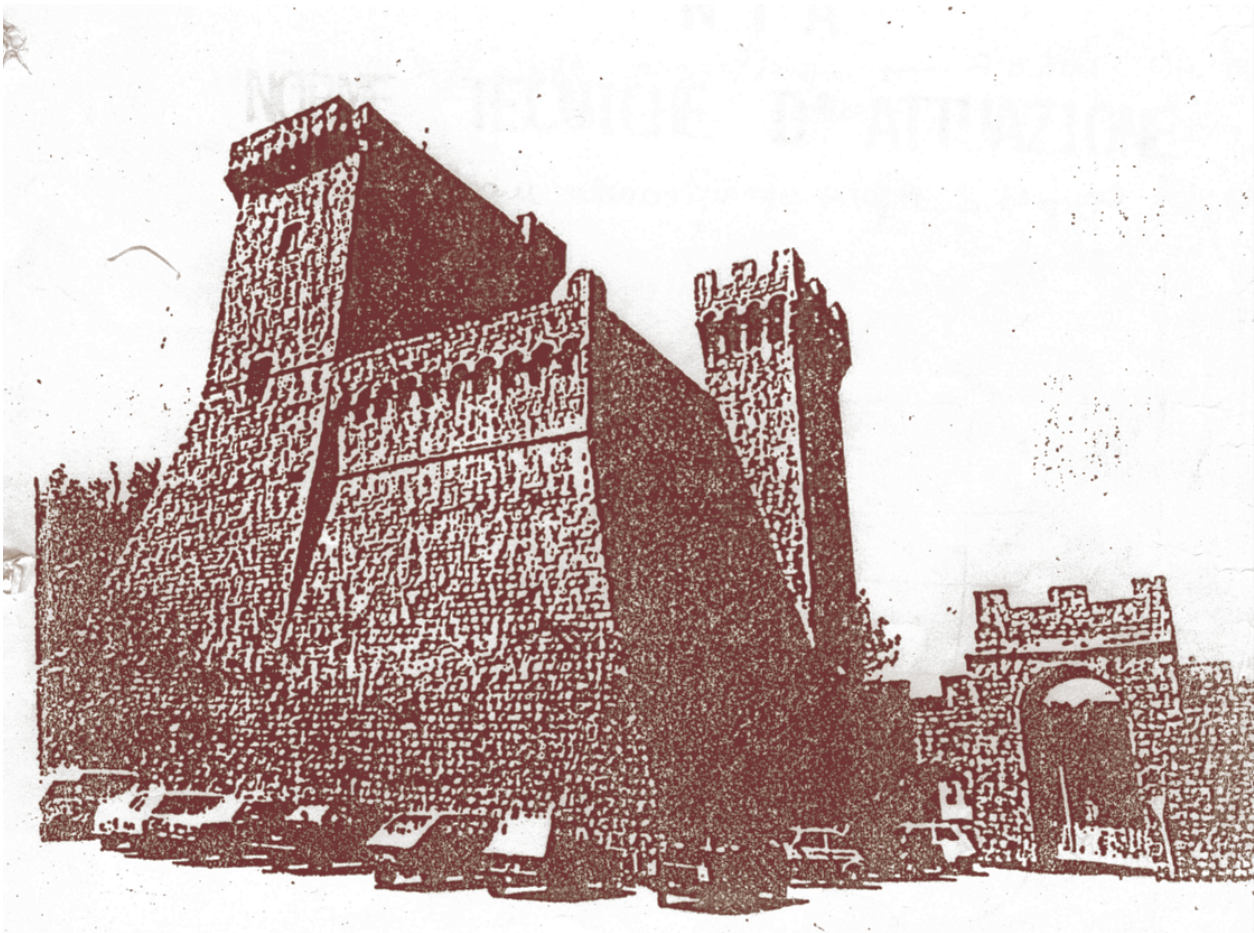


**COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

ARCHITETTO GIORGIO RAMACCIOTTI



N.T.A.

GIUGNO 1994

# **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

## **INDICE**

### **TITOLO 1° - NORME GENERALI**

#### **pag.**

Art. 1 - Scopo delle N.T.A. - elaborati P.R.G.	03
Art. 2 - Finalita' della disciplina urbanistica	04
Art. 3 - Terminologia urbanistica	05
Art. 4 - Utilizzazione degli indici	09
Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria	10
Art. 6 - Parcheggi	11
Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria	12
Art. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria territoriale	13
Art. 9 - Interventi infrastrutturali	14
Art. 10 - Interventi edilizi	15
Art. 11 - Distacchi	16
Art. 12 - Destinazioni d'uso	17
Art. 13 - Costruzioni in precario	18

### **TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Art. 14 - Modalità e strumenti di attuazione	20
Art. 15 - Piani regolatori particolareggiati	21
Art. 16 - Per l'edilizia economico/popolare	22
Art. 17 - Piani per insediamenti produttivi	23
Art. 18 - Piani per le zone agricole	24
Art. 19 - Piani convenzionati/tracciati ordinatori/piani norma	25
Art. 20 - Piani di recupero	27
Art. 21 - Interventi edilizi diretti	28
Art. 22 - Progetti comunali esecutivi	29
Art. 23 - Programmi pluriennali di attuazione	30
Art. 24 - Mappa del P.R.G.	31

### **TITOLO III° - NORME DI INTERVENTO**

Art. 25 - Tutela generale dell'ambiente	33
Art. 26 - Tutela dei corsi d'acqua	34
Art. 27 - Tutela dell'ambiente boschivo e forestale	35
Art. 28 - Tutela dell'ambiente agricolo	36
Art. 29 - Tutela dell'ambiente urbano	37
Art. 30 - Norme antinquinamento idrico	38
Art. 31 - Norme antinquinamento aereo	39
Art. 32 - Disciplina degli impianti vegetali	40
Art. 33 - Discariche ed interramenti	41
Art. 34 - Sottosuolo, cave, pozzi	42

### **TITOLO IV° - NORME PER ZONE**

Art. 35 - Ritrovamenti archeologici	44
Art. 36 - Zone residenziali	45
Art. 37 - Zone territoriali omogenee "A"	46
Art. 38 - Zone "A" – capoluogo	47
Art. 39 - Zone "A" - edifici di particolare valore storico/architettonico	48
Art. 40 - Zone territoriali omogenee "B"	49
Art. 41 - Zone B <sub>0</sub> - residenziali di conservazione	50
Art. 42 - Zone "B <sub>5</sub> " – sature	51
Art. 43 - Zone "B <sub>a</sub> " - residenziali di completamento	52
Art. 44 - Zone "B <sub>b</sub> " - residenziali di completamento	53
Art. 45 - Zone "B <sub>l</sub> " - residenza e lavoro	54
Art. 46 - Zone "B" - a specifica prescrizione attuativa	55
Art. 47 - Zone territoriali omogenee "C"	56
Art. 48 - Zone "C <sub>c</sub> " – "C <sub>167</sub> " - convenzionate	58
Art. 49 - Zone "C <sub>a</sub> " - residenziali estensive	59
Art. 50 - Zone "C <sub>b</sub> " - residenziali intensive	60
Art. 51 - Zone "C" - a specifica prescrizione normativa	61
Art. 52 - Zone soggette a piani di intervento unitario (PU)	63
Art. 53 - Zone di recupero (Pr)	66

Art. 54 - Zone territoriali omogenee "D"	69
Art. 55 - Zone D <sub>1</sub> - artigianali/industriali di completamento	70
Art. 56 - Zone D <sub>2</sub> - artigianali/industriali di espansione	71
Art. 57 - Zone D <sub>C</sub> - produttive commerciali	72
Art. 58 - Zone D - produttive convenzionate	73
Art. 59 - Zone D <sub>G</sub> - produttive per attività geotermica	74
Art. 60 - Zone territoriali omogenee "E"	78
Art. 61 - Zone "E <sub>b</sub> " – boscate	79
Art. 62 - Zone "E <sub>B/R</sub> " – rimboschite	80
Art. 63 - Zone "E <sub>A</sub> " - agricole collinare/montane	81
Art. 64 - Zone E <sub>A/F</sub> - agricole orto/floro vivaistiche	82
Art. 65 - Zone E <sub>A/p</sub> - agricole per allevamenti	83
Art. 66 - Zone E <sub>A/v</sub> - agricole e boscate di valore ambientale	84
Art. 67 - Zone territoriali omogenee "F "	85
Art. 68 - Zone F <sub>A</sub> - attrezzature pubbliche	87
Art. 69 - Zone F <sub>A/D</sub> - attrezzature direzionali	88
Art. 70 - Zone F <sub>B</sub> attrezzature di interesse collettivo	89
Art. 71 - Zone F <sub>C</sub> attrezzature di interesse collettivo di nuova previsione	90
Art. 72 - Zone F <sub>V</sub> - verde pubblico attrezzato	92
Art. 73 - Zone F <sub>p</sub> - verde pubblico	93

#### **TITOLO V° - AREE DI RISPETTO A VINCOLO SPECIALE**

Art. 74 - Passaggi pedonali	95
Art. 75 - Percorsi pedonali di valore storico/ambientale	96
Art. 76 - Aree di rispetto stradale	97
Art. 77 - Rispetto cimiteriale	98
Art. 78 - Parchi privati	99
Art. 79 - Vincolo idrogeologico	100
Art. 80 - Norme finali e transitorie	101
ALLEGATI - Tracciati ordinatori	102
Piani norma	

## Art. 1 SCOPO DELLE NORME , ELABORATI DEL P.R.G.

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso; la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del territorio del Comune di Piancastagnaio.

Le presenti norme e gli elaborati grafici del P.R.G. prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento di igiene, di altri regolamenti comunali.

Gli elaborati di P.R.G. comprendono A – relazione ; B – NTA ;

C – schede patr. Edilizio e le seguenti tavole:

1 - viabilità e reti infrastrutturali	1 : 10.000
2 – uso del suolo	1 : 10.000
3 – vincoli	1 : 10.000
4 – stato attuale – zona nord	1 : 5.000
5 – stato attuale – zona sud – ovest	1 : 5.000
6 – stato attuale – zona sud – est	1 : 5.000
7 – stato attuale – capoluogo	1 : 2.000
8 – stato attuale – Saragiolo – Tre Case	1 : 2.000
9 – stato attuale – Quaranta	1 : 2.000
10 – stato attuale – Casa del Corto	1 : 2.000
11 – stato di progetto – ambito comunale	1 : 10.000
12 – stato di progetto – zona nord	1 : 5.000
13 – stato di progetto – zona sud – ovest	1 : 5.000
14 – stato di progetto – zona sud – est	1 : 5.000
15 – stato di progetto – capoluogo	1 : 2.000
16 – stato di progetto – Saragiolo – Tre Case	1 : 2.000
17 – stato di progetto – Quaranta	1 : 2.000
18 – stato di progetto – Casa del Corto	1 : 2.000
19 – stato di progetto – schema infrastrutturale ambito comprensoriale	1 : 25.000
20 – tracciati ordinatori	1 : 2.000
21 – Piani norma	1 : 1.000 / 1 : 2.000

PIANO REGOLATORE GENERALE P.R.G.

# **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

ARCH. RAMACCIOTTI GIORGIO  
GIUGNO 1994

# TITOLO I°

## NORME GENERALI

## **Art. 1 SCOPO DELLE NORME , ELABORATI DEL P.R.G.**

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso; la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico del territorio del Comune di Piancastagnaio.

Le presenti norme e gli elaborati grafici del P.R.G. prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento di igiene, di altri regolamenti comunali.

Gli elaborati di P.R.G. comprendono A – relazione ; B – NTA ;

C – schede patrimonio edilizio e le seguenti tavole:

1 - viabilità e reti infrastrutturali 1 : 10.000

2 – uso del suolo 1: 10.000

3 – vincoli 1 : 10.000

4 – stato attuale – zona nord 1 : 5.000

5 – stato attuale – zona sud – ovest 1 : 5.000

6 – stato attuale – zona sud – est 1 : 5.000

7 – stato attuale – capoluogo 1 : 2.000

8 – stato attuale – Saragiolo – Tre Case 1 : 2.000

9 – stato attuale – Quaranta 1 : 2.000

10 – stato attuale – Casa del Corto 1 : 2.000

11 – stato di progetto – ambito comunale 1 : 10.000

12 – stato di progetto – zona nord 1 : 5.000

13 – stato di progetto – zona sud – ovest 1 : 5.000

14 – stato di progetto – zona sud – est 1 : 5.000

15 – stato di progetto – capoluogo 1 : 2.000

16 – stato di progetto – Saragiolo – Tre Case 1 : 2.000

17 – stato di progetto – Quaranta 1 : 2.000

18 – stato di progetto – Casa del Corto 1 : 2.000

19 – stato di progetto – schema infrastrutturale ambito comprensoriale 1: 25.000

20 – tracciati ordinatori 1 : 2.000

21 – Piani norma 1 : 1.000 / 1 : 2.000



## **Art.2 FINALITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA**

Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente ed ha interesse pubblico.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso gli strumenti di attuazione del P.R.G. di cui al titolo II delle presenti norme e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione del territorio.

Qualunque opera di intervento sul suolo, sui fabbricati, su manufatti di ogni genere, è sottoposta a concessione, ad eccezione di quelle elencate qui di seguito:

- a) attività ed operazioni di coltura agricola;
- b) costruzioni in precario, come definite dall'art. 13;
- c) interventi per i quali le presenti norme (art. 21 comma 4) prevedono esplicitamente l'autorizzazione e la comunicazione di inizio lavori anziché la concessione.

### **Art.3 TERMINOLOGIA URBANISTICA**

Al fine di correttamente individuare le caratteristiche quantitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano nel presente P.R.G. ed in tutti gli strumenti urbanistici gli indici attuativi seguenti a seconda delle differenti scale e metodi di intervento:

#### **St: Superficie territoriale**

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale (It) e (Ut), cui si fa riferimento nel caso di "intervento edilizio preventivo", si intende un'area comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla area.

#### **S1: Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende tutte le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dal successivo art 5.

#### **S2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dal successivo art. 7.

#### **Sf: Superficie fondiaria di pertinenza**

Per superficie fondiaria, cui si fa riferimento nel caso di "intervento edilizio diretto", si intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto, anche quanto si tratti di ampliamento o di ricostruzione. Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If) e (Uf).

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo" per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria; S2.

La superficie fondiaria sarà suddivisa in lotti dimensionati secondo le minime unità di intervento (Sm). La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata risultando inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non contigue al lotto individuato di pertinenza della costruzione esistente o prevista.

Qualsiasi superficie, che alla data di adozione delle presenti Norme risulti essere di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del P.R.G. e dovranno essere chiaramente definite, individuate e rappresentate nei progetti edilizi onde consentire la formazione della " mappa del P.R.G." secondo la procedura prevista al successivo art. 24.

#### **Sm: Superficie minima di intervento**

Per gli interventi edilizi diretti si intende la superficie minima richiesta dalle presenti Norme per la realizzazione delle tipologie edilizie previste per le varie zone.

Per gli interventi urbanistici preventivi è definita graficamente nelle tavole di P.R.G. come "unità urbanistica minima" detta superficie minima, nel caso di interventi preventivi, oltre alla superficie

territoriale (St) può comprendere, nei casi individuati dalle tavole di P.R.G., aree per urbanizzazione primaria (S1) esterne all'area St.

Nelle zone agricole si intende la superficie minima aziendale utile ai fini della dotazione di costruzioni di servizio all' agricoltura in applicazione della L.R. 19/2/79 n° 10.

### **Sc: Superficie coperta**

Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (corpo di fabbrica principale, corpi accessori, fabbricati esistenti sul lotto) delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali. Sono compresi nel calcolo della superficie coperta: porticati, tettoie, verande, logge.

Sono esclusi: corpi di fabbrica, completamente interrati, gli elementi in aggetto (balconi, gronde, cornicioni, elementi decorativi, scale esterne, pensiline), le tettoie di ingresso e/o di collegamento fra corpi di fabbrica separati, le chiostrine ed i cortili interni.

### **Superficie Utile Netta**

Per superficie utile netta si intende la somma delle superfici di calpestio di tutti i piani fuori terra al netto delle murature perimetrali e delle murature interne.

Sono comprese nel calcolo della superficie utile netta:

- la superficie del sottotetto per la sola porzione avente altezza libera superiore a mt. 1,80 misurata dal pavimento all' intradosso delle strutture portanti della copertura;
- la superficie dei locali abitabili posti entro terra o controterra.

Sono esclusi dal calcolo della superficie utile netta:

- i porticati o porzioni di essi di uso pubblico;
- i balconi, le terrazze, le logge, (per profondità inferiori a ml 2,00 del filo esterno), le chiostrine; i locali ed i volumi tecnici strettamente necessari ad impianti tecnici a servizio dell'edificio, anche se emergenti dalla linea di gronda: centrale termica, elettrica, autoclave, vano motore ed extracorsa ascensori, vano ascensore, canna fumaria e di ventilazione, serbatoi idrici, stenditoi;
- le superfici pertinenti a volumi che si rendono necessari per meglio integrare all'edificio impianti che utilizzano fonti energetiche alternative.

Per i porticati privati dovrà essere osservato il limite massimo del 25 % della superficie utile netta al piano terra.

Per i porticati pubblici ed i passaggi pedonali, prima del rilascio della Concessione Edilizia sarà stipulata apposita convenzione da trascriversi nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, che ne stabilisca la pubblica destinazione e ne impedisca qualsiasi diversa altra.

### **V: Volume degli edifici**

Il volume, ai fini della effettiva possibilità edificatoria prevista dagli indici di zona, va computato sommando i prodotti della superficie utile netta di ciascun piano, per l'altezza lorda del piano stesso (altezza del vano - spessore del solaio).

Ai fini del computo del volume, la superficie utile netta va calcolata come al punto precedente.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti, il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

### **H max: Altezza massima degli edifici**

L'altezza degli edifici è la differenza fra la minima quota in basso e la massima quota in alto calcolate come al successivo punto.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi d'acqua, extracorsa ascensori (purché gli ascensori si fermino all' ultimo piano dell'edificio) vano scale, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici, impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.

I volumi tecnici emergenti il piano dell'altezza massima, devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria e negli edifici con copertura a falda inclinata devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse.

La pendenza delle falde non potrà essere superiore al 40%.

Pendenze più accentuate saranno consentite per studiare soluzioni progettuali coordinate ed armoniche.

### **HF max: Altezza massima di ciascun fronte**

L'altezza massima di ciascun fronte degli edifici (proiettata sul filo esterno di balconi ed aggetti praticabili) a la differenza fra la più bassa delle due quote seguenti:

- a) punto più basso del marciapiede a filo fabbricato o del terreno adiacente al filo stesso definitivamente sistemato;
- b) piano di calpestio del piano terreno;
- e la più alta delle due quote seguenti:
- c) piano di posa della copertura in caso di tetto tradizionale con falda inclinata;
- d) bordo superiore della linea di gronda o cornicione misurato nel punto più alto (in caso di coronamento non orizzontale o su più quote) nel caso di tetto piano o praticabile.

### **P: Numero dei piani**

E' quello dei piani praticabili fuori terra.

### **A: Numero convenzionale di abitanti**

Ai fini della determinazione del carico urbanistico si calcola 1 abitante ogni 80 mc. di volume (V) oppure 1 abitante ogni 30 mq. di superficie utile netta (Su).

### **It: Indice di fabbricabilità territoriale**

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale di zona.

Esprime il volume massimo (V) in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St).

$$It = \frac{V \text{ (mc)}}{St \text{ (mq)}}$$

### **If: Indice di fabbricabilità fondiaria**

Si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria.

