

Il Sindaco



[Handwritten signature]

REGIONE TOSCANA
 APPROVATA COME D. DELIBERAZIONE
 DELLA GIUNTA REGIONALE
 N. 4609 D. 29 APR. 1985
 IL PRESIDENTE
 E. ...
 PER COPIA CONFORME
 IL FUNZIONARIO

[Handwritten signature]



COMUNE DI CAPOLONA (AR)

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

oggetto

norme tecniche di attuazione
(come da Variante n.6)



	data 11.83	aggiornamento
--	----------------------	---------------

progetto
dott. arch. **pierfrancesco prosperi**

COMUNE DI CAPOLONA



Il Sindaco

Programma di Fabbricazione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Osservanza delle norme e disposizioni del P.d.F.

Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista nell'osservanza delle norme di attuazione del P.d.F. e del presente Regolamento.

Le opere che non possono essere logicamente incluse nella interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo aver provocato, con l'osservanza delle modalità di legge, una variante delle disposizioni stesse nel senso richiesto ed averne ottenuta l'approvazione relativa dagli organi competenti.

Art. 2 - Caratteristiche edilizie

Per l'attuazione del P.d.F., l'intero territorio comunale è suddiviso in zone edificabili a ciascuna delle quali corrispondono le seguenti particolari caratteristiche edilizie, alle quali dovranno rispondere i costruendi edifici



tre alle altre norme del presente Regolamento:

- a) indice di fabbricabilità;
- b) rapporto di copertura;
- c) rapporto fra spazi pubblici ed aree fondiarie;
- d) distanza minima dai confini;
- e) distanza dal filo stradale;
- f) altezza massima e minima;
- g) tipo edilizio;
- h) prescrizioni particolari.

Il Sindaco



[Handwritten signature]

Art. 3 - Indice di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadrato di area pertinente ed è dato dal rapporto: $I_f = V/A$.

L'area pertinente A è data dall'area del lotto disponibile, escluso ogni apporto di aree pubbliche.

Le strade private saranno conteggiate interamente, senza alcuna limitazione, e la loro superficie potrà essere distribuita ai due lotti frontisti in parti uguali o anche disuguali.

Il calcolo dei volumi si farà vuoto per pieno, moltiplicando l'area coperta A_c (per la cui definizione si rimanda all'art. 31) per l'altezza del fabbricato o delle varie parti del fabbricato quando non raggiungano tutte la medesima altezza.

In detto calcolo saranno incluse:

- 1) le costruzioni accessorie e di servizio;
- 2) i sottotetti qualora risultino costituire vani utilizzabili e non meri volumi tecnici derivanti dalla forma della copertura, oppure quando il loro spazio interno faccia parte integrante dei vani abitabili dell'ultimo piano che di





versamente non potrebbero raggiungere l'altezza minima interna prescritta, oppure quando il tetto abbia una inclinazione superiore ai 40°;

- 3) quei locali che per essere il terreno in pendenza o terrazzato, si vengono a trovare in parte al di sotto del piano di riferimento ed abbiano purtuttavia requisiti di abitabilità o agibilità (saranno conteggiate in quest'ultimo caso anche le murature che li delimitano e i relativi corridoi e disimpegni);
- 4) il volume delle eventuali chiostrine.

Restano invece esclusi dal calcolo:

- 1) le logge coperte, chiuse su tre lati, qualora la loro profondità all'interno del fabbricato non superi m. 1,20 (diversamente saranno conteggiate per intero);
- 2) i porticati al piano terreno qualora abbiano un'altezza massima di m. 2,80 e siano destinati a uso pubblico o collettivo e detta destinazione venga stabilita con vincolo notarile, i portici di uso privato (fabbricati unifamiliari) saranno invece conteggiati per intero i volumi che al p.t. interrompono la continuità dei porticati (vani scala, garages ecc.);
- 3) le parti interrante dei fabbricati qualora il loro volume non ecceda il 30% del volume costruito fuori terra; diversamente sarà computata la parte eccedente misurata vuoto per pieno dal piano di campagna o dal marciapiede al piano di calpestio posto più in basso.
- 4) i volumi tecnici (vani scala, ascensori, camini, serbatoi, impianti ecc.) posti al di sopra della copertura e quelli di cui all'art. 14 delle presenti N.T.A. (zone B).

