

Per le diverse destinazioni, l'edificazione è regolata dai seguenti indici :

<u>destinazioni specifiche</u>	<u>If</u>	<u>Uf</u>
a) c)	2,5 mc/mq.	0,83 mq/mq.
b)	-	0,01 mq/mq.
d)	"	0,5 mq/mq.

Gli edifici esistenti potranno adeguarsi ai suddetti indici. Sono comunque ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti.



2) Distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade

In ogni caso la distanza degli edifici dalle pareti di edifici antistanti non dovrà essere inferiore a m. 10,00 e la distanza dai confini a m. 5,00.

Per le distanze dalle strade valgono le norme prescritte dall'art. 19 per le zone omogenee C.

3) Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati non potrà superare m. 12,00.

4) Il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde di tutte le aree libere da impianti fissi in base a uno studio specifico.





Art. 25 - ZONE SPECIALI "I" DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO

Le zone speciali "I" di rispetto stradale sono destinate alla tutela della viabilità esistente e prevista dal P.D.F. e sono dimensionate tenendo conto di quanto prescritto dal D.M. n° 1404 del 1° 4.1968. Su di esse non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature a servizio delle strade quali stazioni di servizio, distributori di carburante, alle distanze stabilite da apposita delibera comunale, con esclusione di edifici a carattere alberghiero o residenziale.

Le zone di rispetto ferroviario sono edificabili da parte degli enti pubblici competenti soltanto per attrezzature al servizio della ferrovia.

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti in zona di rispetto stradale o ferroviario, sono consentiti tutti gli interventi previsti dal regolamento edilizio, secondo le modalità e le prescrizioni relative alla zona o sottozona confinante con la zona di rispetto, ivi compresi eventuali ampliamenti o demolizioni e ricostruzioni che non comportino l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale o ferroviario.

Le zone di rispetto stradale confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, sono soggette a esproprio e dovranno essere sistemate a verde ed alberate, ed in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili; se confinanti con zone soggette a Piano Particolareggiato d'E-





secuzione o a Lottizzazione, dovranno essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza. Se l'intervento consiste in lottizzazione privata, la zona di rispetto stradale dovrà essere sistemata a cura e spese del lottizante e ceduta al Comune nel quadro delle aree di urbanizzazione primaria.





TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Art. 26 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

Il Programma di Fabbricazione si attua per mezzo di strumenti di attuazione primari di cui al seguente articolo 27 e strumenti attuativi secondari di cui al seguente articolo 28, coordinati da Programmi Pluriennali di attuazione (art. 29).

Gli strumenti di attuazione siano essi redatti da Enti Pubblici o da Privati dovranno rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di zona indicate nelle tavole di P.D.F. e previste dalle presenti norme.





Art. 27 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE PRIMARI

Sono strumenti di attuazione primari del P.D.F. i Piani Particolareggiati d'Esecuzione che, in tutto il territorio comunale, sono decisi e formati dalla Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n° 1150 e della Legge regionale n° 16 del 24.2.1975.

Sono assimilati ai Piani Particolareggiati d'Esecuzione :

- I Piani di Zona adottati ai sensi della Legge 18.4.1962 n° 167.

- I Piani di Aree per Insediamenti Produttivi adottati ai sensi della Legge 28.10.1971 n° 865, art. 27,

e tutti gli altri strumenti di esecuzione previsti per legge che comportino la dichiarazione di Pubblica Utilità.

Il Piano Particolareggiato d'Esecuzione è necessario e prescritto ove si tratti di eseguire :

- 1) - Nuovi insediamenti residenziali o produttivi in aree non urbanizzate poste al di fuori degli insediamenti esistenti.
- 2) - Trasformazioni di insediamenti esistenti che comportino la revisione o il potenziamento delle reti di urbanizzazione primaria.
- 3) - Interventi su insediamenti storici costituiti da più unità immobiliari staticamente interdipendenti.
- 4) - Interventi per l'acquisizione di immobili per opere di interesse pubblico o sociale.