Esprime il volume (V) massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

$$If = \frac{V \text{ (mc)}}{Sf \text{ (mq)}}$$

### **Ut: Indice di utilizzazione territoriale**

Si intende il rapporto tra la superficie utile e la superficie territoriale di zona.

Esprime la superficie utile (Su) massima, in mq. Costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

$$Ut = \frac{Su \text{ (mq)}}{St \text{ (mq)}}$$

**Uf: Indice di utilizzazione fondiaria**

Si intende il rapporto fra superficie utile e la superficie fondiaria.

Esprime la superficie utile (Su) massima in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

$$Uf = \frac{Su \text{ (mq)}}{Sf \text{ (mq)}}$$

**Rc: Rapporto di copertura**

Si intende il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Esprime, in percentuale, la porzione di lotto copribile dall' edificio.

$$Rc = \frac{Sc \text{ (mq)}}{Sf \text{ (mq)}}$$

#### **Art.4 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

Gli indici di cui all'articolo precedente vengono applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato, nell'ambito dei differenti strumenti urbanistici.

In caso di intervento edilizio diretto (C.E./C.C.) le presenti norme indicano l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) e/o l'indice di utilizzazione fondiaria (Ut). In caso di intervento urbanistico preventivo (I.U.P.) si fa riferimento all'indice di fabbricabilità territoriale (It) e/o all'indice di utilizzazione territoriale (Ut.) Pertanto gli strumenti di attuazione del P.R.G. di cui al titolo II° delle presenti norme fisseranno gli indici a livello fondiario.

L'utilizzazione totale degli indici secondo il comma precedente esclude ogni richiesta successiva di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici suddetti, nei limiti consentiti per tali lavori agli articoli corrispondenti.

Qualora sia consentita ed obbligatoria la conservazione di fabbricati esistenti, essi vengono sempre computati per la determinazione degli indici di cui al precedente art. 3.

## **Art.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade ed i percorsi pedonali di accesso alle singole proprietà e di servizio all' interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento.
  - b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condotta privata autorizzata dalle vigenti disposizioni in materia.
  - c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica.
  - d) la rete di pubblica illuminazione.
  - e) la rete di distribuzione del gas e del vapore.
  - f) la rete di distribuzione del telefono.
  - g) la rete fognante o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi di allontanamento, smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale.
  - h) spazi di sosta e parcheggio pubblici, esclusa la viabilità di accesso, secondo le minime dimensioni seguenti:
    - per aree residenziali: mq. 6,00 di parcheggio ogni abitante pari a mq. 20,00 di parcheggio ogni mq 100,00 di Su;
    - per aree industriali o artigianali o simili: mq.15,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sf;
    - per aree commerciali attrezzature per lo spettacolo, servizi di ristoro e simili: mq.100,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sù.
    - per aree alberghiere, direzionali e simili, mq 50 di parcheggio ogni mq 100,00
  - i) spazi verdi pubblici liberi ed attrezzati secondo le minime dimensioni seguenti:
    - per aree residenziali: mq. 7,50 ogni abitante paria a mq. 25,00 ogni mq. 100,00 di Su;
    - per aree industriali, artigianali o~simili: mq. 15,00 ogni mq. 100,00 di Su;
    - per aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili: mq. 40,00 ogni mq. 100,00 di Su.
- Nell'ambito degli strumenti urbanistici di attuazione del *P.R.G.* di cui al titolo II delle presenti norme viene determinata l' esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui sopra.

## **Art. 6 PARGHEGGI**

A completamento di quanto indicato al precedente articolo, per i parcheggi pubblici resta obbligatoria in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, interventi edilizi integrali predisporre parcheggi privati ai sensi dell'art. 18 della L.765/1967 e successive modificazioni (L.122/1989) nelle misure seguenti:

- per aree residenziali, 1 posto auto comunque di superficie non inferiore a mq 12,00 per ogni appartamento anche se monocamera;
- per aree industriali, magazzini, laboratori artigianali e simili: mq. 10,00 ogni mq. 100,00 di Sf;
- per aree commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400,00: mq. 150,00 ogni mq. 100,00 di Su di vendita;
- per aree alberghiere, sanitarie e simili non meno di mq. 25,00 ogni 100,00 di Su;
- per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq. 40,00 ogni mq. 100,00 di Su;
- per aree direzionali e simili mq. 50,00 ogni mq, 100,00 di Su.

Nelle aree suddette non è comunque consentito computare in sede stradale, neppure nel caso di strade private.

Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne , coperte o scoperte - devono essere vincolate dall'uso di parcheggio mediante abbinamento obbligatorio e non separabile ad ogni alloggio o unità immobiliare con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d' uso e con costituzione di vincolo e/o servitù a richiesta del Comune, con atto da tra scrivere nei registri della proprietà immobiliare.



## **Art.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA URBANA**

Le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 17 della L.765/1967 sono:

- a) gli impianti per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
- b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici aperti al pubblico, sedi di enti ed associazioni pubbliche, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie ed assistenziali, edifici religiosi ed affini);
- c) le attrezzature per il tempo libero di quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.

Per le aree destinate totalmente o parzialmente ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, magazzini e simili) le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto b) comprendono inoltre servizi aziendali collettivi ossia mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie ed assistenziali, centri sociali e affini.

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dalla Amministrazione Comunale direttamente oppure dai privati (operatori singoli ed associati, consorzi, cooperative, enti, ecc.), tramite convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione Comunale ove non sussistano motivi di contrasto con le finalità delle opere suddette.

Gli strumenti urbanistici di attuazione di cui al titolo II° delle presenti norme determinano l'esatta destinazione e localizzazione delle aree stesse all'interno dei perimetri di competenza.

## **Art.8 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA TERRITORIALE**

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale ai sensi dell'art. 17 della L.765/1967 sono:

- a) gli impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
- b) le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- c) le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriale, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche di interesse urbano e territoriale.

Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dalle Amministrazioni Comunale, Provinciale, Regionale e Statale in base alle rispettive competenze istituzionali o delegate, direttamente, oppure tramite convenzioni.

Il P.R.G. fissa le dimensioni e l'ubicazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria territoriale.

## **Art.9 INTERVENTI INFRASTRUTTURALI**

Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti con esclusione dei tratti a servizio interno e locale:

- a) rete idrica;
- b) rete fognante ed impianti di depurazione;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas e del vapore;
- e) rete di distribuzione del telefono;
- f) condutture a servizio delle zone industriali (metanodotti ed affini);
- g) rete viaria completa di svincoli, aree annesse di sosta e servizio, aree di rispetto;

Gli interventi relativi alla rete viaria ed alla rete ferroviaria ( lettere g ed h) sono indicati nelle tavole del P.R.G.: i tracciati hanno valore vincolante fino alla redazione dei progetti esecutivi, mentre hanno valore di massima per l' ente pubblico incaricato della redazione del progetto esecutivo.

Le strade, come di seguito elencate ai punti A,B,C e D corrispondono, nelle aree esterne all'abitato, alla classificazione fatta all'art. 3 del D.M. 1/4/68 N. 1404.

Le presenti norme e quelle contenute nel decreto citato si applicano a prescindere dalle attuali caratteristiche e dimensioni in base alla classificazione di seguito riportata:

- A- Strade principali: (di grande comunicazione e di traffico elevato);
- B- Strade primarie: di media importanza con funzioni prevalentemente intercomunali;
- C- Strade secondarie: di interesse locale, hanno funzione prevalentemente di collegamento interno al territorio comunale;
- D- Strade locali od interne: con funzione prevalentemente urbana od agricola o di distribuzione capillare degli autoveicoli;
- E -Strade ciclabili e percorsi pedonali: con funzioni di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni fra i centri e le varie zone funzionali degli abitati.

## **Art.10 INTERVENTI EDILIZI**

Gli interventi edilizi riguardano:

- i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.P.G.;
- i nuovi fabbricati.

Per i nuovi fabbricati si farà riferimento alle prescrizioni di carattere tipologico, agli indici, ai parametri edilizi attribuiti alle varie zone.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare, oltre alle presenti norme, le altre disposizioni comunali, regionali, statali vigenti in materia di costruzione.

Gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti sono i seguenti:

- a) ordinaria manutenzione;
- b) straordinaria manutenzione;
- c) restauro conservativo e risanamento igienico ed edilizio;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica.

Per la definizione degli interventi edilizi sul patrimonio esistente si fa riferimento all' "allegato" alla L.R.59/80.

Per ogni zona del territorio comunale gli articoli del titolo IV° delle presenti norme specificano quali dei suddetti interventi sono ammessi e se essi possono comportare anche cambio di destinazione di uso.

## **Art.11 DISTACCHI**

Per tutti i fabbricati di nuova edificazione (compresi quindi quelli conseguenti ad una demolizione, salvo eventuali diverse disposizioni per le varie zone) devono essere rispettate le seguenti norme:

- distacchi dai confini del lotto: non devono essere inferiori a  $1/2 H_f$  max corrispondente, e comunque non inferiori a m. 5,00 purché sia fatto salvo quanto al punto successivo.
  - distacchi tra i fabbricati: non devono essere inferiori a  $H_f$  max misurata sulla più alta delle facciate fronteggianti e comunque non inferiori a m 10,00: il suddetto distacco può essere ridotto a m 10,00 se sono prive di finestre e sviluppano un  $H_f$  max non superiore a m 7,50.
  - distacchi tra fabbricati con strada interposta: (esclusa la viabilità privata a fondo cieco interne); non devono essere inferiori alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorata di:
    - m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
    - m 7,50 per lato; per strade di larghezza tra m 7,00 e m 15,00;
    - m 10,00 per lato , per strade di larghezza superiore a m 15,00.
- a) distacchi dal sottosuolo: i distacchi di cui ai punti precedenti si applicano all'intero corpo i fabbricato, compreso il sottosuolo.

## **Art. 12 DESTINAZIONI D'USO**

Il P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso (titolo IV°) preferenziali, ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con il P.R.G..

Mutamenti nella destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati, delle varie parti di fabbricati rispetto a quelle in atto al momento dell'entrata in vigore del P.R.G., devono essere indicati negli strumenti Urbanistici e nelle Concessioni corrispondenti.

L'Amministrazione Comunale può richiedere un atto di sottomissione per le destinazioni d'uso esistenti quando tale destinazione sia soggetta ad autorizzazioni di gestione da parte di altri enti ed uffici.

In ogni caso la relativa convenzione deve essere trascritta a cura e spese dell'interessato sui Registri Immobiliari.

L'Amministrazione può richiedere la costituzione di una servitù a suo favore. Qualunque cambiamento delle destinazioni d'uso è subordinato a concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il mutamento di destinazione d'uso senza concessione equivale agli effetti delle sanzioni legali o convenzionali applicabili, ad edificazione senza concessione.

In caso di mutamento senza concessione della destinazione di uso sono revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali interessati.

La concessione per mutamento di destinazione è esonerata dal corrispettivo di cui all'art. 6 della L.10/1977 mentre è subordinata al pagamento del corrispettivo di cui all'art. 5 della stessa legge, nella misura determinata dalle tabelle previste dalla legge.

### **Art.13 COSTRUZIONI IN PRECARIO**

Per le costruzioni di cui si prevede un uso ed una durata limitati nel tempo possono essere rilasciate concessioni "in precario", purché le caratteristiche tecniche del manufatto siano coerenti con la sua temporaneità.

Le costruzioni "in precario" che insistono sul suolo pubblico (chioschi, edicole, ecc.) possono essere concesse solo per la pubblica utilità e non possono comunque superare:

$$V = mc 30,00$$

$$H \text{ max} = m 3,00.$$

Le costruzioni "in precario" che insistono su aree diverse da quelle precedentemente dette rientrano negli indici urbanistici ed edilizi delle zone corrispondenti.

La loro rimozione o demolizione allo scadere della concessione ai sensi del successivo comma 4, è obbligatoria e non può dar luogo comunque ad alcun indennizzo.

Qualora essa non venga effettuata dal proprietario, l'Amministrazione Comunale, previa ingiunzione con 30 giorni di sanatoria, provvederà d'ufficio addebitando le spese della rimozione o demolizione o diventando ex-lege proprietaria del manufatto.

Le opere in "precario" sono soggette a tutti gli obblighi ed oneri stabiliti dal P.R.G. per qualsiasi altro tipo di costruzione.

## **TITOLO II°**

### **ATTUAZIONE DEL P.R.G.**



## **Art. 14 MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. si attua per interventi urbanistici preventivi o per intervento edilizio diretto (C.E. / C.C.).

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo i singoli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva predisposizione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata riferiti ad un isolato edilizio o comparto, ed una superficie minima di intervento, identificati in cartografia o fissati per le varie zone nelle presenti norme.

Nelle zone per le quali sono previsti i piani di intervento unitario (P.U.), gli interventi edilizi dovranno attenersi ai tracciati ordinatori riportati negli specifici elaborati di P.R.G. che definiscono sagome planimetriche, volumetrie, tipologie,

spazi d'uso collettivo e pubblico vincolanti per gli interventi edilizi.

Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.:

- a) **Piani Particolareggiati (PP)**, ai sensi della L.1150/1942 modificata ed integrata dalle L.765/1967, L.1187/1986, L.865/1971, L.10/1977;
- b) **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)**, ai sensi della L.167/1962 modificata ed integrata dalle L.765/1967, L.855/1971, L.10/1977;
- c) **Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)**, ai sensi dell'art.27 della L.565/1971;
- d) **Piani per le Zone Agricole (PZA)**, ai sensi della L.10/1979 della Regione Toscana e successive modificazioni;
- e) **Piani Convenzionati (PC) di lottizzazione**, Piani Convenzionati con tracciati ordinatori, Piani Unitari (PU) di intervento (Piani Norma)
- f) **Piani di recupero** ai sensi della L.R. n. 59/80 e della L.R. 57/85.

**Intervento Edilizio Diretto (CE/CC)** Nelle zone ove non è richiesto il piano preventivo l'edificazione nei singoli lotti o gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, riferiti alle minime unità di intervento, in attuazione del P.R.G. sono consentiti previo, rilascio della Concessione Edilizia (C) ai sensi della L.10/77 o, in assenza di precedenti strumenti urbanistici convenzionati, in casi prescritti da norme e leggi specifiche e ove si riscontrino motivate esigenze di interesse pubblico, a concessione edilizia convenzionata (CC).

## **Art.15 PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI (PP)**

I PP sono compilati dall'Amministrazione Comunale e adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, nell'ambito del P.R.G.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per la individuazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica che di iniziativa privata - compresa nel PP, questo dovrà specificatamente comprendere:

- a) l' indicazione delle aree da acquisire comunque al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnata dal corrispondente elenco catastale e da i costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L.10/1977 e successive disposizioni regionali;
- b) l' indicazione delle aree condizionate ad eventuali interventi per comparti e, ove ritenute necessarie, le dimensioni ed i confini dei comparti stessi;
- c) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti;
- d) l'indicazione degli interventi da attuare mediante PCE e la valutazione degli oneri corrispondenti;
- e) l'indicazione delle aree e dei fabbricati condizionati ad interventi convenzionati (PC , CC);
- f) l'indicazione degli strumenti legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi;
- g) l'indicazione dei tempi di validità del PP e delle opere in esso previste.

## **Art.16 PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)**

I PEEP ai sensi delle L.167/62 , L.765/67, L.855/71, L.10/77 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilati a cura dell' Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica, nell'ambito delle zone residenziali previste dal P.R.G., in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento della adozione.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per la individuazione di ogni opera compresa nel PEEP, questo dovrà indicare:

- a) le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- c) le aree cedute in proprietà a cooperative edilizie ed a singoli ed il prezzo di cessione;
- d) gli Enti cui competono i diversi interventi contenuti nel PEEP, in relazione con i Programmi Pluriennali di Attuazione.

I PEEP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi richieste per i PP, ai sensi del precedente articolo.

## **Art.17 PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)**

I PIP, ai sensi della L.865/71 art. 27 e successive modificazioni nazionali e regionali, sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale o di altro Ente Pubblico a livello consortile, comprensoriale o regionale a ciò delegato dall'Amministrazione Comunale.

I PIP sono adottati dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica, nell'ambito del *P.R.G.* e degli strumenti urbanistici a livello comprensoriale e regionale in base alle leggi in materia nazionali e regionali vigenti al momento dell'adozione.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per la individuazione di ogni opera compresa nel PIP, questo dovrà indicare:

- a) le aree che entrano u far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) lo schema della convenzione tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- c) le aree cedute in proprietà ed il prezzo di cessione;
- d) i tempi di attuazione all'interno del periodo di validità del PIP, in relazione con i Programmi Pluriennali d'Attuazione;
- e) le opere anti-inquinamento e le relative procedure di gestione ai sensi della L.319/1976 e relativi criteri di applicazione.

I PIP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi richieste per il PIP ai sensi dell'art. 15 delle presenti norme.

## **Art.18 PIANI PER LE ZONE AGRICOLE (PZA)**

I PZA sono disciplinati dalla normativa regionale.

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per la individuazione di ogni opera compresa nel PZA, questo dovrà indicare:

- a) le eventuali aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;
- b) le ricomposizioni parcellari in funzione di ristrutturazione della produzione agricola o di salvaguardia ambientale, e geologica accompagnata dai relativi elenchi catastali, dalla valutazione dei valori compensativi e dalle norme specifiche;
- c) i tempi di validità dei PZA che possono variare a seconda delle caratteristiche agricole o forestali delle aree interessate ed i tempi di attuazione delle opere contenute nei PZA, in relazione con i Programmi Pluriennali d'Attuazione.

All' interno dei PZA gli interventi sono realizzati mediante il rilascio di Concessioni ai sensi dell'art. 9 della L. 10/77 e per la ristrutturazione agricola, comprendenti anche i programmi di ristrutturazione produttiva.

**ART. 19      PIANI CONVENZIONATI - TRACCIATI ORDINATORI  
PIANI NORMA**

Sulle aree non urbanizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme, e su quelle su cui non sia operante nessuno degli strumenti urbanistici di cui agli artt.15, 16, 17, 18, nonché sulle aree indicate in detti strumenti come condizionate a PC, la edificazione è condizionata all'adozione da parte del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica, di un Piano Convenzionato a norma dell'art. 28 della legge urbanistica, secondo le indicazioni dei Programmi Pluriennali di Attuazione salvo i casi per cui è previsto il rilascio di Concessione Convenzionata di cui al successivo art. 21.

I PC possono disciplinare:

- piani di lottizzazione con destinazione residenziale o produttiva (industriale, artigianale, agricola, ecc.) o mista;
- piani per attività di interesse pubblico (attrezzature commerciali, alberghiere, turistiche, sportive, ecc.).

I PC di lottizzazione oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare:

- a) le aree da cedere al patrimonio pubblico per qualsiasi scopo, accompagnate dal corrispondente elenco catastale;
- b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti ;
- c) la suddivisione dell'area PC in lotti di intervento con tutte le indicazioni planivolumetriche e normative per la esatta definizione dei singoli fabbricati;
- d) la destinazione d'uso di tutti gli edifici o delle singole parti;
- e) tempi di attuazione;
- f) ogni altro impegno ed onere convenuto nel pubblico interesse.

I PC per attività di interesse pubblico, oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l'individuazione esecutiva di ogni opera, dovrà specificatamente indicare quanto precisato alla lettera a) e e), ed in corrispondenza delle restanti lettere quanto appresso:

- a) b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione ed il riparto degli oneri corrispondenti in base alle dimensioni minime inderogabili di cui all' Art.5 e Art.7 delle presenti norme;
- b) la suddivisione dell' area del PC in lotti i comparti di intervento con tutte le indicazioni planivolumetriche e normative per la esatta definizione delle varie attrezzature, servizi, impianti, fabbricati, ecc.;
- c) la destinazione d'uso di tutti gli impianti, i fabbricati ecc... o loro parti;
- d) il testo della convenzione redatto sulla base della convenzione-tipo ai sensi della L.10/77, che dovrà comunque espressamente prevedere quanto indicato alla lettera f) del presente articolo considerando che il regime di gestione dovrà assicurare l'equo uso sociale dei servizi;
- e) le modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, costituzione di diritti reali, locazione.