Sono, inoltre, esclusi dal calcolo i volumi che si vengono a realizzare con la chiusura in pannelli di vetro e metallo di logge e balconi esistenti, come previsto dall'art. 34, ultimo comma del Regolamento Edilizio.



che è consentito di coprire con l'edificio in confronto di quella pertinente A di cui all'art. 30 ed è data dal rapporto: $Rc = Ac/A$.

L'area Ac sarà data dalla proiezione orizzontale dell'edificio sul terreno, ivi comprese le costruzioni accessorie e le parti interrato qualora sporgano rispetto a quelle fuori terra.

Sono escluse dal conteggio le sporgenze di tettoie, pensiline, terrazze, e balconi a sbalzo, scale esterne a sbalzo; saranno pure escluse le logge coperte chiuse su tre lati, qualora si ripetano ad ogni piano e la loro profondità all'interno del fabbricato non superi m. 1,20.

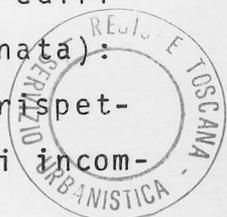
Art. 5 - Rapporto fra spazi pubblici ed area fondiaria

Detto rapporto indica la frazione di terreno che nelle lottizzazioni residenziali è obbligatorio destinare a spazi pubblici, o verdi, in confronto a quella totale disponibile A di cui all'art. 30 ed è data dal rapporto $Rsp = Asp/A$.

La cubatura totale ammissibile sull'intera area oggetto della lottizzazione, in base all'indice di fabbricabilità della zona, sarà determinata sull'area netta, dedotta cioè l'area da destinarsi a spazi pubblici o a verde.

Art. 6 - Area a corredo degli edifici

L'area interamente utilizzata, in base agli indici urbanistici di zona per realizzare uno o più fabbricati e rimasta libera a corredo dello stesso, non potrà essere edificata o utilizzata per altri conteggi (anche se alienata): una ulteriore edificazione è consentita, sempre nel rispetto delle norme sulle distanze ecc., solo nel caso di incom-





pleta utilizzazione degli indici di zona.

Il Comune si riserva in ogni modo e in ogni momento la facoltà di trascrivere sui registri ipotecari, a spese del proprietario, un atto di vincolo in favore del Comune in soddisfazione delle norme di cui sopra.

E' obbligatorio sistemare a verde (di uso privato e collettivo) le aree suddette di corredo degli edifici per la parte che non sia occupata da strade interne, parcheggi, lastricati, rampe, percorsi pedonali: detta sistemazione deve risultare negli elaborati di progetto ed è da considerarsi vincolante.

Le aree a corredo degli edifici devono inoltre essere recintate a cura dei proprietari con una recinzione formata da un muretto (in pietra, muratura, calcestruzzo od altro) di altezza non superiore a mt. 1 eventualmente sormontato da cancellata in ferro o in rete metallica e affiancato da siepi sempre verdi.

Nelle zone residenziali di completamento e in quelle industriali e artigianali di completamento, e nelle zone agricole e a vincolo speciale, i lotti edificati o edificabili fronteggianti strade pubbliche esistenti o di Piano non potranno, su tali fronti, essere di norma recintati a meno di m. 1,50 dal confine stradale, salvo diverso esplicito assenso del Comune; l'area così rimasta esterna alla recinzione, non perde comunque le caratteristiche urbanistiche eventualmente possedute in ordine al calcolo degli indici.

Art. 7 - Limiti di altezza degli edifici

L'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta, comprese le strade in ogni ordine e grado.