- 5) - Gli insediamenti che comportino la costituzione di servitù non espressamente previste dal P.D.F., su proprietà di terzi.

- 6) - Procedure coattive riguardanti immobili, in attuazione di Piani di Sviluppo economico o sociale elaborati a termine di disposti di legge.





Art. 28 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE SECONDARI

Dove già esiste il Piano Particolareggiato d'Esecuzione o dove esso non è prescritto ai sensi del precedente articolo 27, il P.d.F. si attua secondo quanto specificato al Titolo III delle presenti norme e nelle planimetrie, a mezzo di strumenti di attuazione secondari i quali sono :

- 1) - Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata.
- 2) - Intervento Edilizio Diretto.
- 3) - Progetti Comunali Speciali.





Art. 29 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL P.D.F.

Il Comune, per l'attuazione del P.D.F., formula Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.d.A.), riferiti ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Tali programmi sono redatti nel rispetto degli obiettivi della programmazione regionale nonché in coordinazione con le altre indicazioni di programmazione a livello locale, individuano gli interventi pubblici e privati che devono essere realizzati nel periodo di tempo considerato e contengono :

- 1) una relazione sullo stato di attuazione del vigente strumento urbanistico generale, con la valutazione degli interventi ancora consentiti dallo strumento stesso nei settori residenziali, dei servizi, delle infrastrutture e delle attività produttive; ivi comprendendo anche gli interventi risultanti da una più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- 2) la valutazione dei fabbisogni per ognuno dei suddetti settori, da soddisfare nel periodo di validità del programma pluriennale di attuazione, in riferimento alle risorse pubbliche e private esistenti o prevedibili nello stesso periodo;
- 3) l'individuazione dei luoghi e dei modi con cui si prevede di far fronte ai fabbisogni di cui sopra, in particolare:
 - a) la delimitazione delle aree non edificate, o comunque comprese in zone di espansione residenziale o produttiva, in cui dovranno realizzarsi gli interventi edificatori;





- b) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere realizzate nel periodo di validità del programma pluriennale di attuazione, e delle opere di urbanizzazione già esistenti da adeguare, anche in dipendenza degli interventi previsti dal programma pluriennale di attuazione stesso, nonchè l'indicazione delle aree da acquisire a tali scopi;
- c) l'indicazione delle aree e degli immobili da espropriare per l'edilizia economica e popolare di cui ai programmi previsti dall'art. 38 della L. 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) l'individuazione delle aree residenziali riservate all'attività edilizia privata;
- e) l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente;
- f) l'individuazione delle aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, turistici;
- g) l'indicazione delle aree (comprese fra quelle di cui ai punti precedenti) per le quali è obbligatorio il piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata, con fissazione del termine di presentazione del relativo progetto; nonchè delle aree costituenti comparti unitari ai sensi dell'art. 23, L. 17 agosto 1942, n° 1150 e su cui gli interventi sono consentiti solo unitariamente come previsto da detto articolo.
- 4) una relazione economico-finanziaria, che valuti i costi presunti di attuazione del programma con l'indicazione della prevedibile ripartizione dei conseguenti oneri tra





29.3

operatori pubblici e privati, e con la presumibile ripartizione in annualità di bilancio delle spese relative alle infrastrutture o comunque a carico del Comune.





Art. 30 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE

Disposizioni Generali

I Piani Particolareggiati d'Esecuzione (indicati nel presente testo con la sigla P.P.d.E.) sono compilati a cura del Comune e adottati dal Consiglio Comunale.

Essi debbono indicare :

- 1) gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse generale;
- 2) le unità di intervento per la realizzazione di nuovi insediamenti e i comparti comprendenti aree edificate e costruzioni da trasformare con relative speciali prescrizioni;
- 3) le reti stradali veicolari, ciclabili e pedonali, con relativi snodi, esterne alle unità di intervento.
I P.p.d.E. possono indicare anche le reti stradali interne a tali unità.
- 4) Gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero a restauro con relative modalità.
- 5) Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare per l'attuazione degli insediamenti.
- 6) Le altezze degli edifici nei casi non specificati dal P.d.F.
- 7) Le distanze tra i fabbricati a precisazione e integrazione delle disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.
- 8) Le quote di opere di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento.