Alcuni piani convenzionati sono, nel P.R.G., già definiti anche urbanisticamente nel senso che oltre alla normativa di zona se ne indicano i "tracciati ordinatori" cioè gli ambiti reali interni con le rispettive destinazioni d'uso.

Ciò al fine di individuare già a livello di P.R.G. l'impianto urbanistico che possa assicurare un inserimento più congruo in un contesto territoriale più ampio.

Il "tracciato ordinatore" è prescrittivo salvo modesti adeguamenti e modifiche conseguenti a verifiche più precise delle condizioni oro-morfologiche delle aree ivi inserite.

Altri piani convenzionati sono, nel P.R.G., già definiti non solo urbanisticamente ma anche come impianto planivolumetrico e tipologico si tratta - in questi casi - di aree particolarmente significative sotto l'aspetto urbanistico, paesaggistico, ambientale ed infrastrutturale.

Questi piani sono indicati come "Piani Norma".

Nel caso che essi vengano accolti integralmente dagli operatori privati e/o pubblici, sono da intendersi come piani attuativi già operativi a tutti gli effetti, da convenzionare.

Nel caso che vengano accolti ma con richiesta di modifiche che riguardino solo una diversa e non sostanziale ripermetrazione delle aree pertinenti alle destinazioni di uso previste, senza riduzione delle aree a destinazione pubblica e/o d'uso pubblico e senza aumento delle volumetrie.

I piani norma così modificati, potranno essere approvati definitivamente dal C.C.

Nel caso infine che dei "Piani norma" se ne proponga una sostanziale modifica, ove ritenuta ammissibile dall' A.C. occorre procedere ad una contestuale variante urbanistica al P.R.G. .

## **Art.20 PIANI DI RECUPERO (PR)**

I PR sono compilabili a cura dell'Amministrazione Comunale ed adottati dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Urbanistica nell' ambito delle "zone di recupero".

Ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale (L.457/78 titolo IV° e L.R.59/80) sono "zone di recupero" le zone territoriali omogenee A - B - D1 - e nelle zone E (agricole), tutti gli edifici realizzati in data anteriore al 1945 ove si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, ristrutturazione ed alla sua migliore utilizzazione.

Le presenti norme individuano complessi edilizi, isolati ed aree per i quali il rilascio della concessione è subordinata alla formazione del P.R..

Oltre alle specifiche prescrizioni delle presenti norme, nell'ambito delle "zone di recupero" possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale immobili, complessi edilizi, isolati ed aree per i quali il rilascio della Concessione

è subordinato alla formazione del P.R..

Proposte di P.R. possono essere presentate anche dai privati proprietari singoli o riuniti in consorzio qualora rappresentino, in base all' imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, stipulando apposita convenzione che deve essere approvata con deliberazione consiliare.

I PR si attuano nell' ambito delle prescrizioni del Piano.

Quando in sede di formazione del PR tali norme risultano inadeguate o non rispondenti potranno essere modificate con l'adozione di un PR in variante allo strumento urbanistico generale (art. 11 L.R.59/80).

Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per la individuazione esecutiva di ogni opera - sia di competenza pubblica che di iniziativa privata - comprese nel PR, questo dovrà specificatamente comprendere:

- a) gli edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature ed impianti di interesse pubblico eventualmente da acquisire al patrimonio pubblico con corrispondente elenco catastale e costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L.10/77 e successive disposizioni regionali;
- b) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la valutazione e modalità di riparto degli oneri corrispondenti specificando quelle cui sono tenuti i proprietari e quelle cui è tenuta l'Amministrazione Comunale.
- c) l'indicazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico da attuare mediante PCE e la valutazione degli oneri corrispondenti;
- d) tipi edilizi e le eventuali tecnologie; le unità minime di intervento;
- e) l'indicazione dei fabbricati e delle aree sottoposte ad interventi convenzionati (CC) e le eventuali convenzioni tipo ai sensi dell'art. L.R.57/85;
- f) piano finanziario degli interventi previsti;
- g) modalità e tempi di attuazione degli interventi sia privati che di quelli cui deve provvedere l'Amministrazione Comunale;
- h) l'indicazione degli strumenti di legge ai quali si intende ricorrere per l'attuazione degli interventi e le modalità sostitutive da parte dell'Amministrazione Comunale in caso di inadempienza dei privati tenuti all'attuazione degli interventi;
- i) l'indicazione dei tempi di validità del PR.



## **Art.21 INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE (C) E CONCESSIONE CONVENZIONATA (CC)**

Nelle aree urbanizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme e non soggette ai sensi del successivo titolo IV° all'obbligo di PP o PEEP o PIP o PC ed in tali aree quando dotate dei suddetti strumenti urbanistici, possono essere rilasciate dal

Sindaco le Concessioni (C) e le Concessioni Convenzionate (CC) ai sensi della L.10/77, sentito il parere della Commissione Edilizia.

L'Amministrazione Comunale può rilasciare C e CC anche per le aree di cui l'urbanizzazione primaria è prevista nel Programma Pluriennale di Attuazione in corso fatte salve le disposizioni della L.10/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le C e CC devono essere rilasciate in base alla classificazione degli interventi di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Non è richiesta C o CC per le opere di ordinaria manutenzione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria come descritti al punto b) dell' "allegato" alla L.R.59/80 è sufficiente la semplice autorizzazione.

Per le modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della L.45/85 la sola comunicazione di inizio lavori.

La richiesta di C o CC per interventi su fabbricati esistenti deve comprendere la documentazione completa dello stato attuale del fabbricato.

Le C possono essere rilasciate solo in conformità con le previsioni del P.R.G. o dei suoi strumenti attuativi e con l'osservanza di quanto disposto all'art. 10, 5° comma della L.765/68 circa le norme di salvaguardia, nonché dell'art. 13 della L.10/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le C.C. possono essere rilasciate anche per l'attuazione diretta dei "PU" qualora gli interventi previsti dai "tracciati ordinatori" e dalle specifiche norme di ogni singolo "PU" siano integralmente accettati, sottoscritti e convenzionati consensualmente e contestualmente dal / dai proprietari delle aree ricadenti nel "PU" stesso.

## **Art. 22    PROGETTI COMUNALI ESECUTIVI (PCE)**

Per la realizzazione di edifici, opere ed attrezzature pubbliche, l'utilizzazione di aree libere pubbliche, il restauro e la manutenzione di spazi od edifici pubblici, l'attrezzatura di aree a parco, nell'ambito del P.R.G. su terreni del demanio o patrimonio comunale di cui il Comune ha la disponibilità, la Amministrazione Comunale può redigere dei Progetti Comunali Esecutivi che vengono deliberati dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia e del Consiglio di Circoscrizione.

## **Art. 23            PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE**

I1 Comune programma l'attuazione del P.R.G. attraverso Programmi Pluriennali di Attuazione, adottati con delibera del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 13 della L.10/77 e successive disposizioni Regionali.

I Programmi Pluriennali di Attuazione fissano le direttrici per l'attuazione e la gestione della politica urbanistica nel breve termine.

I1 primo Programma Pluriennale di Attuazione ha la durata di tre anni.

I successivi Programmi saranno quinquennali con scadenze coincidenti con i cicli amministrativi; essi saranno adottati dal Consiglio Comunale prima della scadenza del Programma in corso, cioè entro il 31 dicembre del primo anno di carica della nuova Amministrazione.

I1 contenuto dei Programmi Pluriennali di Attuazione dovrà coprire almeno i settori seguenti:

- a) indicazione dei PP, dei PIP, e dei PZA che il Comune intende adottare nel quinquennio;
- b) indicazione delle aree da urbanizzare all'interno dei PEEP vigente ed eventuali nuove zone da vincolare per il PEEP;
- c) indicazione delle aree da urbanizzare all'interno degli altri strumenti urbanistici vigenti;
- d) indicazione dei PCE che il Comune intende realizzare e delle altre opere pubbliche;
- e) ogni altra indicazione che serva ad inquadrare e precisare l'attività urbanistica ed a guidare l'attività edilizia pubblica e privata nel quinquennio;
- f) indicazione delle aree per le quali il Comune intende procedere a convenzioni (PC, PR, PU, CC);
- g) gli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi degli artt.7 e 8 delle presenti norme e quote a carico dei richiedenti.

I Programmi Pluriennali di Attuazione non costituiscono variante degli strumenti urbanistici.

## **ART. 24      MAPPA DEL P. R. G.**

Presso l'Ufficio Tecnico comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, che viene aggiornata a cura di detto ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate e dei mutamenti per i quali è stata rilasciata concessione.

All'atto della presentazione della domanda di concessione, il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti con indicate a matita e con esatta grafia, le opere progettate e le aree (campite, con coloritura gialla leggera) sulle quali è stata computata la Superficie Fondiaria (Sf) relativa agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza.

Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe suindicate.

All'atto della concessione, gli edifici cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico comunale. All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree, vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare della concessione. Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori concessioni qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengono computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

## **TITOLO III°**

### **NORME DI INTERVENTO**

## **Art. 25 TUTELA GENERALE DELL' AMBIENTE**

L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche operate dagli uomini, è di interesse pubblico. Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello Regionale e Statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi al principio enunciato al comma precedente.

## **Art. 26 TUTELA DEI CORSI D' ACQUA**

Lungo il corso dei torrenti qualsiasi costruzione è vietata per una profondità di m 50,00 dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale: salvo distanze maggiori ove imposte per legge: sono consentiti oltre a lavori di piantumazione e vegetazionali, passaggi pedonali, ponti e viabilità relativa.

## **Art.27 TUTELA DELL' AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE**

Le aree boscate - sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui - sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature - salvo per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali - apertura di strade carrabili all' infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.

E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque di scarico non depurate totalmente.

Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata né all'interno delle aree boscate né in una fascia di almeno m 100,00 lungo i suoi confini.

La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate.

Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno delle zone boscate.

In tal caso gli allineamenti conseguenti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco ed altre tracce preesistenti.

Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e dell'eventuale recinzione, totale o parziale.



## **Art.28 TUTELA DELL' AMBIENTE AGRICOLO**

Qualsiasi trasformazione dell'ambiente agricolo può avvenire solo attraverso PZA o concessioni di ristrutturazione agricola che colleghino le trasformazioni dell' ambiente alla ristrutturazione della produzione agricola.

E' vietato in assenza dei suddetti strumenti urbanistici procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento o di demolizione o di alterazioni di corsi d'acqua di irrigazione e canalette di scolo, ad abbattimento di alberature e di macchie, fatta eccezione per quelle oggetto di coltura, ad alterazioni ed abbattimento di alberi lungo i cigli dei corsi d'acqua e delle strade.

Nell'ambito dei PZA e delle concessioni gli elementi di cui al precedente comma dovranno essere, ove possibile, salvaguardati o ripristinati e valorizzati: dovranno essere adottati tutti i provvedimenti per migliorare lo stato idrogeologico del terreno; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite con un numero di alberi almeno doppio, od esteso su una superficie almeno doppia, utilizzando essenze locali.

Per i fabbricati rurali valgono le norme contenute nel successivo titolo IV°.

La discarica o l' immagazzinamento all'aperto di materiali industriali di rifiuto, in particolare di rottami di automobile, è vietata.

Sulle aree coltivate, anche nei periodi stagionali di riposo colturale, sulle aree prative naturali a coltivate è comunque vietato l'accesso con qualsiasi mezzo motorizzato (motociclette, fuori strada, ecc.), eccezion fatta per i mezzi meccanici utili alla lavorazione del fondo.

## **Art. 29 TUTELA DELL' AMBIENTE URBANO**

Gli strumenti urbanistici che riguardano il restauro conservativo, il risanamento, la ristrutturazione o qualsiasi altra trasformazione di zone urbanizzate, nonché le autorizzazioni di interventi edilizi su fabbricati esistenti secondo l'art. 10

delle presenti norme, devono comprendere norme ed elaborati dai quali risultino evidenti:

- i materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale, sia di rifinitura;
- le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- le tinteggiature;
- le zoccolature, gli stipiti ed architravi di aperture, gli altri eventuali elementi di arredo;
- gli infissi le chiusure, le tende, ecc.;
- le ringhiere, le recinzioni ecc.;
- le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione ecc

Accanto agli elementi progettuali elencati dovranno essere forniti elementi di rilievo della situazione attuale e comunque una chiara e completa documentazione fotografica.

Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento nelle zone A di cui al successivo titolo IV°, è obbligatorio l' uso dei materiali e delle tecniche idonee (vedi eventuale allegato).

Le alberature comunque esistenti negli spazi liberi, sia pubblici che privati, dovranno essere conservate e di norma ampliate ed incrementate in occasione degli interventi di cui all'art. 10 delle presenti norme o dell'attuazione di strumenti urbanistici secondo le disposizioni di cui al successivo titolo IV°.

La protezione delle alberature e degli arbusti da malattie, la loro sostituzione in caso di vetustà o di calamità naturali è a carico del proprietario che dovrà provvedere secondo metodi e tecniche indicate dall' Amministrazione Comunale, d' intesa con esperti di amministrazioni od enti competenti nel settore.

### **Art.30 NORME ANTINQUINAMENTO IDRICO**

Qualsiasi progetto o richiesta di PP, PEEP, PIP, PZA, PCE, PC,PU, PR,CC,C,deve comprendere:

- indicazione quantitativa e qualitativa degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso di cui si chiede la costruzione, con indicazione dei valori medi, delle punte massime e - ove sia il caso - dei periodi di effettuazione degli scarichi;

b) indicazione progettuale di sistemi di depurazione corrispondenti, dei sistemi adottati per l'eliminazione dei materiali residui, delle località e modi di scarico delle acque trattate.

Per i fabbricati o i complessi che sorgono in zone urbanizzate e che producono esclusivamente scarichi domestici, è consentita l'immissione nella rete fognante comunale senza preventiva depurazione purché la quantità di scarichi immessa per quantità e per tasso di materie inquinanti, non sia tale da far sorpassare i limiti di sicurezza al riguardo compatibili con le portate del sistema fognante e con la capacità del sistema urbano di depurazione.

Le indicazioni di cui ai precedenti commi dovranno essere formulate secondo quanto disposto dalla L.319/76, ferme restando tutte le altre disposizioni ed obblighi della legge stessa e successive disposizioni Regionali.

In entrambi i casi previsti , al termine dell'impianto fognante interno all'area oggetto della richiesta deve essere disposto un pozzetto di ispezione ubicato in modo che gli organi di vigilanza possano accedervi in qualsiasi momento e senza alcun preavviso per ispezioni e prelievi.

Tutti gli organi relativi alle opere di cui sopra detto ai sensi dell'art. 10/77 sono a carico del richiedente, comprende le quote eventualmente necessarie per l'adeguamento della rete e degli impianti di depurazione, fermi restando oneri e diritti di allaccio e di uso, nonché l'obbligatorietà di consorzi di frontisti per gli allacci fognari ove ne ricorrano le condizioni.

Nelle autorizzazioni rilasciate deve essere fatta precisa menzione delle quantità e della qualità degli scarichi liquidi; qualsiasi variazione quantitativa e qualitativa deve essere oggetto di ulteriore autorizzazione.

### **Art.31 NORME ANTINQUINAMENTO AEREO**

Qualsiasi progetto o richiesta di PP, PEEP, PIP, PZA, PCE, PC,PU,PR,CC,C, deve comprendere:

- indicazione quantitativa e qualitativa dei fumi comunque prodotti;
- c) indicazione progettuale dei sistemi di depurazione dei fumi stessi e modi di eliminazione delle acque di lavaggio o del ricavato dei filtri.

Tutti gli oneri relativi alle opere di cui al precedente comma sono a carico del richiedente, compresi gli eventuali oneri relativi all' immissione nella rete fognante e alla depurazione delle acque di lavaggio ai sensi del precedente

art. 28.

Nelle autorizzazioni rilasciate deve essere fatta precisa menzione delle quantità e della qualità dei fumi e dei modi di depurazione; qualsiasi variazione deve essere oggetto di ulteriore autorizzazione.

### **Art. 32 DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI VEGETALI**

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di autorizzazione o di concessione devono essere sistemate a verde ed alberate; il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve essere accompagnato dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni.

Il progetto dovrà specificare le essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee.

Tali essenze dovranno essere scelte tra quelle originarie od acclimatate da lungo tempo.

Qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata per le aree libere, deve essere oggetto di nuova autorizzazione.

Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati ecc., secondo metodi e tecniche indicate all'Amministrazione Comunale d' intesa con esperti scelti tra quelli di servizio presso pubbliche amministrazioni od enti competenti nel settore.

### **Art.33 DISCARICHE ED INTERRAMENTI**

L'Amministrazione Comunale predispone una o più aree dove è autorizzato lo scarico di materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni ecc.

Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare rifiuti solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.

L'area delle pubbliche discariche deve essere cintata e contraddistinta da cartelli. L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere l'automatico e razionale disporsi dei materiali secondo il Piano di scarico.

L'area delle pubbliche discariche può essere comunale o privata: in questo secondo caso la discarica può essere aperta per decisione del Comune o su richiesta del proprietario.

In caso di decisione del Comune questa sarà presa in modo da predisporre mediante la discarica il terreno alla realizzazione di opere previste dagli strumenti urbanistici. L'apertura di una discarica - sia d'iniziativa comunale che su richiesta di privati - è sottoposta a concessione deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle autorità competenti, della Commissione Urbanistica integrata da almeno un naturalista in servizio presso pubbliche amministrazioni enti in materia idrogeologica, del Consiglio di Circoscrizione.

La domanda di apertura di una discarica deve essere accompagnata da un Piano di scarico comprendente oltre la documentazione di cui all'art. 21 delle presenti norme gli elaborati e le indicazioni seguenti:

- planimetria e sezioni in numero sufficiente ed in scala adeguata - comunque non inferiore a 1:200 - completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica ed a discarica completata, con l'indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
- fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali od incanalate;
- relazione sui modi ed i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza ecc.; - progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, o cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostituzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive, ed eventualmente arboree locali;
- relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

#### **Art. 34 SOTTOSUOLO, CAVE, POZZI**

L' utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per fondazioni, serbatoi, impianti tecnici e canalizzazioni, cantine per uso di ripostiglio o garage o servizi tecnici del sovrastante fabbricato.

Si applicano anche nel sottosuolo le norme sui distacchi con tenute nell'art. 10 delle presenti norme.

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio oltre un anno dall' adozione del Piano Regolatore Generale per quelle in corso, è subordinata alla concessione con rispettivo a norma dell'articolo 10 della Legge 10/1977 e secondo le procedure di cui alla Legge Regionale 36/1980 e successive modificazioni.

Nell' ambito di quanto indicato l' Amministrazione Comunale curerà in particolare:

- che il concessionario rimuova opportunamente il substrato pedologico (suolo) originario e lo conservi stipato in strati successivi per ricollocarlo sulle zone di cava dismesse secondo tempi frazionati in base alle possibilità di conservazione del substrato stesso mediante irrigazioni, concimazioni, ecc.;
- che nel ripristino del terreno sulle zone di cava dismesse vengano messe a dimora essenze originarie sia arboree che arbustive: l'Amministrazione Comunale ricorrerà in proposito al parere di un naturalista scelto tra quelli in servizio presso pubbliche amministrazioni od enti competenti in materia idrogeologica.