Nel caso che un fabbricato debba sorgere in angolo fra due strade o spazi pubblici aventi larghezza diversa si potrà proseguire il fabbricato sulla strada più stretta con l'altezza corrispondente alla strada più larga ma fino ad una profondità di ml. 12.

Sono ammesse deroghe a quanto stabilito dal 1° comma solo per edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato o lottizzazioni convenzionate.





Art. 8 - Altezza massima e minima della zona

Qualunque sia l'altezza che potrebbe essere raggiunta in rapporto alla strada, non potrà essere superata l'altezza massima ammessa per la zona nella quale è ubicato il lotto da edificare o l'edificio da rialzare od ampliare, con le eccezioni di cui all'art. 13 delle N.T.A.

Le altezze saranno misurate dal piano di riferimento di cui all'articolo seguente, fino all'imposta della copertura alla quota più alta.

Qualora la copertura alla quota più alta sia realizzata a terrazza ed il parapetto verso strada sia pieno ed occupi complessivamente più di un terzo della fronte stradale del lotto, l'altezza sarà misurata fino alla copertina di detto parapetto.

Analogamente quando siano realizzati degli abbaini prospicienti la strada che occupino complessivamente più di 1/3 della fronte stradale del lotto, l'altezza sarà misurata fino all'intersezione della imposta della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui fa parte.

Non sono considerati nell'altezza massima gli elementi decorativi posti al di sopra del piano di copertura e quelli destinati ad accogliere gli impianti tecnici, i vani scala, ascensori, camini ecc.

Art. 9 - Piano di riferimento

E' il piano orizzontale corrispondente all'intersezione della facciata del fabbricato con il marciapiede di protezione del fabbricato o con il terreno a sistemazione ultimata qualora non esista marciapiede.

Qualora lungo uno o più lati del fabbricato il marciapiede o il terreno non abbiano andamento orizzontale, l'altezza-





Sindaco

7)

za massima del fabbricato sarà computata a partire dal punto di intersezione più basso, fatta eccezione per gli accessi ai garages interrati.

Art. 10 - Limiti di distanza tra i fabbricati

E' prescritta una distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le distanze minime tra fabbricati separati da strade debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra m. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15.

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

Art. 11 - Lottizzazioni

- 1) Chiunque intenda procedere a lottizzazione di terreno a scopo fabbricativo dovrà richiedere la preventiva autorizzazione al Comune.
- 2) L'autorizzazione a lottizzare verrà rilasciata nei modi previsti dall'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150 modificata ed integrata dalla Legge 6.8.1967, n. 765, ed è pertanto subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:
 - a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29 settembre





1964, n. 847, nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo b);

- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi: la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con delibera consiliare nei modi e forme di legge.

- 3) Senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'art. 41 della Legge 17.8.1942 n. 1150, non sarà concessa la Concessione Edilizia per quegli edifici che debbano sorgere su lotti provenienti da frazionamento successivi all'entrata in vigore della Legge 6.8.1967 n. 765, se non viene approvato il piano di lottizzazione relativo all'intera area quale era prima che fosse frazionata; a tal fine il Sindaco potrà richiedere copia del contratto di acquisto, inoltre gli atti di compravendita dei lotti sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

- 4) Sono aree soggette a lottizzazione quelle aree che in rapporto alle caratteristiche costruttive ed alle prescri-



zioni di zona consentano la realizzazione di più di una unità fabbricativa, salvo quanto previsto dalle specifiche norme di zona.

- 5) Sull'area da lottizzare, potranno essere realizzati edifici che dovranno rispettare tutte le caratteristiche costruttive e le prescrizioni di zona, tuttavia sui singoli lotti potranno essere realizzati edifici aventi indice di fabbricabilità e rapporto di copertura anche diversi da quelli di zona, purchè la cubatura e la superficie coperta realizzata sull'intera area da lottizzare siano quelle consentite dagli indici di zona.
- 6) L'autorizzazione alla lottizzazione autorizza solamente:
- a) la vendita frazionata dell'area soggetta a lottizzazione secondo il frazionamento e le modalità previste dal piano di lottizzazione e nelle convenzioni di cui sopra;
 - b) la costruzione delle eventuali scoperte di interesse collettivo o pubblico.
- Essa non autorizza la costruzione degli edifici previsti nella lottizzazione, per i quali devono essere richieste apposite autorizzazioni, con la procedura e le modalità previste nel Presente Regolamento, le quali potranno essere concesse solo dopo che sia stata stipulata la convenzione di cui al precedente n. I.
- 7) Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è inoltre subordinata all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