- 9) I particolari strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi.
- 10) Gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare.
- 11) Gli schemi di convenzione che devono riguardare i rapporti fra il Comune ed i Privati, interessati direttamente all'attuazione del P.P.d.E., per quanto concerne i tempi ed i modi di attuazione delle opere di urbanizzazione e l'assunzione dei relativi oneri.

Ciascun Piano Particolareggiato d'Esecuzione deve essere corredato da relazione illustrativa e da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano.





Art. 31 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I Piani di Lottizzazione, previsti al precedente articolo 28, sono autorizzati subordinatamente alla stipula di Convenzioni tra il Comune e i privati interessati, che regolino i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione dei relativi oneri.

La convenzione non interviene nel caso di Lottizzazioni di Iniziativa Comunale su area di proprietà comunale, che venga attuata dal Comune. In tal caso il prezzo di cessione dei lotti sarà comprensivo del costo dell'area e dei costi di urbanizzazione.

Il Piano di Lottizzazione deve contenere :

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G. e di P.P.d.E., impianti tecnologici, di acquedotto, fognature, elettrodotti, rete telefonica, distribuzione di gas, spazi di verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico.
- 2) L'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria.
- 3) La suddivisione delle unità di intervento in lotti edificabili, le norme e le previsioni planivolumetriche per la disposizione degli edifici.
- 4) La destinazione d'uso di tutti gli edifici.
- 5) La progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria.






Il progetto di piano di lottizzazione deve, in particolare, contenere i seguenti elaborati :

- A) Piano quotato del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento ;
- B) schemi planivolumetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- C) schemi planimetrici in scala 1:1000 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- D) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali; il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- E) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- F) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.
- G) A discrezione del Comune potrà altresì essere richiesto uno studio geotecnico e idrologico dell'area interessata, ove non sia stato già eseguito a corredo del P.P.d.E..






Nella redazione del progetto si dovrà tenere particolare conto delle prescrizioni di cui al Titolo II delle presenti norme.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dei seguenti atti :

- estratto o certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
- planimetrie su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.G.;
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni del successivo articolo 32.

I Piani di Lottizzazione sono redatti ed approvati a norma di legge nei casi previsti dalle precedenti norme anche se danno luogo ad un solo lotto edificatorio o di intervento.

I Piani di Lottizzazione con Previsioni Planivolumetriche, dovranno definire esattamente la posizione e l'altezza degli edifici ed individuare le facciate sulle quali è ammessa l'apertura di finestre.





Art. 32 - CONVENZIONI PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Le convenzioni che, ai sensi degli articoli precedenti, regolano l'attuazione delle lottizzazioni a scopo edificatorio, intervengono in tutti i casi diversi da quello previsto al 2° comma del precedente articolo 31. Esse sono stipulate tra Comune e privati proprietari dell'area nel caso di Lottizzazione di Iniziativa Privata e tra Comune e privati acquirenti dei lotti nei casi di Lottizzazioni di Iniziativa Comunale.

Le convenzioni potranno prevedere consorzi tra gli acquirenti dei singoli lotti per l'attuazione delle urbanizzazioni.

Le convenzioni devono prevedere :

- 1) l'acquisizione gratuita da parte del Comune ed entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle misure indicate dal Titolo I e dal Titolo III delle presenti norme.

Nel caso in cui si verifichi difformità fra la superficie delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria fissate dalle presenti norme e la superficie delle aree già destinate a tali opere nell'ambito dell'unità di intervento, si procederà al conguaglio in valore monetario, secondo criteri fissati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

- 2) L'assunzione a carico dei privati degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonché l'assunzione a carico dei privati delle opere necessarie per allacciare la zona alle ur





banizzazione primarie esterne ad essa.