Ogni prelievo di acqua mediante pozzi per qualsiasi uso ed in qualsiasi quantità anche per periodi limitati è soggetto ad autorizzazione comunale che può essere sospesa temporaneamente o revocata permanentemente in caso di mutamento della situazione idrogeologica rispetto allo stato al momento della messa in funzione del pozzo.

La richiesta di autorizzazione dell' apertura di un pozzo deve essere accompagnata da uno studio idrogeologico completo che dimostri il razionale utilizzo della falda acquifera che si intende sfruttare.

E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di materiali residui solidi di qualunque natura nei pozzi non più utilizzati.

## **TITOLO IV°**

### **NORME PER ZONE**



### **Art. 35 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

Qualora nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque d'interesse culturale, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori di farne denuncia entro 24 ore sia al Sindaco, sia alla competente Soprintendenza.

In seguito ai ritrovamenti il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso entro 30 giorni dalla sospensione motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante della concessione in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza dell'Antichità.

La mancata denuncia comporta l' immediata revoca della concessione, salva ogni altra sanzione legale.

## **Art. 36    ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali sono classificate ai sensi dei D.M. 1/4/68 n° 1444 in zone territoriali omogenee "A" - "B" con destinazioni d' uso complesse, tra loro integrate, ed in zone di espansione "C".

La prevalente destinazione residenziale sarà arricchita da quelle destinazioni d' uso che ne costituiscono il naturale completamento allo scopo di conseguire quella pluralità di funzioni e quell' intreccio di destinazioni d' uso che in particolare per le "A", sono il risultato di un prolungato processo di interazione fra precedenti destinazioni d' uso proposte e di reciproco arricchimento.

Non sono consentite le attività rumorose e maleodoranti , inquinanti o quelle attività che, per le loro caratteristiche intrinseche o per il carico urbanistico che inducono, sono incompatibili con la tipologia edilizia preesistente e con il tessuto urbanistico. L'Amministrazione Comunale, previo parere delle competenti Commissioni Comunali avrà facoltà di revocare o di rifiutare concessioni per l'insediamento di esercizi a carattere commerciale, di uffici pubblici, e privati, di attività artigianali e di qualsiasi altra destinazione d' uso che per le loro caratteristiche e la loro ubicazione arrechino molestia o costituiscano pregiudizi od intralcio alla circolazione o comportino un insostenibile aumento del carico urbanistico e/o veicolare.

Le destinazioni d' uso commerciali saranno consentite in conformità alle previsioni del Piano di Adeguamento e Sviluppo della rete distributiva redatto ai sensi della L.412/79.

**Art. 37    ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - A -**

Sono gli immobili, i complessi edilizi, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che presentano caratteri architettonici ed urbanistici significativi per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione come definite all'art. 2 punto a) del D.M. 1444/68, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

### **Art. 38    ZONA   A - CAPOLUOGO**

Comprende il centro storico del capoluogo per il quale si dovrà procedere ad una dettagliata analisi dei valori edilizi e storico ambientali allo scopo di assegnare precise categorie di intervento ai singoli edifici, predisponendo varianti specifiche ai sensi dell'art. 5 della L.R.59/80.

Fino all' approvazione delle varianti potranno essere rilasciate concessioni od autorizzazioni solo per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico di cui all'art. 10 della presente normativa.

**( SI VEDANO LE N.T.A. DEL CENTRO STORICO APPROVATE CON DELIBERA DI  
CONSIGLIO COMUNALE N.33 DEL 01/03/2002)**

**Art. 39 ZONE A-(I . VII) – EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE  
STORICO / ARCHITETTONICO**

Il piano individua e comprende in queste zone gli edifici sparsi di più antica formazione e di rilevante connotazione architettonica/ambientale e le loro aree di pertinenza.

Per i suddetti edifici sono ammessi solo interventi di restauro - C - e solo attraverso Piano di Recupero, esteso a tutto il complesso, anche di ristrutturazione D 1 , qualora emergano esigenze di riuso funzionale alle quali si possa far fronte con gli interventi specificatamente ammessi dalla categoria D 1 della L.R 59/80.

#### **Art.40 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - B -**

Sono le zone del territorio comunale come definite all'art. 2 punto b) del D.M. 1444/68 parzialmente o totalmente edificate che non presentano, in prevalenza, caratteri di valore storico - ambientale e nelle quali esiste una dotazione di infrastrutture pressoché completa.

Il criterio prevalente per la loro ulteriore classificazione è quello della tipologia edilizia con riferimento al numero dei piani, all'impianto distributivo interno ed all'organizzazione del tessuto urbanistico con riferimento ai rapporti fra edificio e lotto, all'aggregazione degli edifici, ai percorsi.

Il tipo edilizio ricorrente ed ogni altra prescrizione vengono descritti per le seguenti zone:

- d) zone B<sub>0</sub> Residenziali di conservazione tipologica;
- e) zone B<sub>S</sub> Residenziali sature;
- f) zone B<sub>a</sub> Residenziali di completamento edilizio, con tipologia prevalente a 2 piani;
- g) zone B<sub>b</sub> Residenziali di completamento edilizio, con tipologia prevalente a 3 piani;
- h) B<sub>L</sub> Residenziali / Lavoro.

Nelle zone territoriali omogenee "B" si opera per intervento edilizio diretto in seguito a concessione e/o autorizzazione, secondo i criteri, le prescrizioni ed i parametri di seguito indicati per ciascuna zona.

Per tutte le zone - B - ed unicamente per eventuali superfici utili nette interrate è ammesso un incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria pari ad  $U_f = m_q/m_q 0,25$ .

## **ART.41 ZONE BO RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA**

Modificato con delibera di CC n. 3/05

In queste zone gli interventi dovranno tendere a conservare le caratteristiche ambientali e tipologiche degli edifici.

La destinazione d' uso è in prevalenza residenziale.

Sono ammesse destinazioni d' uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè commerciali, artigianali limitate alle attività non nocive, non rumorose, non inquinanti, privilegiando l' artigianato di servizio alla residenza.

Sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo.
- c) ristrutturazione edilizia così come intesa dalla lettera d art.4 della L.R. 52/99 ad esclusione degli interventi previsti ai punti d1, d2, d3 ;

Sono pertanto esclusi gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, addizione volumetrica e sostituzione edilizia nonché interventi di ristrutturazione urbanistica.

## **Art. 42 ZONE "B<sub>s</sub> " SATURE**

Comprendono le parti del territorio già edificate di recente formazione o comunque di non specifica caratterizzazione architettonico/ambientale. Vi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento igienico/sanitario nei limiti di mq 8,00 di superficie utile netta (SU) per ogni unità immobiliare.

Interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale aumento della superficie utile nel rispetto della volumetria esistente sono consentiti solo nell'ambito di piani di recupero finalizzati ad una migliore sistemazione delle volumetrie, e degli spazi scoperti nonché all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.



### **Art. 43 ZONE - B<sub>a</sub> - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO**

Sono caratterizzate da case unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari a due piani con o senza piano interrato o seminterrato destinato a rimessa od altri annessi dell'abitazione.

Non si riscontrano particolari valori edilizi od ambientali anche se il tipo edilizio si presenta spesso caratterizzato e sufficientemente omogeneo.

In queste zone in prevalenza edificate, esistono lotti liberi ancora disponibili alla edificazione.

La destinazione d' uso è in prevalenza residenziale.

Sono ammesse destinazioni d' uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per attività commerciali, artigianali con esclusione di quelle nocive, rumorose, inquinanti e privilegiando l' artigianato di servizio alla residenza.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera D dell' "allegato" alla L.R.59/80;
- adeguamento funzionale ed igienico-sanitario nei limiti del 10% della netta (SU) esistente e non oltre i mq 12 per ogni unità immobiliare;
- demolizione e ricostruzione o nuova edificazione sui lotti liberi nel rispetto dei parametri edilizi della zona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti;
- sopraelevazione fino a 2 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la zona;

Modalità attuazione: intervento edilizio diretto per concessione.

Parametri edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = m^2/m^2$  0,50;
- altezza 2 piani fuori terra  $H_{max} = m$  7,50;
- distanze dai confini = m 5,00;
- distanze dalle strade - secondo gli allineamenti prevalenti già in essere.

#### **Art.44 ZONE - B<sub>b</sub> - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO**

Sono caratterizzate da edifici plurifamiliari a tre e più piani fuori terra con distribuzione interna di due - tre alloggi per piano, negozi magazzini, servizi, al piano terreno.

In queste zone, in prevalenza edificate, non si riscontrano particolari valori edilizi od ambientali ed esistono ancora lotti liberi disponibili alla edificazione.

La destinazione d' uso e in prevalenza residenziale.

Sono ammesse destinazioni d' uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per attività commerciali, artigianali con esclusione di quelle nocive, rumorose, inquinanti e privilegiando l'artigianato di servizio alla residenza.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera D dell' "allegato" alla L.R. 59/80;
- demolizione e ricostruzione o nuova edificazione sui lotti liberi e nel rispetto dei parametri edilizi della zona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti;
- sopraelevazione fino a 3 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la zona.

Modalità di attuazione:

intervento edilizio diretto per concessione ed autorizzazione.

Parametri edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = mq/mq$  0,75;
- altezza 3 piani fuori terra  $H_{max} = ml$  10,50;
- distanze dai confini = ml 5,00;
- distanze dalle strade - secondo gli allineamenti prevalenti già in essere.

#### **Art. 45 ZONE - B<sub>L</sub> - RESIDENZA E LAVORO**

Sono zone caratterizzate da edifici a tipologie varie, con destinazione mista per residenza ed attività legate alla produzione artigianale ed all'artigianato dei servizi.

Tali zone sono distinte in sature ( B<sub>S/L</sub>), edificate B<sub>a/L</sub> ,B<sub>b/L</sub> , a seconda che ricadano in ambiti urbani aventi le caratteristiche tipologiche ed edilizie delle corrispondenti zone "B".

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli delle suddette zone "B" finalizzati al mantenimento delle superfici produttive ed all'eventuale loro ampliamento nel rispetto comunque di una superficie massima non superiore a mq 200.

## **ART. 46    ZONE "B" A SPECIFICA PRESCRIZIONE ATTUATIVA**

Per le zone "B" sotto descritte, oltre alla normativa di zona di cui ai precedenti articoli, sono date alcune prescrizioni attuative in relazione alle particolarità urbanistiche ed ambientali dei rispettivi ambiti areali.

Gli interventi edilizi sono ammessi su concessione edilizia convenzionata:

- **ZONA B<sub>a/1</sub> Quaranta:**

Date le caratteristiche orografiche dell' area, gli interventi edilizi devono avere profilo trasversale scalare con altezza massima a valle ed a monte di mt. 4,50 max.

- **ZONA B<sub>b/1</sub> Capoluogo fra via S. Michele, via delle Felci e Provinciale 81:**

Si tratta di un'area assai ampia, già notevolmente edificata, nella quale gli ulteriori interventi ammissibili debbono consentire il reperimento di standards adeguati per parcheggi d' uso pubblico e verde di quartiere.

- **ZONA B<sub>b/2</sub> Capoluogo fra la via Grossetana e la strada intermedia fra la Grossetana e via Gramsci:**

Anche per questa zona, già ampiamente edificata, ulteriori interventi ammissibili ai sensi delle norme di zona, debbono consentire il reperimento di standards per parcheggi di uso pubblico e verde di quartiere.

- **ZONA B<sub>b/3</sub> Capoluogo a Sud di via Gramsci:**

Gli interventi ancora ammissibili debbono rispettare l'allineamento verso valle sulla curva di livello a quota 790, mantenere una fascia di rispetto lungo via Gramsci di almeno 10 mt., e consentire il reperimento di standards per verde di uso pubblico.

- **ZONA B<sub>b/4</sub> Capoluogo a sud della Provinciale del Monte Amiata:**

si tratta di area in parte casualmente edificata, con presenza di numerosi annessi e manufatti precari, che necessita di un riassetto urbanistico complessivo.

I nuovi interventi ammissibili sono pertanto condizionati ad una organizzazione della viabilità di accesso e di servizio ed alla predisposizione di opportune opere di arredo e di adeguamento agli standards di parcheggio.

- **ZONA Bb/5 (introdotto con delibera di CC n.19 del 14/02/2002) :**

la porzione di sottozona Bb sita nel centro urbano del capoluogo e delimitata a nord dal Viale Gramsci per mt.50 circa, ad est dall'area del PU/3 destinata all'effettiva edificazione, a sud dalla sottozona Vp per mt.55 circa, e ampliate in direzione sud, fino al prolungamento dell'allineamento del limite sud delle aree del PU/3 destinate all'effettiva edificazione, limitando, ad ovest, l'ampliamento, al prolungamento del primo successivo allineamento dell'attuale limite sud della restante porzione della sottozona Bb; la suddetta porzione della sottozona Bb, così ampliata è trasformata in sottozona Bb/5, con le seguenti prescrizioni: valgono le prescrizioni di cui all'art.44 delle N.T.A. del P.R.G. L'area retrostante ai fabbricati potrà essere adibita esclusivamente ad autorimesse pertinenziali alle unità immobiliari ad uso abitativo esistenti, nel limite di mq.10 utili per ogni mc.100 di volumetria lorda fuori terra, realizzabili anche in eventuale parziale eccedenza rispetto alla volumetria assentibile nella sottozona, e comunque non in quantità inferiore a mq.24 cadauno. La tipologia edilizia dovrà essere a schiera, con articolazione in uno o due edifici. L'altezza massima utile interna delle autorimesse da realizzare non dovrà superare mt.2.40; la copertura dovrà essere a capanna o a padiglione; per quanto possibile le autorimesse dovranno essere seminterrate; le finiture dovranno essere identiche per tutte le autorimesse; l'edificazione delle singole autorimesse potrà avvenire anche in tempi diversi, purché sulla base di un progetto esecutivo unitario. E' vietata qualsiasi variazione della destinazione d'uso delle autorimesse; è vietata altresì, la cessione a terzi, a qualsiasi titolo, delle autorimesse, separatamente dagli alloggi di cui costituiscono pertinenza.

## **Art.47      ZONE TERRITORIALI OMOGENEE    C**

Sono zone del territorio comunale come definite all'art. 2 punto c) del D.M. 2/4/68 n° 1444 destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di densità e superficie di cui alla lettera b) dell'art. 2 del D.M. 1444/68 ed ancora prive di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle "C" di espansione residenziale si opera per intervento urbanistico preventivo tramite la elaborazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di un piano di lottizzazione convenzionata come descritta all'art.19 delle presenti norme, che preveda la sistemazione urbanistica di tutta l'area assicurando un adeguato sviluppo delle opere di urbanizzazione secondaria e la realizzazione od il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

La progettazione degli strumenti urbanistici attuativi del P. R.G. per le zone di nuova espansione dovrà rispondere a criteri di ambientazione e di integrazione degli interventi previsti, con le preesistenze morfologiche, infrastrutturali, tipologiche dell'ambiente naturale ed urbano, curerà inoltre la migliore definizione delle tipologie edilizie e dell'arredo urbano.

Utilizzando idonei strumenti ed elaborati, ai fini dell'inserimento ambientale sarà fatta una lettura delle preesistenze naturali e del paesaggio agrario, delle caratteristiche orografiche e morfologiche dell'area di intervento e delle aree di confine assumendo la struttura del suolo e dell'ambiente (confini di proprietà, canali, fossi, argini, terrazzamenti, sentieri, filari di alberi, sistemi vegetazionali) come guida e matrice per gli insediamenti progettati interpretandone i vincoli e le indicazioni.

Dovranno essere inoltre valutate attentamente presistenze edilizie ai margini dell'area (tipologie prevalenti, materiali impiegati, recinzioni, alberature).

Ai fini dell'inserimento infrastrutturale dovrà essere verificata: la compatibilità con la trama della viabilità (con particolare interesse rivolto agli spazi pubblici ed ai percorsi pedonali) preesistente ai margini dell'area, e con il reticolo delle opere di urbanizzazione primaria a rete (acquedotto, fognatura, gasdotto, elettrodotto, rete telefonica).

La progettazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà curare in particolare modo la definizione dei caratteri tipologici degli edifici previsti per quanto attiene ai caratteri distributivi, formali (materiali da impiegare, colore, elementi

Di finitura ) ed inoltre, descrivendoli con grafici e fotografie, gli elementi dell'arredo urbano e cioè la definizione dello spazio pubblico (delimitazione, materiali di pavimentazione, il verde con l'indicazione delle essenze arboree), le caratteristiche delle apparecchiature di servizio (centraline ENEL e SIP, cabine telefoniche , pensiline alle fermate di linee di trasporto urbano, apparecchi di illuminazione), delle mostre, vetrine ed insegne pubblicitarie.

Per gli edifici esistenti nelle zone - C - fino all'attuazione del P.R.G. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, cioè gli interventi di semplice conservazione dello immobile.

Nelle zone territoriali omogenee - C - si individuano le seguenti zone:

- zone Cc Residenziali di espansione già convenzionate (PdL PEEP) o per le quali l'A.C. ha chiesto la riconferma nel P.R.G.;
- zone Ca Residenziali di espansione (2 piani fuori terra);
- zone Cb Residenziali di espansione (3 piani fuori terra);

Oltre ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le singole zone, per la dotazione di parcheggi, di verde e di spazi pubblici, in tutte le zone territoriali omogenee C, si richiama quanto prescritto agli artt.5 e 6 delle presenti norme, applicando gli standards per ognuna delle diverse destinazioni d'uso ammesse.

Per le distanze si fa riferimento all'art. 11 delle presenti norme salvo diversi parametri richiesti dalla situazione urbanistica dell'area.

#### **Art 48 ZONE C<sub>c</sub> - C/167 – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE GIA' CONVENZIONATE**

Sono le zone per le quali è stato redatto ed approvato un piano particolareggiato od un piano di lottizzazione già convenzionato o confermato dall' A.C. od un piano di zona già approvato ai sensi della L.167/62.

Valgono, per queste zone, le norme ed i parametri urbanistici ed edilizi del piano particolareggiato o di lottizzazione già convenzionato o confermato dall'Amministrazione Comunale o del piano di zona vigente.

**Art.49 ZONE - C<sub>a</sub> - RESIDENZIALI ESTENSIVE  
(TIPOLOGIA 2 PIANI P.T.)**

Sono previste case unifamiliari e bifamiliari isolate od a schiera a due piani fuori terra, oltre un piano seminterrato da destinare ad uso abitativo ed a locali di servizio per la abitazione (garages, cantine, locali.tecnici).

La destinazione d'uso è in prevalenza residenziale sono ammesse, nel limite massimo del 10% della Su, attività integrative della residenza come uffici professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio alla persona. Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale  $U_t = m^2/m^2$  0,20
- altezza 2 piani fuori terra  $H_{max} = m$  7,50.



#### **Art.50 ZONA C<sub>b</sub> RESIDENZIALI INTENSIVE (TIPOLOGIA 3 PIANI F.T.)**

Sono previsti edifici residenziali plurialloggio a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato o seminterrato da destinare a locali di servizio per l'abitazione (garages, cantine, locali tecnici).

La destinazione d'uso è in prevalenza residenziale sono ammesse, nel limite massimo del 20% della Su, attività integrative della residenza, come uffici professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio alla persona.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale  $U_t = m^2/m^2$  0,40
- altezza 3 piani fuori terra  $H_{max} = ml$  10,50.