Art. 12 - Zonizzazione e prescrizioni di zona

Fanno parte integrante delle presenti Norme le tavole



del P.d.F., alle quali si fa preciso riferimento per quanto riguarda la zonizzazione; le prescrizioni di zona, anch'esse parte integrante del presente Regolamento, sono contenute negli articoli seguenti.

Il Sindaco



A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.





La dizione "zone A" contraddistingue agglomerati urbani e complessi edilizi che rivestono particolare carattere storico-artistico e di pregio ambientale. All'interno di esse vigono le seguenti norme; è fatta eccezione per le zone "A" già interessate da Varianti specifiche ai sensi dell'art. 5 della L.R. 21.5.1980 n. 59, approvate ai sensi di legge, per le quali continuano a valere le Norme di attuazione allegate a dette Varianti.

I - Interventi ammissibili

Nelle zone di cui al punto 1 possono essere ammessi, secondo quanto specificato ai punti successivi, i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione urbanistica

II - Manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria, purché eseguiti con materiali, caratteri e colori identici a quelli esistenti:

- 1) riparazione o rifacimento di intonaci, coloriture e finiture esterne;
- 2) riparazione o rifacimento degli infissi esterni ed interni





12)

esterne

- di ringhiere, inferriate ed altre opere metalliche ai fabbricati;
- 3) riparazione o rifacimento del manto di copertura;
 - 4) riparazione o rifacimento di gronde pluviali e converse esistenti;
 - 5) riparazione o rifacimento di soglie, davanzali, riquadrature di finestre ed altri elementi esterni di finitura;
 - 6) riparazione o rifacimento dei pavimenti e rivestimenti esterni ed interni;
 - 7) riparazione, rifacimento o sostituzione degli impianti igienico-sanitari qualora l'intervento non comporti l'esecuzione di opere murarie;
 - 8) riparazione, rifacimento e adeguamento degli impianti tecnologici esistenti qualora l'intervento non comporti la esecuzione di opere murarie;
 - 9) riparazione o rifacimento delle sistemazioni esterne e dei muri di recinzione esistenti, con relative aperture, portali, cancellate ecc.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre e comunque consentiti in tutti i fabbricati compresi nelle zone "A".

III- Manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere architettonico dell'edificio.





Il Sindaco

13)

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- 1) rifacimento di intonaci o coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti e rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura;

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai o scannafossi.





Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sempre e comunque consentiti in tutti i fabbricati compresi nelle zone "A", salvo quanto previsto dalle leggi 1.6.1939 n.1089 e 29.6.1939 n.1497.

IV - Restauro e risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Detti interventi dovranno essere tesi al recupero della unità tipologica e strutturale dell'edificio; dovranno essere pertanto conservate e se del caso ripristinate le strutture e gli elementi portanti e i collegamenti verticali e dovranno essere conservati, pur nell'adeguamento alle nuove funzioni e alle nuove destinazioni d'uso, i fondamentali caratteri aggregativi e distributivi dell'organismo edilizio.

L'intervento dovrà prevedere la eliminazione delle eventuali superfetazioni^e degli altri elementi estranei all'edificio e contrastanti con i suoi caratteri tipologici ed edilizi fondamentali, e dovranno altresì prevedere il restauro delle aree aperte esterne od interne all'edificio (ivi inclusi cortili, giardini, ecc.) con eliminazione di superfetazioni o altre opere estranee e la loro sistemazione a verde o pavimentazione con materiali consoni ai caratteri ambientali dell'organismo





Il Sindaco

15)

edilizio. Il ripristino e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture dovranno essere eseguiti con materiali e tecniche tradizionali e nel rispetto degli usi costruttivi caratteristici del luogo.