- 3) L'assunzione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria in proporzione dell'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito per le diverse zone dalle presenti norme, ovvero il versamento al Comune del corrispettivo in denaro determinato ai sensi dell'apposita Delibera Comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
- 4) I tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 5) Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

- 6) L'impegno dei privati ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e quelle per lo allacciamento ai pubblici servizi.

Qualora non esista un impianto di depurazione comunale adeguato, o non ne sia prevista l'attuazione nei successivi tre anni, la convenzione dovrà contenere l'impegno dei privati a costruire un apposito impianto di depurazione per il nuovo insediamento o dovrà comportare l'adesione dei proprietari ad un consorzio per la realizzazione di impianti di depurazione.

- 7) Il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati :

- una planimetria catastale indicante le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;





- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle di urbanizzazione seconda ria a carico dei privati, completi di preventivo di spesa;
- nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, un piano di riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

Le convenzioni, da trascriversi a cura e spese dei privati, devono essere approvate, previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.





Art. 33 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nei casi in cui, ai sensi del precedente articolo 28, non ricorra l'obbligo e non sia riscontrata la necessità di Piano Particolareggiato di Esecuzione, nè sia prescritto il Piano di Lottizzazione convenzionato, il Sindaco può concedere, nel rispetto delle previsioni contenute nel Programma Pluriennale di Attuazione, l'intervento edilizio diretto.

Il rilascio della concessione è subordinato alla verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle seguenti condizioni :

- a) l'area, oggetto della richiesta di intervento, deve essere servita da opere di urbanizzazione primaria, nei modi e nella misura stabilita per ciascun tipo di insediamento al precedente articolo 8.
- b) Ove l'area sia servita solo in parte da opere di urbanizzazione primaria, deve esistere l'impegno del Comune per il completamento delle stesse, previo versamento da parte del privato del corrispettivo in denaro determinato ai sensi della delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione;
- c) Ove non si verificano le condizioni di cui al precedente punto b), deve esistere l'impegno del privato a completare le opere di urbanizzazione contemporaneamente alla costruzione.

Tale impegno si realizza qualora venga emessa dal privato a favore del Comune polizza fidejussoria a garanzia, per l'importo delle opere previste.

L'impegno del privato singolo può essere sostituito dal





la adesione ad un consorzio volontario tra più privati interessati al completamento delle opere di urbanizzazione.

Tale Consorzio assume, a nome dei suoi associati o aventi causa, nei confronti del Comune, l'impegno per la esecuzione delle opere.

- d) Al versamento al Comune del corrispettivo in denaro delle opere di urbanizzazione restanti.

Il versamento di detti contributi può essere sostituito in tutto o in parte, a richiesta del Comune, dalla cessione di immobili, aree o edifici valutati al prezzo di esproprio secondo la legge 22.10.1971 n° 865, aumentato del 30%.

- e) La dimostrazione da parte del richiedente del godimento dei diritti di proprietà dell'area o di altro titolo che legittima la richiesta di concessione.





Art. 34 - PROGETTI COMUNALI SPECIALI

I Progetti Comunali per la realizzazione di edifici e attrezzature pubbliche, l'utilizzazione di aree libere, l'arredo, il restauro o la manutenzione di spazi o edifici pubblici, sono soggetti al parere della Commissione Edilizia e richiedono, nei soli casi previsti dalle leggi in base alle quali si opera, l'approvazione da parte dei competenti Organi regionali.





Art. 35 - EDIFICAZIONE PRIVATA NELLE AREE CHE FORMANO OGGETTO DI CONVENZIONE

Le aree per le quali sono state stipulate convenzioni tra Comune e privati sono edificabili dietro rilascio di concessione a condizione che :

- vengano rispettati i termini della convenzione,
- sia dimostrato dal richiedente il titolo di proprietà o di possesso dell'area oggetto di concessione.

REGIONE TOSCANA

Approvato con modificazioni come
da deliberazione della Giunta
Regionale N. 5527
del 21.6.1978

IL PRESIDENTE



F.^{TO} BARTOLINI



PER COPIA CONFORME
IL FUNZIONARIO
[Signature]