## **ART. 51    ZONE "C" A SPECIFICA PRESCRIZIONE ATTUATIVA**

Per le zone "C" sotto descritte, oltre alla normativa di zona di cui ai precedenti articoli, sono date alcune prescrizioni attuative in relazione alle particolarità urbanistiche ed ambientali dei rispettivi ambiti areali e per i contesti più significativi - anche i tracciati ordinatori che individuano all'interno delle zone le aree di concentrazione edilizia, quelle a verde, parcheggi e viabilità.

Gli interventi edilizi sono ammessi previa approvazione di Piano attuativo.

### **Zona C<sub>a/1</sub> Capoluogo - a nord di via S. Michele (con tracciato ordinatore).**

Area parzialmente boscata, con vincolo Galasso (L.1497/39):

per infrastrutturazione, collocazione urbanistica, inserimento funzionale, costituisce l' unica area di espansione del capoluogo.

Classificata in zona C consente interventi tipologicamente contenuti in volume ed altezza.

Per questa zona, inoltre, dovranno essere presentati contestualmente al piano attuativo:

- studi di valutazione d'impatto ambientale;
- indicatori di profilo ambientale relazionato alle specifiche caratteristiche morfologiche ed urbanistiche dell' area, stabilendo che il disegno degli insediamenti dovrà interpretare i vincoli e le indicazioni fornite dall' orografia e dalla presenza eventuale di sentieri, canalizzazioni, pezzi, vegetazioni di rilevanza ambientale;
- caratteristiche delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici ai quali dovranno essere attribuite anche valenze territoriali ed urbanistiche di fruizione delle risorse ambientali dell'area e delle aree contermini;
- analisi dello strato vegetazionale ed arboreo con indicazioni precise di eventuali abbattimenti e ripiantumazione di essenze tipiche dell'area.

### **Zona C<sub>1/2</sub> Capoluogo - ad est del convento del crocifisso in località "La ghiaccera" (con tracciato ordinatore)**

E' un'area al limite della zona edificata posta lungo il viale Vespa.

La sua utilizzazione consente la realizzazione di un collegamento viario alternativo ed integrativo a quello costituito appunto dal viale Vespa e quindi la eliminazione di strade a fondo cieco, risolvendo altresì - con la formazione di

parcheggi e verde di quartiere - anche problemi di assetto urbanistico e viario in una zona assai importante del capoluogo.

### **Zona C<sub>1/3</sub> Saragiolo - a sud della provinciale Monte Amiata (con tracc. ord.)**

L'area è posta a sud della provinciale e va ad integrarsi con altre zone C/a previste per il riassetto urbanistico di un'area significativa per lo sviluppo della frazione, in prossimità della nuova circonvallazione e di una vasta zona destinata a strutture ricettive ed a verde d'uso pubblico.

Per questi motivi la sistemazione urbanistica della zona C<sub>1/3</sub> prevede la formazione di una fascia a verde pubblico che consenta un collegamento pedonale funzionale fra la viabilità principale e la zona per attrezzature turistico-ricettive.

### **Zona C<sub>a/4</sub> Quaranta**

Comprende tutta l'area fra l'abitato e la provinciale, di notevole interesse paesaggistico-urbanistico, connotato da ampi spazi ad uso agricolo.

Il tracciato ordinatore prevede il mantenimento - a verde privato - di tali epazi e la concentrazione dell'edificazione nelle aree interne, per rafforzare il nucleo abitato ed arricchirlo di spazi a verde pubblico e parcheggi.

### **Zona C<sub>b/1</sub> Capoluogo - podere Vena Vecchia**

Gli interventi nell'area dovranno tendere ad una misurata configurazione planivolumetrica dell'assetto urbanistico che ne caratterizzi le funzioni di area terminale rispetto agli insediamenti già realizzati od in corso di realizzazione lungo la direttrice di Viale Fonte Natali.

**Zona C<sub>b/2</sub> Capoluogo - a sud di viale Fonte Natali - loc.Mugnello**

Data la conformazione dell'area si prescrive che gli interventi ammessi tendano a configurare un assetto edilizio assai compatto, con altezze scalari e poste secondo direttrici ed allineamenti defilati rispetto alla Fonte Natali.

## **ART. 52      ZONE SOGGETTE A PIANI DI INTERVENTO UNITARIO PU (PIANI NORMA)**

Sono zone del territorio comunale che per la loro posizione areale, per il ruolo che urbanisticamente possono svolgere, per i problemi che possono risolvere in ordine ad una efficace e sollecita gestione attuativa ed a una concreta realizzazione di alcuni obiettivi sostanziali del Piano regolatore Generale, si configurano come un sistema organico di poli integrati con intervento mirato e già definito.

Per ciascuna di tali zone le previsioni d'intervento sono in fatti prescrittivamente tradotte in PIANI NORMA nei quali sono indicati gli ambiti di accorpamento edilizio con le relative tipologie e volumi, quelli da destinare a verde (privato, privato di uso pubblico, pubblico), a parcheggi (pubblici o di uso pubblico) a viabilità, ad attrezzature.

Per ciascuna di tali zone, ove vi sia l'accettazione consensuale e contestuale di tutti i proprietari sulla previsione urbanistica del PU specifico, l'A.C. può consentire gli interventi anche previo rilascio di concessione edilizia convenzionata - estesa a tutto od a parte del PU – attraverso la quale siano regolamentate anche la cessione delle aree di interesse pubblico, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quanto altro costituisce normalmente il contenuto delle convenzioni dei piani attuativi.

Ove non vi sia accordo fra i privati il Comune può procedere con piani particolareggiati o lottizzazione d' ufficio.

- ZONE PU<sub>1</sub> – PU<sub>2</sub> - PU<sub>3</sub> - PU<sub>4</sub> Capoluogo - Viale Gramsci Viale Fonte Natali.

Si tratta di una vasta area compresa fra viale Gramsci, posto a quota 800 m circa e viale di Fonte Natali a quota 750 m circa.

Caratterizzata dalla presenza di emergenze naturali (massi di roccia effusiva tipici dell'area amiatina) inserite in area boscate e costituenti un sistema continuo da Fonte Natali a casa Eufemia.

L'area è altresì, ricca di "percorsi - scalinate", che consentono il collegamento pedonale fra zona alta e zona bassa.

Con questi piani unitari l'A.C. intende avviare a concreta attuazione la realizzazione di una estesa area verde di forte connotazione ambientale e paesaggistica, d'intesa con i privati proprietari, ai quali è consentita la realizzazione di interventi edilizi posti in allineamento e continuità con quelli già diffusamente presenti lungo il viale Gramsci.

Tutto ciò secondo i PIANI NORMA prescrittivi allegati alle presenti norme di attuazione e con i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

### **- ZONA PU<sub>1</sub> Capoluogo tra viale Gramsci - viale Fonte Natali e Casa Eufemia**

sup. intera area PU<sub>1</sub> mq. 45.000 c.a.

sup. per intervento edilizio mq. 7.000

sup. viabilità e parcheggi mq. 1.500

sup. verde mq. 36.500

volume edificabile (It = 0,20 mc/mq) mc 9.000

tipologia ad uno/due piani H. max mt. 7,50

### **- ZONA PU<sub>2</sub> Capoluogo tra viale Gramsci e via Fonte Natali**

sup. dell' intera area PU<sub>2</sub> mq. 41.000 c.a.

sup. per intervento edilizio mq. 8.600 (compresa l' area per attrezzature ed impianti sportivo/ricreativi)

sup. per verde pubblico e percorsi pedonali mq. 31.900.

sup. parcheggio pubblico su via Gramsci mq. 500

volume consentito (It = 0,20 mc/mq) mc 8.200 ( compreso eventuali volumi per attrezzature ed impianti sportivo/ricreativi) tipologia ad uno/due piani H. max

mt. 7,50

- **Zona PU/3 Capoluogo - viale Gramsci - viale Fonte Natali**

sup. dell' intera area soggetta a PU/3 mq. 50.000 c.a.

sup. per intervento edilizio mq. 3.000 c.a.

sup. per verde pubblico e percorsi pedonali mq. 44.500 (parco di Fonte Natali)

sup. per parcheggi mq. 2.500 volume consentito (It = mc/mq 0,20) mc 10.000 tipologia edifici plurifamiliari a tre piani (H. max mt. 10,50).

Per gli edifici esistenti sull' area (annessi, seccatoi) sono prescritti interventi di restauro finalizzati al recupero ed al riuso per attrezzature funzionali alla fruizione del parco .

- **Zona PU/4 Capoluogo - viale Gramsci - Viale Fonte Natali.**

Anche questo piano unitario contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di P.R.G. già indicati nei PU/1 ; PU/2; PU/3.

I criteri e le modalità di intervento sono analoghi.

I parametri edilizi ed urbanistici sono i seguenti:

sup. dell'intera area soggetta a PU/4 mq. 51.000 c.a.

sup. intervento edilizio mq. 3;500 c.a.

sup. per verde pubblico e percorsi pedonali mq. 47.500 volume consentito

(It = mc/mq 0,20) mc. 10 200 tipologia edifici uni/bifamiliari ad uno/due piani

H. max 7,50.

- **Zona PU/5 Capoluogo - all'interno del viale Roma in contiguità al centro storico.**

Si tratta di un'area ai particolare significato urbanistico per la prossimità al centro storico e di grande rilevanza paesaggistica per la presenza di emergenze naturalistiche e vegetazionali.

Il PU è finalizzato al recupero della vasta area di verde a ridosso del centro storico per l' uso pubblico, consentendo una contenuta edificazione nella parte dell'area già interessata da interventi edilizi.

Le modalità di intervento sono quelle sopra descritte con i seguenti parametri urbanistici/edilizi: sup. dell' intera area soggetta a PU/5 mq. 11.000 c.a.

Sup. intervento edilizio mq. 3.500 c.a.

Sup a verde mq. 7.000 c.a.

Sup a parcheggi mq. 500 volume consentito (It= 0.30) mc. 3.300 tipologia edifici unifamiliari a schiera a due piani con altezza H. max. di metri 6,50.

- **Zona PU/6 Capoluogo - viale Roma - via di Paicci**

Zona urbanisticamente significativa perchè posta in un ambito areale che consente il raccordo fra nuova viabilità esterna al centro storico e viabilità ordinaria.

Per tale zona, data appunto la rilevanza urbanistica della stessa, si prevede una vasta area di parcheggio funzionale al centro storico, il raccordo stradale di cui si è detto, ed una piccola area edificabile.

Questi i parametri urbanistici ed edilizi:

sup. intera area soggetta PU/6 mq. 8.500 c.a.

sup. per interventi edilizi mq. 1.400 c.a.

sup. per viabilità e parcheggi mq. 4.000 c.a.

sup. per verde mq. 3.100 c.a. volume edificabile (It 0.25 ) mc. 2.100

con tipologie unifamiliari di due piani ed altezza M. max di mt. 7,50.

- **Zona PU/7 Capoluogo - Mercatissimo - via provinciale Monte Amiata**

Zona integrata con l'esistente struttura del "Mercatissimo" centro commerciale di notevole importanza a livello non solo comunale.

Questo PU/7 è finalizzato al completamento ed al recupero degli attuali impianti anche in ordine alla sistemazione di tutta l'area di pertinenza con interventi di ripiantumazione, di ricomposizione vegetazionale, di riassetto del terreno

per ridurre gli effetti d'impatto negativo tuttora rilevanti rispetto alle caratteristiche ambientali del contesto areale.

A tal fine sono consentiti interventi edilizi di nuova edificazione nella parte contigua alle attuali strutture, da realizzare con un corpo di fabbrica ad un solo piano, disteso orizzontalmente in parallelo alla provinciale e contenuto entro le quote di cui al PIANO NORMA.

Come per gli altri PU gli interventi suddetti di ripristino ambientale, di recupero e di nuova edificazione debbono essere contestuali e consentiti con concessione edilizia convenzionata.

Questi i parametri urbanistici ed edilizi:

sup. intera area PU/7 mq. 40.000 c.a.

sup. intervento nuova edificazione terziaria/ mq. 5.000 c.a. /commerciale

sup.struttura esistente e pertinenze in DI/C mq. 6.000 c.a.

sup. a parcheggi (mq. 100 su mq. 150 lordi di sup. di calpestio) mq. 6000

volume di nuova edificazione (dest. d' uso terz./comm) mc. 10.000

tipologia: edificio a piastra con altezza non superiore a mt. 4,50.

## **Art. 53      ZONE DI RECUPERO P/R**

Sono zone caratterizzate da condizioni di degrado ambientale, edilizio ed urbanistico per le quali sono possibili interventi di riqualificazione, di riorganizzazione compositiva, di integrazione urbanistica con le contigue aree del territorio, solo attraverso piani di recupero che per dimensione, ambito areale criteri, norme, consentano il conseguimento delle finalità specifiche.

### **ZONA P<sub>R/1</sub> - Capoluogo - viale Vespa / Consorzio agrario.**

Area posta nelle immediate adiacenze del centro storico, attualmente occupata da magazzini ed uffici del Consorzio agrario.

La riorganizzazione planovolumetrica dei volumi esistenti può consentire un migliore assetto funzionale ed architettonico con destinazioni d'uso terziarie d'interesse pubblico e la formazione di adeguati spazi di parcheggio in superficie ed interrati.

Con le contigue zone di attrezzature scolastiche e di verde pubblico, attraverso il PR è altresì possibile conseguire una organica integrazione di spazi, percorsi, funzioni.

#### **NORMATIVA**

Intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione a parità di volume .

Altezza massima pari a quella attuale.

- destinazione d'uso: terziario pubblico e d' interesse pubblico, commercio di servizio alla persona.

- parcheggi mq. 150 ogni mq. 100 di superficie lorda di calpestio;

- i) verde connettivo e d'arredo disposto in modo da "relazionare" l'area con le confinanti zone a destinazione pubblica.

### **ZONE P<sub>R/2</sub> - P<sub>R/3</sub> - P<sub>R/4</sub> - P<sub>R/5</sub> - P<sub>R/6</sub> - P<sub>R/7</sub>**

Nel loro insieme queste zone costituiscono un "sistema" organico di aree di "cintura" del centro storico del capoluogo.

Si tratta di aree poco edificate, con edificazione prevalentemente modesta, disaggregata e degradata, con spazi a verde ampi, ma disorganicamente disposti per una corretta configurazione di immagini, funzioni e ruoli rispetto ed in rapporto al centro storico.

I piani di recupero si pongono quindi l'obiettivo di risanare l'edilizia esistente con interventi di ristrutturazione e restauro, di riorganizzare le aree a verde con opere di risanamento ambientale e di ricostituire con percorsi pedonali e strutture di arredo, tessuti urbanistici integrati con il centro storico.

Più specificatamente:

#### **- ZONA PR/2 - fra viale Fonte Natali e Campocacciaio**

Interventi di ristrutturazione D<sub>1</sub> sugli edifici posti lungo viale di Fonte Natali (il Mugnello) ed in Campocacciaio.

Ristrutturazione urbanistica per gli edifici ed annessi sparsi per una loro ricostruzione in organica aggregazione compositiva con i nuclei edilizi sopra descritti.

Riorganizzazione del sistema del verde lungo la direttrice Porta Voltaia / Villa Collemaggio.

**- ZONA PR/3 - fra viale Marconi e vicinanze delle Polveriere** Recupero dell'area con interventi di risanamento morfologico, di riorganizzazione del verde, di sistemazione dei percorsi.

**- ZONA PR/4 - Porta Voltaia - viale Marconi** Interventi di recupero paesaggistico delle aree scoperte per una più organica sistemazione del verde in funzione del rapporto: centro storico / aree di Campo Cacciaio.

Formazione di parcheggi lungo viale Marconi.

**- ZONA P<sub>R/5</sub> - viale Marconi**

Interventi di recupero così come descritti e finalizzati per il PR/4

**- ZONA P<sub>R/6</sub> - fra viale Marconi e viale Guerrini.**

Interventi di ristrutturazione edilizia D sugli edifici esistenti.

Formazione di verde d' uso pubblico e percorsi pedonali di collegamento fra i viali Marconi e Guerrini.

**- ZONA P<sub>R/7</sub> - fra viale Roma, viale Guerrini, via della Carrozzola.**

Interventi così come descritti per il P<sub>R/6</sub>.

**- ZONE P<sub>R/8</sub> - P<sub>R/9</sub> - P<sub>R/10</sub>**

Nel loro insieme queste zone delimitano un ambito areale di significativo rilievo ambientale ed urbanistico.

I piani di recupero sono finalizzati ad una più adeguata salvaguardia delle caratteristiche ambientali, ad una migliore organizzazione del sistema del verde ed ad un più attento recupero del patrimonio edilizio esistente degradato e sparso.

Più specificatamente.

**- ZONA P<sub>R/8</sub> viale Roma** sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con ricomposizione planovolumetrica dei volumi esistenti tale da consentire una più compatta e funzionale utilizzazione del verde e dei parcheggi di uso pubblico.

**- ZONA P<sub>R/9</sub> via della Carbonella (lato ovest)**

Interventi di ristrutturazione urbanistica con aumento del 10% delle volumetrie esistenti sull'area, con destinazione di uso residenziale e per servizi del (10%), al fine di raggiungere un migliore assetto compositivo, formale e funzionale con formazione, altresì, di ampi spazi a verde.

**- ZONA P<sub>R/10</sub> via della Carbonella (lato est)**

Interventi di ristrutturazione urbanistica per la riorganizzazione planovolumetrica dei volumi esistenti incrementati del 10%, con destinazione di uso residenziale e commerciale (non superiori al 10%), sistemazione delle aree scoperte a verde e formazione parcheggio nella parte nord dell'area.

**- ZONA P<sub>R/11</sub> ad est della provinciale del Monte Amiata e dell' incrocio con viali Marconi - Guerrini - Roma.**

Zona che per la posizione rispetto alla viabilità attuale e di progetto ed alla particolare collocazione rispetto al capoluogo, può essere recuperata urbanisticamente in maniera più corretta e funzionale, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento dei volumi esistenti, incrementati del 10%, nella parte a valle dell' area, e con formazione di parcheggi lungo la viabilità; destinazione di uso commerciale e per servizi di interesse pubblico.

**- ZONA P<sub>R/12</sub> ZONA MINIERA**

Comprende l' area occupata dagli impianti, i laboratori, gli uffici della S.MM.A; ormai abbandonati e in stato di avanzato, progressivo degrado.

La zona è stata delimitata arealmente, individuandone il perimetro fra lo stabilimento in località Argus e gli stabilimenti in località Siele.

La superficie interessata dal PR/12 si estende su circa 50 ha. con una configurazione planimetrica fortemente sviluppata in lunghezza; al suo interno dominano le aree boscate ed emergono nelle località Argus, le Solforaie e Siele le strutture edilizie testimonianza, tuttora, significativa e di forte connotazione architettonica di una attività ormai completamente abbandonata.



Il Piano di recupero è finalizzato al recupero di questi manufatti, e di tutte le rispettive pertinenze, per un uso strettamente legato alle attività culturali, museali, ricreative, sociali e ricettive.

Le volumetrie esistenti consentono infatti interventi di notevole importanza sia in ordine alle destinazioni d'uso che alla qualità ed alla dimensione delle utilizzazioni stesse.

Per gli edifici più significativi sotto l'aspetto architettonico il P.R. procederà con interventi di restauro; interventi di ristrutturazione edilizia D1 - D2 saranno invece ammessi per gli edifici di più recente costruzione che per molti aspetti risultano anche in contrasto con le caratteristiche tipologiche, strutturali e formali dominanti.

Interventi saranno anche consentiti sulle aree non coperte per recuperare vecchi percorsi, gli accessi alle gallerie e, ove possibile, anche alcuni tratti di gallerie. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione se non per impianti tecnologici di servizio strettamente connessi al recupero dell'intera area.