L'inserimento dei servizi e degli impianti igienici e tecnologici che si rendessero necessari per l'adeguamento igienico e funzionale del fabbricato non dovrà alterare le superfici ed i volumi dell'edificio, le linee e i profili delle coperture e tutti gli altri elementi esterni.

Gli elementi di restauro sono sempre e comunque consentiti in tutti i fabbricati compresi nelle zone "A".

V - Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- D1 - opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- D2 - le opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968, n.1444, comportino la riorganizzazione funziona-





Il Sindaco

16)

le interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- a) costruzione di servizi igienici in ampliamenti della volumetria esistente;
- b) rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- c) ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi;

D3 - opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Gli interventi di cui al punto D1 sono sempre e comunque ammessi in tutti i fabbricati delle zone "A" con esclusione:

- degli immobili oggetto di notifica ai sensi della legge 1.6.39 n.1089;
- degli immobili ad essi assimilati ai sensi del punto 2 del secondo comma dell'art.7 della L.R. 21.5.80, n.59.

Gli interventi di cui al punto D2 sono consentiti:

- 1) - in tutti gli immobili ricadenti nelle zone "A" per le quali sono stati redatti gli elenchi di cui all'art.7 della Legge 21.5.1980, n.59, e non compresi, ad alcun titolo, in detti elenchi;
- 2) - negli immobili ricadenti nelle zone "A" per le quali sono state redatte varianti specifiche ai sensi dell'art.5 della L.R. 21.5.80 n.59, o altri strumenti di attuazione particolareggiati, qualora dette varianti o strumenti prevedano per gli immobili in questione detto tipo di intervento.





Gli interventi del tipo D2/a (ampliamento per costruzione di servizi igienici) saranno consentiti per un volume massimo di mc. 25 per ogni unità abitativa (mc.50 nel caso l'ampliamento non avvenga al piano terra) e con il rispetto delle caratteristiche edilizie di cui ai punti successivi. Per gli interventi previsti da variante o altri strumenti specifici si rimanda alle normative particolari di detti strumenti.

Gli interventi del tipo D2/b (rialzamento dell'ultimo piano) saranno consentiti solo se e in quanto indispensabili per portare locali già esistenti e utilizzati all'ultimo piano a un'altezza interna media di ml 2,70 o quanto più possibile prossima a detta altezza, con un'altezza massima in gronda di ml 2,20. Detto rialzamento è consentito in ogni caso con limite di incremento complessivo di altezza di ml 0,80 e con il rispetto delle caratteristiche edilizie di cui ai punti successivi. Per gli interventi previsti da varianti o altri strumenti specifici si rimanda alle normative particolari di detti strumenti.

Gli interventi di cui al punto D3 sono consentiti solo laddove espressamente previsti da varianti o altri strumenti specifici relativi alle zone "A" con le modalità fissate nelle relative normative particolari.

VI - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:





Il Sindaco

18)

- opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale e totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici;
- le opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione totale o parziale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

Gli interventi di cui ai commi precedenti consentiti solo laddove espressamente previsti da varianti o altri strumenti specifici relativi alle zone "A", con le modalità fissate nelle relative normative particolari.

VII - Destinazione d'uso

Nell'ambito delle zone "A" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- pertinenza alla residenza (rimesse auto, cantine, depositi e altri spazi di corredo all'abitazione);
- artigianato produttivo e di servizi (relativamente al P.T. dei fabbricati);
- attività commerciali previste dal piano di adeguamento della rete distributiva di cui alla legge 11.6.1971, n.426 (limitatamente al P.T. dei fabbricati);
- attività professionali in genere;
- destinazioni di carattere pubblico e collettivo (attività sanitarie, scolastiche, culturali, turistiche, ricreative





e sedi di uffici pubblici, ecc.).