#### **Art.54 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - D -**

Sono le zone del territorio comunale come definite all'art. 2 del D.M. 2/4/68

n° 1444 destinate agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali e, nei limiti in cui sono ad essi complementari, magazzini; depositi, silos e serbatoi, rimesse oltrechè laboratori di ricerca e di analisi uffici e mostre connesse alla attività di produzione.

Sono altresì ammesse abitazioni per il titolare, per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Sono previste attrezzature di interesse pubblico di natura ricreativa e sociale ed attrezzature di ristoro al servizio degli addetti all'industria.

Non sono ammesse costruzioni per le lavorazioni nocive rientranti nell'elenco delle industrie insalubri redatto ai sensi dell' art. 216 del R.D. 27/7/34 n° 1275 e successive modificazioni ed integrazioni. Prima del rilascio della concessione edilizia il concessionario dovrà sottoscrivere specifica convenzione con la quale si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria compresi gli eventuali impianti di depurazione ed a delimitare le aree da cedere al Comune per la formazione di spazi pubblici di parcheggio e verde elementare, ove tutto ciò non consegua ad uno strumento attuativo particolareggiato già approvato o di obbligatoria elaborazione per la zona.

In ogni caso non sono consentiti gli scarichi senza preventiva ed idonea depurazione secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla loro composizione chimica ed organica e tenendo conto delle leggi e dei regolamenti igienici sanitari vigenti.

Analogamente, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, dovranno essere predisposti tutti gli impianti e le apparecchiature previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

Per le zone - D - l'indicazione della fascia di rispetto stradale riportata agli elaborati grafici, significa che gli edifici di nuova costruzione non possono occuparne l'area pur potendone utilizzare, ai fini dell'indice di utilizzazione e del

rapporto di copertura, la superficie.

Le zone - D - si distinguono nelle seguenti zone:

- zone D1 produttive artigianali ed industriali di completamento
- zone D2 produttive artigianali ed industriali di espansione;
- zone D produttive commerciali;
- zone D produttive con lottizzazione già convenzionata;
- zone DG produttive per attività geotermica

## **Art.55 ZONE D1 – ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO**

Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali già prevalentemente edificate. E' ammessa 1a costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia nel limite massimo di mq. 110 di Su.

Nella zona si opera per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio di singole concessioni da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ove ricorrano le condizioni di cui al precedente articolo.

Sono ammessi interventi:

- ristrutturazione edilizia ed urbanistica come descritti alla lettera D, lettera E dell' "allegato" alla L.R. 59/80;
- ampliamenti degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = \text{mq/mq } 1,00$
- rapporto di copertura  $RC = 40\%$
- altezza massima  $H_{\text{max}} = \text{ml } 10,50$
- distanza dai confini  $D_c = \text{ml } 5,00$
- distanza dai fabbricati  $D_f = \text{ml } 10,00$

Nel caso di ristrutturazioni od ampliamenti è consentito di mantenere le distanze consolidate giuridicamente.

## **Art.56 ZONE – D2- ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI ESPANSIONE**

Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali di nuova edificazione.

Oltre agli spazi necessari allo svolgimento delle attività produttive e degli spazi destinati ad attività a queste complementari è ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda e/o del personale di custodia nei limiti di mq. 110 di SU.

Nella zona si opera per intervento urbanistico preventivo tramite la predisposizione di strumenti urbanistici di attuazione di iniziativa pubblica o privata.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale  $U_t = \text{mq/mq } 0,40$
- rapporto di copertura  $RC = 45\%$
- altezza massima  $H_{\text{max}} = \text{ml } 10,50$  (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici e simili)
- distanza dai confini  $D_c = \text{ml } 5,00$
- distanza dai fabbricati  $D_f = \text{ml } 10,00$
- distanza dalle strade  $D_s = \text{ml } 10,00$  (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia).

Negli strumenti urbanistici attuativi da convenzionare con la Amministrazione Comunale dovranno essere previste aree per parcheggio, spazi verdi e per servizi secondo gli standards richiesti agli artt.5 e 6 delle presenti norme e comunque in

misura non inferiore al 20% della superficie territoriale dell'area di intervento, al netto della viabilità.

Nelle zone  $D_{2/1}$  (via delle strette)  $D_{2/2}$  e  $D_{2/3}$  (Casa del Corto), oltre a quanto disposto nella normativa di zona (art.56) dovranno essere rispettate queste prescrizioni:

- conservazione integrale delle aree boscate esistenti all'interno delle zone;
- standards per parcheggi non inferiori al 20% della superficie delle singole zone;
- predisposizione di indicatori di profilo ambientale;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non modifichino sostanzialmente la morfologia dei luoghi e siano mirate ad un assetto planovolumetrico organico e paesaggisticamente congruo.

## **Art. 57    ZONE D<sub>C</sub> - PRODUTTIVE COMMERCIALI**

Sono zone già attualmente occupate da edifici e pertinenze con funzioni prevalentemente commerciali.

Nelle zone suddette si opera per intervento edilizio diretto.

Sono ammessi: interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica come descritti alle lettere "D", "E" dell' allegato alla L.R. 59/80:

- ampliamento degli edifici esistenti;\_
- nuove costruzioni.

Nei limiti delle volumetrie esistenti in caso di demolizione e ricostruzione o secondo i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 1
- rapporto di copertura RC = 40%
- altezza massima H max = mt 7,50
- distanza dai confini D<sub>C</sub>= mt 5,00
- distanza dai fabbricati D<sub>F</sub> = mt 10,00
- parcheggi mq 100 per 100 mq di sup. lorda di calpestio.

**Art. 58    ZONE D- PRODUTTIVE CON LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA O PIANO INS. PROD. (P.I.P.) APPROVATO**

Sono le zone per le quali è stato redatto ed approvato un piano di lottizzazione od un piano di insediamenti produttivi (P.I.P.).

Valgono per queste zone le norme e, parametri urbanistici del P.D.L. o del P.I.P. già convenzionato ed approvato dall' Amministrazione Comunale.

## **Art.59 ZONE D<sub>G</sub> - PRODUTTIVE PER ATTIVITA' GEOTERMICA (NORMA VIGENTE APPROVATA DALLA R.T.)**

### 1 - AMBITO AREALE

La variante indica e definisce come zone per attività geotermica le aree poste a sud della Provinciale Cassia - Piancastagnaio in località Podere Bel Respiro (D<sub>G/A</sub>) e quelle poste lungo la Comunale detta "Dei Paicci" I Paicci D<sub>G/C</sub>,  
in località Bellavista (D<sub>G/D</sub>), in località Podere S. Rosa( D<sub>G/B</sub>)

### 2 - INTERVENTI CONNESSI DIRETTAMENTE ALLA GEOTERMIA

Nell'ambito delle suddette zone sono consentiti interventi per la formazione:

- a) di sondaggi di coltivazione del campo geotermico;
- b) di impianti geotermoelettrici;
- c) di vapordotti, acquedotti, elettrodotti, bacini e vasche di accumulo.

La fattibilità dei suddetti interventi dovrà essere preventivamente verificata attraverso studi di "valutazione di impatto ambientale" estesi a tutta la zona nonché con la documentazione delle opere di ripristino dei luoghi per i quali gli interventi sono predisposti.

Le opere di ripristino dovranno principalmente consistere in:

- regimazione delle acque meteoriche nell'ambito dei luoghi interessati e loro canalizzazione fino a fossi o torrenti esistenti;
- contenimento dei rischi di smottamento del suolo con la ricostituzione, per quanto possibile, del suo primitivo andamento, nonché del manto vegetale con adeguate essenze arboree se del caso;
  - j) eliminazione dai luoghi di ogni manufatto o attrezzatura.
  - k)

### 3 -SONDAGGI

I sondaggi di coltivazione,del campo geotermico comprendono:

- 1) la formazione di piazzali di sondaggio con relativa viabilità di accesso;
- 2) la realizzazione di vasche di accumulo acqua con relative reti idriche di alimentazione;
- 3) la realizzazione di acquedotti;
- 4) la realizzazione di vasche di accumulo fanghi di risulta dei sondaggi.

Per quanto concerne le vasche di accumulo acqua, la A.C., quando lo riterrà opportuno potrà addivenire ad accordi preventivi, caso per caso, per il loro mantenimento ad opere di ricerca compiute, con le finalità d'uso che la stessa A.C. potrà esprimere e successivamente classificare nell'ambito dello strumento urbanistico ove le stesse siano esterne alla zona geotermica.

A conclusione di ogni significativa fase di coltivazione nel campo geotermico così come descritta al precedente punto relativamente alle opere occorrenti, dovranno essere comunicati al l' A.C. gli esiti delle ricerche in apposita relazione dalla quale emergeranno le risultanze sostanzialmente riconducibili ai seguenti tre casi:

### I - SONDAGGI STERILI E/O DI CONTROLLO DEL CAMPO GEOTERMICO

Le procedure da adottare saranno quelle definite nel precedente punto 2.

### II - SONDAGGI UTILIZZABILI PER LA RINIEZIONE

Dovranno essere sottoposti a concessione edilizia:

- le opere per rendere permanente in tutto o in parte (a seconda dei casi) il piazzale di sondaggio realizzato dando le adeguate dimostrazioni richiamate al precedente punto;

- le opere stradali di accesso nel sondaggio per tutto lo sviluppo della strada;
- la rete dell'acquedotto di reiniezione dal punto di prelievo al punto di scarico.

### III - SONDAGGI UTILIZZABILI AI FINI DELLA PRODUZIONE GEOTERMICA ELETTRICA

Dovranno essere sottoposte a concessione edilizia:

- le opere per rendere permanente il piazzale di sondaggio realizzato dando le adeguate dimostrazioni per il ripristino e mantenimento delle aree strettamente circostanti al sondaggio (sterri, riporti, interrimento delle vasche, messa a dimora di essenze arboree, inerbimento, recinzioni);
  - le opere stradali di accesso al sondaggio per tutto lo sviluppo della strada;
  - la posizione ed il dimensionamento planivolumetrico degli impianti di separazione, ove necessari, con la previsione eventuale della messa a dimora di essenze arboree a schermo degli stessi;
- la linea del vaporedotto dal pozzo al punto di immissione nel piazzale dell'impianto di produzione geotermoelettrica.

Per quanto attiene alla linea del vaporedotto dovrà essere concordato preventivamente l'andamento con l'A.C. sulla base di uno schema di massima e sopralluoghi congiunti cui seguirà il progetto per la richiesta di concessione edilizia da redigersi su base cartografica in scala non inferiore a 1:2.000 e nel quale sia data ampia dimostrazione, con l'ausilio di grafici di maggior dettaglio del livello di incidenza del vaporedotto stesso nell'ambiente circostante e nel paesaggio, dell'altezza dal suolo delle varie tratte, delle colture attraversate e del loro tipo, delle modalità di sovrappasso o sottopasso della viabilità interferita sia questa podera, comunale o provinciale.

#### 4 – NUOVI IMPIANTI GEOTERMoeLETRICI

Le zone che nella variante allo strumento urbanistico sono appositamente perimetrare e così denominate: "D<sub>G/A</sub>"; "D<sub>G/C</sub>"; definiscono ognuna l'ambito interessato dalla realizzazione dei nuovi impianti geotermoelettrici la cui realizzazione procederà in attuazione al programma di interventi, in stretta relazione ed in conseguenza alla produttività del campo geotermico esplorato.

Di volta in volta che si intenderà dar corso all'attuazione dei nuovi impianti, a corredo del progetto di realizzazione, dovrà essere fornito all'A.C. anche un progetto d'insieme esteso a tutto l'ambito sommensionato, in cui si dovranno individuare su base cartografica non inferiore alla scala 1:2.000

1) la viabilità di servizio all'impianto od agli impianti per tutto il suo sviluppo e cioè dall'impianto stesso fino all'innesto con quella principale esistente (comunale o provinciale).

Per detta viabilità saranno, a parte fornite all'A.C. i relativi progetti da sottoporre a concessione edilizia.

Per la zona "D<sub>G/A</sub>" i tratti di viabilità sono i seguenti:

strade di collegamento tra l'area e la via provinciale attraverso i poderi denominati "Belrespiro" e "Pompeo"; per la zona "D<sub>G/C</sub>" strada di collegamento denominata "Dei Paicci" nel tratto che dalla provinciale attraverso il mattatoio comunale - conduce alla zona.

- 2) Le aree con la ubicazione degli impianti di produzione geotermoelettrica la cui posizione ed orientamento dovrà tenere conto dei vincoli orografici, geologici, della incidenza nel paesaggio e delle quali dovrà essere fornita adeguata dimostrazione.
- 3) Le aree destinate al rimboschimento e quelle da mantenere ad usi agricoli con l'individuazione delle colture definendone lo stato di manutenzione.
- 4) La presenza eventuale di fossi o torrenti con l'individuazione delle relative opere di regimazione.
- 5) La presenza di aree soggette a frana od a rischio con l'indicazione delle opere-necessarie per il loro sostegno.



6) Le aree destinate al riporto di terreno per le quali, a parte, dovranno essere fornite le opere di progetto in cui dovrà essere data adeguata dimostrazione dei criteri con i quali detti riporti potranno essere attuati, nonché specificamente di quale sarà l'assetto delle aree ad opere compiute.

Per dette elaborazioni la base cartografica dovrà avere la scala 1:500;

I progetti per la realizzazione dei nuovi impianti geotermoelettrici da redigersi secondo le disposizioni del vigente regolamento edilizio comunale dovranno essere presentati contestualmente agli elaborati di cui ai precedenti comma su base cartografica non inferiore alla scala 1:100 / 1:500.

Detti progetti dovranno riportare:

- A) indicazione delle opere di terra (sterri e riporti) che verranno effettuate per la realizzazione dei piazzali, con dimostrazione della conformazione del suolo risultante ad opere compiute;
- B) sistemi di canalizzazione delle acque piovane;
- C) opere di completamento con sistemazione a verde dell'area;
- D) definizione dei volumi tecnici delle opere da realizzare (fabbricati macchine, torri di evaporazione, cabine elettriche e quant'altro necessario) e loro rapporto con il passaggio (conformazione planialtimetrica, colori da adottare, materiali utilizzati ) .

#### 5 – VAPORDOTTI DI INTERCONNESSIONE, ELETTRODOTTI, ACQUEDOTTI, BACINI E VASCHE DI ACCUMULO

I vapordotti che costituiscono le linee di collegamento tra le dorsali principali di trasporto del vapore dovranno essere realizzati con le stesse procedure e secondo gli stessi parametri tecnico-costruttivi di cui al punto 3/III.

Le stesse procedure ed analoghi provvedimenti dovranno essere predisposti anche per la posa in opera di acquedotti, elettrodotti, per i quali si dovranno evitare inserimenti non compatibili con l'ambiente.

Per i bacini e le vasche di accumulo oltre a quanto indicato al punto 3, dovrà preventivamente essere concordata con l' A.C. la ubicazione e verificata la possibilità per i bacini di usi alternativi, e prodotta la più ampia documentazione in ordine alle modificazioni ambientali, alle opere di sistemazione e di recinzione, alla predisposizione di opere attinenti il consolidamento dei terreni, il ripristino delle colture ove preesistenti, la perfetta regimazione delle acque di falda e di superficie.

#### 6 – INTERVENTI CONNESSI NON DIRETTAMENTE ALLA GEOTERMIA

Nelle aree comprese nelle zone  $D_{G/A}$   $D_{G/C}$  ,ma ricadenti in ambiti che non avranno una specifica utilizzazione ai fini della realizzazione degli interventi connessi, direttamente alla geotermia già indicati nei precedenti articoli, possono essere mantenute le attività esistenti o, qualora si renda possibile l'utilizzazione delle basse entalpie, possono essere consentiti interventi finalizzati ad una migliore produttività dei fondi agricoli ed ad uno sviluppo del settore artigianale.

#### 7 – ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE

Sono ammesse attività agricole finalizzate a:

- a) produttività specializzata: colture protette, orto-floro vivaismo;
- b) produttività non legata al fondo agricolo (art. 4 L.R.10/79)

Per ciascuna di tali attività si consentono gli interventi di cui alla L.R.10/1979 ivi compreso quanto ammesso ai sensi dell'art. 4 della Legge suddetta.

#### 8 - ATTIVITA' PRODUTTIVE SECONDARIE

Sono ammesse attività artigianali purché conseguenti all' uso delle basse entalpie connesse alla formazione degli impianti geotermici.

Per tali interventi dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

- a) documentazione dell'uso della bassa entalpia;
- b) studio di fattibilità in ordine:
  - all'impatto ambientale;
  - alle opere di inserimento paesaggistico, di ripristino, e di salvaguardia delle caratteristiche orografiche, geologiche, morfologiche;
- c) progetto di tutte le opere a rete e delle urbanizzazioni necessarie;
- d) progetto edilizio con specifico dettaglio dei materiali impiegati e delle sistemazioni esterne.

I parametri edilizi sono i seguenti:

$$UF = 1 \text{ mq/mq} \quad H = \text{mt } 5$$

La concessione edilizia dovrà essere convenzionata con l'A.C. .

## 9 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli edifici rurali deruralizzati o non occupati esistenti su le due zone "D<sub>G/A</sub>" e "D<sub>G/C</sub>" ed indicati nelle planimetrie di variante potranno essere utilizzati anche per attività connesse alla geotermia e/o al settore secondario.

Gli interventi ammessi sono quelli richiamati in cartografia per gli edifici di valore storico/paesaggistico e come tali esplicitamente riferiti alle norme di cui alla L.R. 59/1980.

Per gli altri edifici sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile con incrementi non superiori al 10% della stessa.

## 10 - CONDIZIONI GENERALI DI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI OGGETTO DELLE PRESENTI NORME

Le concessioni e/o le autorizzazioni necessarie alla realizzazione degli interventi sono condizionate alle seguenti verifiche di compatibilità affidate al motivato parere della Commissione Edilizia Comunale salvi i pareri di altri organi ove competenti per legge:

### a) COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Per una più attenta e precisa salvaguardia dei valori estetici ed ecologici nonché delle caratteristiche geomorfologiche delle aree di intervento.

### b) COMPATIBILITA' URBANISTICA

Per impedire carichi infrastrutturali e produttivi eccessivi anche rispetto alle possibili incidenze indotte sulle aree con termini;

### c) COMPATIBILITA' STORICO - CULTURALE

Per il ripristino, il recupero, il restauro delle strutture edilizie tipiche della zona e delle sistemazioni agricolo/forestali idrogeologiche e di eventuali significative emergenze naturalistiche.

### d) COMPATIBILITA' GEOLICA, MORFOLOGICA, LITOTECNICA

Qualunque intervento soggetto a concessione e/o autorizzazione deve essere preventivamente verificato con supporto di specifiche indagini geologico - tecniche.

## **Art. 60 E - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

(modificato con delibera di CC 62 del 20/10/2004)

Sono le zone del territorio comunale come descritte all'art. 2 punto e) del D.M. 2/4/68 n° 1444, esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia destinate alle colture agricole o coperte da bosco.

Tutti gli interventi che si dovranno realizzare in dette zone sono disciplinati dalla L.R. 14 aprile 1995 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

Le zone "E" si distinguono in:

- zone "E<sub>B</sub>"boschi e foreste;
- zone "E<sub>B/R</sub>"rimboschimenti;
- zone "E<sub>A</sub>"a prato pascolo e seminativo;
- zone "E<sub>A/F</sub>"orto-floro vivaistiche;
- zone "E<sub>A/P</sub>"produttive agricole e per allevamenti;
- zone "E<sub>V</sub>"di particolare valore ambientale.

In dette aree è' comunque vietato:

- Ridurre la consistenza di formazioni lineari arboree ed arbustive, ad esclusione di quelle che caratterizzano colture agricole.
- Eliminare le alberature segnaletiche di confine e di arredo, gli alberi caroporili.
- Eliminare i terrazzamenti e/o ciglioni.
- Ridurre la funzionalità delle sistemazioni per la conservazione del suolo nei versanti terrazzati.
- Eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale.
- Alterare i corsi d'acqua naturali ed artificiali permanenti, fatti salvi gli interventi tesi al miglioramento della conduzione del fondo, alle condizioni di cui al punto seguente.
- Alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica.

## **Art. 61 Eb – BOSCHI E FORESTE**

(modificato con delibera di CC 62 del 20/10/2004)

Tutti gli interventi che si dovranno realizzare in dette zone sono disciplinati dalla L.R. 14 aprile 1995 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

E' ammessa altresì la REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI IN DEROGA nel caso di fondi aventi superficie inferiore ai minimi fondiari, previsti dall'Art. 3 comma 2 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, per un massimo di mq 15.00 di superficie utile, per aziende agricole che rispettino le dimensioni di mq. 3.000 di castagneto da frutto con almeno 10 piante in produzione (da dimostrare con documentazione fotografica). I manufatti, urbanisticamente regolari, presenti nell' "azienda", dovranno essere computati nel conteggio complessivo; a ciò fanno eccezione le vecchie costruzioni, aventi rilevanza storica e costruiti antecedentemente al 1967.

Tali manufatti, dovranno essere rezzati in elementi prefabbricati in legno.

Dovrà essere realizzato con materiali omogenei, con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero, sarà costituito da un solo locale dotato di una sola porta carrabile e di una sola finestra, contrapposte.

Non potranno essere consentiti all'interno ne divisori, ne cucine, ne servizi igienici.

La copertura a capanna con altezza massima in gronda di ml. 2,40, ed una pendenza delle falde fino ad un massimo del 33%, non sono ammesse coperture piane.

La coloritura esterna dovrà essere, marrone, verde scuro o legno naturale

Distanze:

metri 5.00 dal perimetro dei centri abitati;

distanza dalle strade, secondo la normativa vigente;

distanza dai confini metri 5.00.

distanza minima tra i nuovi manufatti ml. 50

**I manufatti precari, sono realizzabili con autorizzazione gratuita a carattere limitato nel tempo, per un periodo di 2 anni, rinnovabile previa verifica delle condizioni di manutenzione dello stesso e conduzione ambientale del fondo per il quale dovrà essere presentato contestualmente apposito progetto di sistemazione ambientale.**

## **Art. 62 Eb/r – RIMBOSCHITE**

(modificato con delibera di CC 62 del 20/10/2004)

Tutti gli interventi che si dovranno realizzare in dette zone sono disciplinati dalla L.R. 14 aprile 1995 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

E' ammessa altresì la REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI IN DEROGA nel caso di fondi aventi superficie inferiore ai minimi fondiari, previsti dall'Art. 3 comma 2 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, per un massimo di mq 15.00 di superficie utile, per aziende agricole che rispettino le dimensioni di mq. 3.000 di castagneto da frutto con almeno 10 piante in produzione (da dimostrare con documentazione fotografica). I manufatti, urbanisticamente regolari, presenti nell' "azienda", dovranno essere computati nel conteggio complessivo; a ciò fanno eccezione le vecchie costruzioni, aventi rilevanza storica e costruiti antecedentemente al 1967.

Tali manufatti, dovranno essere reazzati in elementi prefabbricati in legno.

Dovrà essere realizzato con materiali omogenei, con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero, sarà costituito da un solo locale dotato di una sola porta carrabile e di una sola finestra, contrapposte.

Non potranno essere consentiti all'interno ne divisori, ne cucine, ne servizi igienici.

La copertura a capanna con altezza massima in gronda di ml. 2,40, ed una pendenza delle falde fino ad un massimo del 33%, non sono ammesse coperture piane.

La coloritura esterna dovrà essere, marrone, verde scuro o legno naturale

Distanze:

metri 5.00 dal perimetro dei centri abitati;

distanza dalle strade, secondo la normativa vigente;

distanza dai confini metri 5.00.

distanza minima tra i nuovi manufatti ml. 50

**I manufatti precari, sono realizzabili con autorizzazione gratuita a carattere limitato nel tempo, per un periodo di 2 anni, rinnovabile previa verifica delle condizioni di manutenzione dello stesso e conduzione ambientale del fondo per il quale dovrà essere presentato contestualmente apposito progetto di sistemazione ambientale.**

**Art. 63 – ZONE Ea AGRICOLE COLLINARI E MONTANE E PRATO PASCOLO E SEMINATIVO**  
(modificato con delibera di CC 62 del 20/10/2004)

Tutti gli interventi che si dovranno realizzare in dette zone sono disciplinati dalla L.R. 14 aprile 1995 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

E' amessa altresì la REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI IN DEROGA nel caso di fondi aventi superficie inferiore ai minimi fondiari, previsti dall'Art. 3 comma 2 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

La progettazione dell'annesso agricolo e dei manufatti precari, in tutti i casi deve garantirne l'inserimento nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista paesaggistico ed ambientale; pertanto saranno da limitare gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature e sistemazioni idraulico-agrarie preesistenti. L'ubicazione dovrà essere in continuità a fabbricati di civile abitazione eventualmente presenti e in prossimità della viabilità esistente, evitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi di accesso.

La costruzione di annessi, di superficie utile massima pari a mq. 30 è autorizzata in presenza di superfici fondiarie minime rispettivamente caratterizzate da almeno :

mq. 1.000 nel caso di orto, vigneto, frutteto

mq. 3.000 nel caso di oliveto

**mq. 8.000 nel caso di seminativo.**

Quando i requisiti delle superfici minime sopra riportate siano presenti al momento della richiesta (in tal caso autocertificate dal richiedente e confermate dal tecnico progettista) o raggiungibili, in tempi successivi, attraverso una modifica della destinazione colturale dei fondi ( in tal caso gli impegni saranno trasferiti nell'atto unilaterale d'obbligo) la necessità delle costruzioni richieste dovranno risultare commisurate alle reali esigenze di coltivazione del fondo con la presentazione di Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di tipo semplificato (definiti convenzionalmente PMAA -Tipo Ridotto ed appositamente predisposti dall' Ufficio Urbanistica Comunale) da allegare alla domanda. Su tali programmi, che non assumono valore di piano urbanistico attuativo, il parere di merito sarà espresso dal Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata del comune di Piancastagnaio.

Nel computo delle superfici minime previste i requisiti sono da intendere raggiunti anche quando risulti maggiore od uguale all'unità la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime.

I manufatti, urbanisticamente regolari, presenti nell' "azienda", dovranno essere computati nel conteggio complessivo; a ciò fanno eccezione le vecchie costruzioni, aventi rilevanza storica e costruiti antecedentemente al 1967.

In termini tecnico-costruttivi, gli annessi autorizzati dovranno in ogni caso rispettare le specifiche seguenti:

essere caratterizzati da costruzioni su un unico piano. Eventuali parti interrato o seminterrate potranno essere autorizzate solo se giustificate tecnicamente.

Non potranno avere un'altezza in gronda superiore a m. 2.40

Essere realizzati nel rispetto delle distanze dei confini di metri 5.00 e non in aderenza ad annessi di fondi limitrofi , inoltre devono essere collocati a distanza di almeno 20 metri da altri fabbricati.

Aziende e proprietà caratterizzate da più corpi fondiari saranno valutate come una unica entità e su queste si potrà realizzare un solo annesso purchè nel complesso vengano superati i limiti fondiari minimi.

Essere realizzati con le murature esterne in pietra locale a faccia-vista o intonacati a calce di tipo tradizionale. Le parti intonacate dovranno essere tinteggiate con colori terrosi-neutri da concordare preventivamente con l'Ufficio Edilizia del Comune.

Avere infissi in legno od in metallo verniciato, di colore marrone, verde o antracite opaca.

Avere solo una finestra, eventualmente, dotata di protezione esterna, con grata del tipo in ferro con soglia in laterizio o pietra locale.

Avere copertura a due falde con pendenza massima del 33% e manto in coppi e tegole alla toscana.

Avere i canali di gronda ed i pluviali delle coperture in rame.

Non potranno essere consentiti all'interno ne divisori, ne cucine, ne servizi igienici.

Non è ammessa la costruzione di porticati.

E' escluso l'impiego di lamierati metallici di qualsiasi tipo.

Sono escluse dalla presente disciplina tutte le aziende che hanno subito o subiranno trasferimenti parziali della proprietà dall'entrata in vigore della Legge Regionale 25/97 ovvero dal 04/04/1997. La dimostrazione dell'integrità fondiaria dovrà avvenire tramite presentazione di certificato storico ventennale. Sono fatti salvi i trasferimenti dovuti a procedure espropriative.

Il permesso di costruzione sarà gratuito ma subordinato a una fidejussione decennale pari a €150,00 /mq a garanzia della realizzazione di interventi di miglioramento ambientale che il piano dovrà obbligatoriamente contenere.

E' ammessa anche senza la presentazione di Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di tipo semplificato, in alternativa alla realizzazione di annessi di cui al punto precedente, la realizzazione di MANUFATTI PRECARI per un massimo di mq 15.00 di superficie utile, per aziende agricole che rispettino le dimensioni di:

mq. 1.000 nel caso di orto, vigneto, frutteto

mq. 3.000 nel caso di oliveto

mq. 8.000 nel caso di seminativo.

I manufatti, urbanisticamente regolari, presenti nell' "azienda", dovranno essere computati nel conteggio complessivo; a ciò fanno eccezione le vecchie costruzioni, aventi rilevanza storica e costruiti antecedentemente al 1967.

Tali manufatti, dovranno essere reazzati in elementi prefabbricati in legno.

Dovrà essere realizzato con materiali omogenei, con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero, sarà costituito da un solo locale dotato di una sola porta carrabile e di una sola finestra, contrapposte.

Non potranno essere consentiti all'interno ne divisori, ne cucine, ne servizi igienici.

La copertura a capanna con altezza massima in gronda di ml. 2,40, ed una pendenza delle falde fino ad un massimo del 33%, non sono ammesse coperture piane.

La coloritura esterna dovrà essere, marrone, verde scuro o legno naturale

Distanze:

metri 5.00 dal perimetro dei centri abitati;

distanza dalle strade, secondo la normativa vigente;

distanza dai confini metri 5.00.

distanza minima tra i nuovi manufatti ml. 50

**I manufatti precari, sono realizzabili con autorizzazione gratuita a carattere limitato nel tempo, per un periodo di 2 anni, rinnovabile previa verifica delle condizioni di manutenzione dello stesso e conduzione ambientale del fondo per il quale dovrà essere presentato contestualmente apposito progetto di sistemazione ambientale.**

**Art. 64 ZONE – E<sub>A/F</sub> - AGRICOLE DI PIANURA A PREVALENTE CULTURA ORTO-FLORO VIVAISTICA**

(modificato con delibera di CC 62 del 20/10/2004)

Tutti gli interventi che si dovranno realizzare in dette zone sono disciplinati dalla L.R. 14 aprile 1995 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

In detta zona non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli o manufatti precari in deroga alla suddetta legge.

**Art. 65 ZONE - E<sub>A/P</sub>- AGRICOLE\_PER\_IMPANTI\_PRODUTTIVI E PER ALLEVAMENTI**

(modificato con delibera di CC 62 del 20/10/2004)

Zone nelle quali sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di edifici per allevamenti a tipo intensivo e per tanto non collegati direttamente al fondo agricolo delle aziende interessate o per attività di trasformazione dei prodotti ancorché inerenti al settore primario.

La indispensabilità e la previsione di nuovi insediamenti dovranno essere verificate riguardo all'effettivo fabbisogno, alle dimensioni, alle caratteristiche tipologiche, alle prescrizioni di ordine igienico-sanitario secondo le indicazioni contenute nella L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Tenuto conto dei particolari caratteri delle attività suddetta previsione di nuovi insediamenti dovranno essere preventivamente sottoposte alla valutazione di impatto ambientale.

In detta zona non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli o manufatti precari in deroga alla L.R.64/95.



**Art.66 ZONE – E<sub>A/V</sub> – E<sub>B/V</sub> - E<sub>V</sub>- AREE – AGRICOLE E BOScate DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

(modificato con delibera di CC 62 del 20/10/2004)

Corrispondono alle porzioni del territorio contigue al capoluogo ed ai centri abitati della montagna, che costituiscono il quadro in cui essi si inseriscono e pertanto richiedono una particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico.

Nel caso di frane o di deterioramento delle opere di sistemazione del terreno ne è prescritto il restauro con gli stessi materiali e modalità costruttive, salva la possibilità di introdurre strutture di consolidamento statico.

Tutti gli interventi che si dovranno realizzare in dette zone sono disciplinati dalla L.R. 14 aprile 1995 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

E' amessa altresì la REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI IN DEROGA nel caso di fondi aventi superficie inferiore ai minimi fondiari, previsti dall'Art. 3 comma 2 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, per un massimo di mq 15.00 di superficie utile, per aziende agricole che rispettino le dimensioni di mq. 3.000 di castagneto da frutto con almeno 10 piante in produzione (da dimostrare con documentazione fotografica). I manufatti, urbanisticamente regolari, presenti nell' "azienda", dovranno essere computati nel conteggio complessivo; a ciò fanno eccezione le vecchie costruzioni, aventi rilevanza storica e costruiti antecedentemente al 1967.

Tali manufatti, dovranno essere reazzati in elementi prefabbricati in legno.

Dovrà essere realizzato con materiali omogenei, con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero, sarà costituito da un solo locale dotato di una sola porta carrabile e di una sola finestra, contrapposte.

Non potranno essere consentiti all'interno ne divisori, ne cucine, ne servizi igienici.

La copertura a capanna con altezza massima in gronda di ml. 2,40, ed una pendenza delle falde fino ad un massimo del 33%, non sono ammesse coperture piane.

La coloritura esterna dovrà essere, marrone, verde scuro o legno naturale

Distanze:

metri 5.00 dal perimetro dei centri abitati;

distanza dalle strade, secondo la normativa vigente;

distanza dai confini metri 5.00.

distanza minima tra i nuovi manufatti ml. 50

**I manufatti precari, sono realizzabili con autorizzazione gratuita a carattere limitato nel tempo, per un periodo di 2 anni, rinnovabile previa verifica delle condizioni di manutenzione dello stesso e conduzione ambientale del fondo per il quale dovrà essere presentato contestualmente apposito progetto di sistemazione ambientale.**

## **Art. 67            ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - F –**

Sono le zone del territorio comunale caratterizzato dalla presenza di attrezzature di carattere collettivo e di servizio e cioè scolastiche, culturali, ricreative, sanitarie, ricettive, commerciali, espositive, tecnologiche.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 sono considerate zone- F - le parti del territorio destinato ad impianti ed attrezzature di interesse generale che superano l'interesse strettamente di quartiere e di servizio diretto alla residenza quali:

- le attrezzature per l'istruzione medio superiore;
- le attrezzature sanitarie;
- i parchi urbani e territoriali;
- le attrezzature tecnologiche (impianti di depurazione, acquedotto, ENEL, SIP, gas metano, cantieri comunali, autoparco, mattatoio, ecc.).

Sono inoltre considerate dalle presenti norme quali zone - F - in quanto strettamente attinenti il sistema dei servizi:

- le attrezzature commerciali;
- le attrezzature per lo spettacolo (itinerante);
- le attrezzature ricettive.

Inoltre vengono qui ricomprese nelle zone - F – le aree destinate a spazi ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse o riservate alle attività collettive o a verde pubblico di servizio agli insediamenti residenziali e più specificatamente secondo quanto previsto all'art. 3 del D.M. 1444/68 le aree per:

- a) le attrezzature per l'istruzione fino al compimento dell'obbligo;
- b) le attrezzature di interesse comune:
  - religiose (chiese ed altri servizi di culto);
  - culturali e ricreative (biblioteche, centri sociali, circoli culturali , ecc.);
  - assistenziali (mense, sedi di associazioni per la pubblica assistenza, ecc.);
  - sanitarie (attrezzature sanitarie diffuse quali ambulatori, consultori, ecc.);
  - amministrative (uffici pubblici e privati di interesse pubblico, ecc.);
  - per pubblici servizi (uffici P.T., SIP, ENEL, protezione civile, ecc.);
- c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Le zone - F - come sopra elencate si distinguono nelle seguenti:

- ZONE F<sub>A</sub> - Attrezzature pubbliche esistenti o di progetto;
- ZONE F<sub>A/D</sub> – Attrezzature pubbliche direzionali;
- ZONE F<sub>B</sub> - Attrezzature collettive di completamento;
- ZONE F<sub>C</sub> – Attrezzature collettive di nuova previsione;
- ZONE F<sub>V</sub> - Verde pubblico attrezzato per il tempo libero e per attrezzature sportive;
- ZONE F<sub>p</sub> - Verde pubblico o d'uso pubblico.
- 

Nelle tavole di P.R.G. il simbolo specifico di attrezzatura le distingue caso per caso.

Per le aree scolastiche di completamento e nuova costruzione i volumi edificabili sono quelli conseguenti all'applicazione delle norme e dei regolamenti specifici in particolare del D. M. 18/12/75 "Norme tecniche aggiornate relative all' edilizia scolastica".

Per tutte le zone F oltre a quanto specificato per le zone F<sub>A</sub>-F<sub>B</sub> - F<sub>C</sub> vale il criterio che le volumetrie e gli altri parametri urbanistici di zona per le attrezzature in esse previste corrispondano alle esigenze funzionali di ciascuna zona nel rispetto dei valori architettonici e storico - ambientali degli edifici preesistenti e delle esigenze urbanistiche, e nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali.

Nelle zone - F - si opera per intervento edilizio diretto in seguito alla elaborazione di un progetto comunale esecutivo ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme o di un progetto di iniziativa privata convenzionato. Le zone - F - possono essere acquisite dagli Enti autorizzati e gestori per le finalità specifiche previste dal P.R.G..

Nelle aree libere destinate al completamento ed alla nuova espansione è vietato ogni nuovo intervento che modifichi lo stato dei luoghi prima dell'attuazione delle previsioni del P.R.G. ad eccezione di quelli inerenti l'esercizio dell'agricoltura.

Interventi per gli edifici esistenti ivi ricompresi e prima della realizzazione delle previsioni del P.R.G. possono essere ammessi solo interventi diretti alla pura conservazione dell'immobile e cioè di ordinaria e straordinaria manutenzione e

limitate modifiche interne allo scopo di consentirne acquisizione e recupero per le finalità specifiche previste per la sottozona.

È obbligatorio il recupero degli edifici di valore storico - ambientale.

Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica dell'assetto urbanistico e tale da ostacolare una futura realizzazione delle previsioni del P.R.G..

**Art.68 ZONE - F<sub>A</sub> – ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI DI COMPLETAMENTO DI PROGETTO**

**(modificato con variante al PRG esecutiva in data 25/02/2004)**

**Per le zone - FA – esistenti** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici di proprietà comunale non più utilizzati sono possibili anche interventi di ristrutturazione con variazione d'uso, purché questa abbia una destinazione a carattere sociale, direzionale pubblica, o a servizi di supporto alla collettività anche legati alle attività commerciali. Sono escluse le variazioni di destinazioni d'uso residenziali.

In ogni caso non sono ammessi ampliamenti se non per impianti tecnologici strettamente necessari all'utilizzazione del fabbricato e sempre che non ne alterino i caratteri architettonici.

**Per le zone - F<sub>A</sub> - di nuova previsione** il dimensionamento sarà motivato in base alle esigenze funzionali del servizio, volumetrie ed altri parametri urbanistici saranno conseguenti a questo criterio generalmente valido.

Il progetto dovrà essere corredato da uno studio planivolumetrico con opportuni elaborati allo scopo di verificare l'inserimento ambientale dell'edificio.

I nuovi edifici non potranno superare l'altezza di 4 piani fuori terra

$$H_{max} = ml 13,50.$$

La dotazione di parcheggi sarà commisurata alle esigenze funzionali di ciascuna attrezzatura, da definirsi in sede di progetto.

Le aree libere dalla edificazione saranno sistemate a verde con essenze della zona e da definirsi in sede di progetto.

Per gli interventi ammissibili sulle aree libere e sugli edifici ivi compresi fino alla realizzazione delle previsioni del P.R.G., si richiama quanto in premessa all'art.67 delle norme per le zone - F –".

**Art. 69        ZONE F<sub>A/D</sub> –ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO A  
CARATTERE DIREZIONALE**

Valgono le norme di cui al precedente articolo.

**Art.70 ZONE - F<sub>B</sub> - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO  
DI COMPLETAMENTO**

Sono le aree interessate dalle attrezzature esistenti di interesse collettivo di iniziativa pubblica o privata identificate con specifico simbolo nelle tavole del P.R.G..

Oltre a quanto previsto nel precedente articolo per le zone - FA - attrezzature pubbliche esistenti sono consentite nuove costruzioni nelle aree ancora edificabili nei limiti dei seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria       $U_f = mq/mq$  1,00;
- altezza di 3 piani fuori terra      max = ml 10,00.

## **ART. 71 ZONE - F<sub>c</sub> – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI NUOVA PREVISIONE**

Sono riservate esclusivamente alla costruzione delle nuove attrezzature di interesse collettivo di iniziativa pubblica o privata identificate nelle tavole di P.R.G. con specifico simbolo.

Per gli interventi ammissibili sulle aree libere e sugli edifici ivi compresi, fino alla realizzazione delle previsioni del P.R.G., si richiama quanto in premessa all'art; è delle presenti norme per le zone -F-.

Restando fermo il criterio generalmente valido che per le attrezzature collettive di nuova previsione le volumetrie e gli altri parametri urbanistici sono quelli conseguenti alle esigenze funzionali di ciascuna attrezzatura ed al rispetto delle specifiche normative, leggi e regolamenti, i nuovi fabbricati dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:-

- indice di utilizzazione territoriale  $U_t = m^2/m^2$  0,20
- l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = m^2/m^2$  1,00
- rapporto di copertura  $R_c = 20\%$
- altezza 3 piani fuori terra  $H_{max} = ml$  10,50.

La dotazione di parcheggi sarà commisurata alle esigenze funzionali di ciascuna attrezzatura da definirsi in sede di progetto. Le aree libere dalla edificazione saranno sistemate a verde con essenze della zona e da definirsi in sede di progetto.

Nell' ambito delle zone per attrezzature di interesse collettivo sono previste tre zone di particolare significato urbanistico e socio/economiche, a normativa specifica da attuarsi previo P.P. di iniziativa comunale e per le quali sono, altresì, già definiti i relativi tracciati ordinatori si tratta delle zone:

Fc/I in località Saragiolo, con prevalente destinazione d' uso ricettivo - turistico, FC/2 in località Capannacce e Fc/3 in località S.Martino a destinazione termale/ricettiva.

Queste le prescrizioni per l'intervento urbanistico:

### **- ZONA Fc/I Saragiolo**

Superficie c.a. mq. 27.500

Indice di utilizz. terr.  $U_t$  mq/mq 0,15

Indice di utilizz. fond.  $U_f$  mq/mq 1

Altezza max 3 P.F.T. mt. 10,50

Volume max mc. 12.500

Destinazione d'uso: alberghi, ristoranti e servizi turistici, verde pubblico, verde pubblico attrezzato, parcheggi.

### **- ZONA FC/2 Capannacce**

Superficie c.a. mq. 50.000

Indice di utilizz. terr.  $U$  mq/mq 0 15 t

Indice di utilizz. fond.  $U_f$  mq/mq 0,40

Altezza max 2 P.F.T. mt. 7,50

Volume max mc. 21.000

Destinazione d'uso: impianti termali, alberghi, residences, servizi, verde pubblico, parcheggi.

### **- ZONA Fc/3 S.Martino**

Superficie c.a. mq. 50.000

Indice di utilizz. terr.  $U_t$  mq/mq 0,15

Indice di utilizz. fond.  $U_f$  mq/mq 0,50

Altezza max 3 P.F.T. mt. 10,50

Volume max mc. 21.000

Destinazione d'uso: impianti termali, alberghi, residences, servizi, verde pubblico, parcheggi.

Nell'ambito delle zone per attrezzature di interesse collettivo sono previste due zone di particolare significato urbanistico socio/economiche, a normativa specifica, da attuarsi previo P.F di iniziativa comunale e per le quali sono, altresì, già definiti i relativi tracciati ordinatori.

Si tratta delle zone:

FA/1 in localita Saragiolo, con prevalente destinazione d' uso cettivo/turistico e FA/2 in località Capannacce a destinazione termale/ricettivo.

Queste 1e prescrizioni per l' intervento urbanistico:

**- ZONA FA/1 Saragiolo ,**

Superficie c.a. mq. 27.500

indice di utilizza. terr. UT mq/mq 0,15

indice di utilizz. fond. UF mq/mq

altezza max 3 P.F.T. mt. 10,50

volum. max mq. 12.50

dest.uso alberghi/ristoranti e,serv. turist. verde pubblico/verde pubblico attrezzato/parcheggi.

**- ZONA FA/2 Capannacce**

superficie c.a. mq. 50.000

Indice ut. terr: mq/mq 0,15

Indice ut. fon. mq/mq 1

Altezza max 2 P.F.T. H. 7,50

Volume max mc 21.000

Destinazione d'uso attr. imp. termali/alberghi/residences servizi verde pubblico/parcheggi.



## **Art.72 ZONE F<sub>v</sub> - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER IL TEMPO LIBERO E PER ATTREZZATURE SPORTIVE**

Aree attualmente destinate o previste dal P.R.G. per campi gioco e spazi per la ricreazione dei ragazzi e per pubbliche attività di tempo libero nel significato più ampio del termine.

Le zone a verde pubblico ed attrezzato sono vincolate, per quanto attiene ai fabbricati esistenti alla loro conservazione ed eventuale restauro conservativo, e per quanto alle alberature di alto fusto, al loro mantenimento. In queste zone si opera per intervento edilizio diretto mediante progetto comunale esecutivo o di iniziativa privata convenzionato tenendo conto dei seguenti criteri e rapporti riferiti a tutta l'area:

- aree libere sistemate a verde, a prato, a giardino od a parco, almeno il 30%;
- percorsi ed aree per la sosta ed il passaggio, senza giochi ed attrezzature, almeno il 20%;
- giochi per bambini con o senza attrezzature leggere, almeno il 10%;
- altre attrezzature per il tempo libero e le attrezzature sportive non oltre il 35%;
- parcheggi e viabilità di servizio il 15%.

I fabbricati esistenti potranno essere adibiti ad attività per il tempo libero al coperto ed essere, a tale scopo, conservati e trasformati.

E' obbligatorio il recupero per i fabbricati anteriori al 1945.

In assenza di fabbricati esistenti ovvero in caso si dimostrino inadeguati al recupero od insufficienti e qualora lo richieda l' utilizzazione dell' area per l' ampliamento e la nuova costruzione il dimensionamento volumetrico sarà strettamente conseguente alle motivate esigenze funzionali degli impianti e dei servizi ammissibili.

**Art.73      ZONE - F p - VERDE PUBBLICO O D' USO PUBBLICO**

(MODIFICATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.100 DEL 29/11/2002)

Zone destinate esclusivamente alla formazione o al mantenimento di spazi verdi ; le attrezzature consentite sono quelle relative alla sosta, ai percorsi pedonali , all'arredo funzionale ed alla fruizione del verde. Nel caso in cui ricadano in queste zone delle strutture esistenti, queste potranno essere ristrutturare; l'Amministrazione Comunale, per motivate esigenze, potrà permettere eventuali demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti, nel rispetto del luogo ove sono collocate e nel rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini, come da regolamento comunale.

## TITOLO V°

### AREE DI RISPETTO A VINCOLO SPECIALE

#### **Art.74            PASSAGGI PEDONALI E PERCORSI PEDONALI**

Nella cartografia di P.R.G. sono individuati con apposito simbolo percorsi pedonali urbani sui quali deve essere consentito il pubblico passaggio.

I percorsi pedonali non potranno essere chiusi ed eventuali costruzioni accessorie dovranno essere rimosse.

Qualora i percorsi non siano già gravati da servitù di uso pubblico l'Amministrazione Comunale potrà usufruirli d'accordo con i proprietari mediante apposita convenzione o potrà istituire la servitù con deliberazione consiliare o ancora potrà provvedere all'esproprio del passaggio previa dichiarazione di pubblica utilità.

## **Art. 75      PERCORSI PEDONALI DI VALORE AMBIENTALE**

Nella cartografia di P.R.G. sono individuati con apposita simbologia percorsi pedonali extra urbani di interesse panoramico e storico ambientale.

Per questi percorsi è obbligatoria la conservazione e la manutenzione della pavimentazione in pietra, delle alberature e dell'arredo; è vietata qualsiasi alterazione o manomissione del loro aspetto attuale con l'introduzione di recinzioni ai margini o modifica dell'andamento del terreno per una fascia di ml 10 di profondità.

## **Art. 76 AREE DI RISPETTO STRADALE**

Le aree di rispetto sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all' ampliamento di quelle esistenti, alla protezione del nastro stradale nei riguardi della edificazione, alla maggiore sicurezza del traffico.

Fuori del perimetro delle aree abitate come definito nelle tavole del P.R.G., ai sensi dell'art. 19 della L. 765/67 e del D.M. 1404/68, le distanze minime da osservarsi nell' edificazione a partire dal ciglio stradale, sia per le strade esistenti che per quelle di progetto sono:

- strade di grande comunicazione: m 60,00;
- strade di media importanza : m 40,00;
- principali strade provinciali e comunali: m 30,00;
- altre strade anche private : m 20,00.

Restano ferme le altre, norme dell'art. 4 e 5 del D.M. 1404/68 per scarpate, fossi, incroci. Si definisce "ciglio" della strada (art. 2 del D.M. 1/4/68 n° 1404) la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali; ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Alberature di alto fusto od impianti di telecomunicazione ed elettrici dovranno rispettare la distanza minima dal ciglio stradale di m 10.00, salvo impianti esistenti.

Qualsiasi altra costruzione comunque stabile o resistente (compresa qualsiasi pubblicità, distributori e pompe di benzina ecc. anche se in precario) è vietata nelle aree di rispetto di cui al precedente comma 4.

Quelle esistenti dovranno essere spostate in caso di demolizione o di cessazione della corrispondente concessione; sono consentiti lavori di ordinaria manutenzione.

Le aree di rispetto stradale possono inoltre essere destinate in sede di progetto a corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, o lasciate allo stato agricolo originale, o possono essere attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di P.R.G., pur rimanendo inedificabili.

In tal caso concorrono integralmente alla determinazione del volume e della superficie edificabile secondo gli indici zona.

Il limite dell'area di rispetto equivale comunque al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

In relazione al tipo di destinazione d' uso anche l' area della fasce di rispetto stradale potrà essere acquisita in tutto od in parte.

## **Art.77 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE**

Aree occupate dai cimiteri esistenti, o sulle quali è previsto il loro ampliamento comprese le relative fasce di rispetto sottoposte al vincolo di cui all'art. 338 della L.27/7/1934, n° 1625.

L'ampliamento degli attuali cimiteri o la realizzazione di nuovi avviene per intervento edilizio diretto tramite la predisposizione di un progetto comunale esecutivo.

Le aree di rispetto cimiteriale possono essere acquisite dalla Amministrazione Comunale per la realizzazione di parcheggi al servizio del cimitero o di parchi e giardini con idonee piantumazioni arboree a completamento ed a maggior decoro delle aree dedicate al culto dei defunti.

Sui terreni interessati dal vincolo è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività agricole; per gli edifici ivi compresi sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, piccole modifiche interne, il restauro conservativo ed il risanamento igienico.

## **Art. 78     AREE VINCOLATE A PARCO PRIVATO**

Nei parchi privati e nelle resedi con formazioni arboree di pregio ambientale e paesaggistico appositamente indicati nelle tavole di P.R.G., sono prescritte la conservazione e la manutenzione delle forme vegetazionali, funzionali e di arredo esistenti con divieto di ogni costruzione.

Sono obbligatorie le pratiche colturali necessarie al loro mantenimento e quanto prescritto all'art.294. comma delle presenti norme.

Nei parchi privati ogni progetto di ristrutturazione del verde esistente, che preveda una diversa configurazione e l'introduzione di nuove specie arboree in quantità significativa potrà essere approvato dal Consiglio Comunale previo parere della Commissione Edilizia.

Per gli edifici esistenti all'interno dei parchi, ove non sono già state indicate, con apposita simbologia, di intervento di cui all' "allegato" della L.R.59/80 sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di adeguamento funzionale per comprovate e dimostrate necessità igienico-sanitarie.



#### **Art.79 AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Il territorio comunale di collina e montagna, esterno ai centri edificati, è sottoposto a vincolo idrogeologica; per esso valgono quindi le prescrizioni del D.L. 30/12/1923 n° 306 .  
"Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani".  
Ogni richiesta di concessione tendente a modificare il naturale assetto del suolo dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione dell'Autorità Forestale.

## **Art. 80    NORME FINALI E TRANSITORIE**

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.R.G. sono sostituite da questi ultimi all'atto dell'adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa indicazione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità delle concessioni edilizie rilasciate anteriormente, le quali peraltro non potranno essere più rinnovate alla scadenza.

## **ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### TRACCIATI ORDINATORI E PIANI NORMA

#### TRACCIATI ORDINATORI

ZONA Ca/1	località CAPOLUOGO
ZONA Ca/2	CAPOLUOGO
ZONA Ca/3	SARAGIOLO
ZONA Ca/4	QUARANTA
ZONA Cb/1	CAPOLUOGO
ZONA Cb/2	CAPOLUOGO
ZONA Fc/1	SARAGIOLO
ZONA Fc/2	CAPANACCE
ZONA Fc/3	S.MARTINO

Per quanto riguarda i TRACCIATI ORDINATORI la superficie fondiaria sulla quale debbono essere realizzati gli interventi edilizi ammessi è quella perimetrata a righe a 45°.

#### PIANI NORMA

PU1	località CAPOLUOGO
PU2	CAPOLUOGO
PU3	CAPOLUOGO
PU4	CAPOLUOGO
PU5	CAPOLUOGO
PU6	CAPOLUOGO
PU7	CAPOLUOGO

**Art.81 ZONE Fd ATTREZZATURE COLLETTIVE PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI**  
(Variante al PRG n.11 approvata con delibera di CC 7 del 18/03/2003 esecutiva dal 30/04/2003)

La superficie coperta da destinare alle attività complementari dell'impianto non può superare 1/5 della superficie complessiva dell'area, l'altezza massima consentita è di metri 5, la copertura dei fabbricati dovrà essere a capanna o a padiglione ed il volume sarà minore od uguale ad un 1/5 della superficie del lotto per 5 metri di altezza.

In tale area possono essere installati punti vendita tipo stazione di rifornimento o di servizio con annessi piccoli punti vendita con prevalenza alle autovetture (olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto) o alla persona (bar, edicola e simili).

L'installazione di nuovi impianti in tale area è consentito nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente in materia.

L'impianto deve avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio così come definite dalla normativa statale e regionale vigente.

Gli impianti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono in nessun caso impegnare la carreggiata stradale, come previsto dalle disposizioni di cui al N. C. della Strada e al regolamento attuativo.

Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di mt. 5(cinque) dal ciglio stradale e dai confini.

Il distacco minimo dagli edifici nelle zone ed aree confinanti deve essere di mt. 10.

All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e camper.

I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata e l'oggetto della pensilina stessa, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di mt. 5(cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale di m. 1,5 il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

Nel caso di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, devono essere garantite le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli. Gli accessi sulla strada devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di mt. 3(tre) e rispondere ai requisiti previsti per i passi carrabili (art. 22 N.C. della Strada e artt. 46 e 61 Regolamento).

L'area occupata dalle corsie è da considerarsi aggiuntiva alla superficie del piazzale.

Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico, le cui caratteristiche saranno definite in sede di rilascio della concessione edilizia e concordate con l'ufficio tecnico del comune.

Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di alcun tipo, né piante eccedenti l'altezza di m. 0,70 (zero e settanta) misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda delle condizioni più sfavorevoli.

Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.

I piazzali dovranno essere asfaltati e dovranno consentire di convogliare le acque di precipitazione in rete fognaria per essere quindi allontanate dall'area sensibile di Classe 2 ( P.T.C. della Provincia di Siena);

I serbatoi degli idrocarburi dovranno essere contenuti in strutture in calcestruzzo opportunamente impermeabilizzate internamente; le acque reflue del lavaggio delle autovetture, trattate secondo normativa vigente per l'abbattimento delle sostanze inquinanti, potranno essere disperse nel suolo

solo se ricadenti in tabella 4 dell'allegato 5 del D.L. n° 152 dell'11/5/99, altrimenti dovranno essere recapitate anch'esse nella rete fognaria per essere allontanate dall'area ricadente in Classe 2 ( P.T.C. della Provincia di Siena) di vulnerabilità degli acquiferi.

In generale per limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, tutte le tubazioni di trasferimento dei liquidi diversi dall'acqua (Art. A3 comma 4, P.T.C. della Provincia di Siena) e le fognature di raccordo al collettore principale dovranno essere alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili anche mediante dispositivi comandati a distanza.

L'apertura del nuovo impianto di distribuzione di carburanti e degli altri servizi accessori per l'automobilista è subordinato alla presentazione al Comune di domanda di autorizzazione petrolifera e di concessione edilizia.

La presentazione della domanda di cui sopra è preceduta dall'acquisizione, da parte dell'interessato, di perizia giurata redatta da tecnico di propria fiducia, architetto, ingegnere o altro tecnico competente per la sottoscrizione del progetto presentato, iscritto al relativo albo professionale, che certifichi la conformità del progetto alle prescrizioni di legge relative a:

- a) piano regolatore;
- b) norme fiscali; tutela beni artistici, storici, sicurezza ambientale, sanitaria, stradale, norme sulla prevenzione incendi;

Nella domanda il richiedente dichiara:

- a) il possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 5 d.lgs 114/1998;
- b) di essere cittadino italiano;
- c) che nei propri confronti non sussistono cause di decadenza, divieto sospensioni di cui all'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- d) i dati catastali dell'area su cui l'impianto avrà sede;
- e) di avere la disponibilità dell'area su cui installare l'impianto;
- f) di avere presentato domanda di parere al Comando provinciale dei Vigili del fuoco sulla conformità del progetto alla normativa antincendio.

Alla domanda devono essere allegati:

- a) relazione tecnica particolareggiata, dalla quale risulti esatta progressiva chilometrica del progettato impianto stradale di distribuzione carburanti, la descrizione delle opere che si intendono realizzare, delle loro caratteristiche costruttive, il numero e il tipo degli erogatori, la capacità dei serbatoi e ogni altro utile elemento sugli impianti tecnologici;
- b) localizzazione dell'impianto;
- c) planimetria dell'impianto;
- d) atto attestante la disponibilità dell'area;
- e) autocertificazione antimafia dei soggetti di cui all'articolo 2 comma 3 del D.P.R. 252/1998, qualora il richiedente sia associazione, impresa, società, consorzio;
- f) perizia giurata di cui sopra.