Il cambio di destinazione nell'ambito di quelle annesse è regolato dalle presenti norme, paragrafi da II a VI. In nessun caso potranno essere autorizzate, successivamente all'adozione delle presenti norme, modificazioni delle destinazioni esistenti con destinazioni non ammissibili, salvo quanto specificato al comma successivo.

Varianti od altri strumenti specifici relativi alle zone "A" potranno, per singoli casi, consentire destinazioni diverse da quelle elencate.

VIII - Materiali e tecnologie

Nel caso di intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, è prescritto l'uso di materiali e tecnologie costruttive omogenei e compatibili con le caratteristiche esistenti. Dette caratteristiche dovranno essere mantenute anche nelle nuove parti di edifici da realizzarsi a seguito di ampliamenti o sopraelevazioni.

In particolare dovranno essere mantenuti:

- i caratteri costruttivi e di finitura delle facciate;
- i caratteri costruttivi e le finiture delle aperture esterne;
- le caratteristiche costruttive e dimensionali delle coperture;

il tutto come meglio specificato ai commi seguenti:

a) Coperture

Nel caso di rifacimento completo o sopraelevazione delle coperture esistenti, dovrà essere mantenuto il tipo di copertura esistente (a capanna, padiglione, ecc.); dovranno essere altresì mantenuti i materiali, gli aggetti e i particolari costruttivi delle gronde tradizionali esistenti e il materiale





del manto di copertura nel caso si tratti di manto in lastre di pietra, in scandole o in tegole e coppi.

b) Aperture esterne

Le nuove aperture esterne che, nei casi di ristrutturazione edilizia, si rendessero necessarie per la funzionalità igienica dell'immobile dovranno riprendere le caratteristiche dimensionali e di finitura delle aperture esistenti; in particolare dovranno essere eseguiti davanzali e riquadrature in pietra o laterizio analoghe a quelle eventualmente esistenti; il materiali degli infissi e delle loro finiture dovrà essere conforme a quello dei serramenti esistenti (di norma si prescrive l'uso di finestre a una o due ante a rotazione orizzontale in legno verniciato) e così dicasi per il sistema di oscuramento. Non è ammesso l'uso di persiane avvolgibili. L'uso di persiane alla fiorentina o di portelloni massicci sarà consentito in relazione agli usi ed ai caratteri costruttivi locali.

Non è ammesso l'uso di portoni di accesso o di porta-finestre in materiale diverso dal legno, né l'uso di serrande metalliche a chiusura di fondi, laboratori e magazzini.

c) Intonaci e coloriture esterne

Nel caso di esecuzione di nuovi intonaci sulle facciate esterne dei fabbricati è prescritto l'uso del colore bianco grezzo o giallo chiaro. Nel caso di rifacimenti di vecchi intonaci il colore sarà conforme ai tipi prevalenti nel centro storico.

d) Decorazioni e finiture esterne

E' prescritta la conservazione e il restauro dei fregi e delle decorazioni esistenti sulle pareti esterne (tabelle, targhe, stemmi, sculture, cornicioni, tabernacoli, parti dipinte





te, marcapiani, ecc.)

e) Inserimento di condutture e canalizzazioni

Le condutture, gli scarichi e le canalizzazioni che si rendano necessarie per la realizzazione e l'adeguamento degli impianti igienico-tecnologici non dovranno alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, ma essere incassati nelle murature e comunque convenientemente occultati.

IX - Arredo urbano e spazi interni

E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi caratteristici dell'arredo urbano (fontane, muretti, cordonati, targhe per numeri civici, lampioni, tabelle, insegne, ecc.).

Varianti od altri strumenti specifici relativi alle zone "A" potranno prescrivere in appositi elaborati grafici e materiali e i tipi di sistemazione da impiegare nella eventuale di sostituzione o rifacimento integrale (e non di semplice riparazione) delle pavimentazioni e degli spazi esterni liberi, sia pubblici che privati.

X - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente

Interventi diversi da quelli ammessi dalle presenti norme per le varie categorie d'intervento potranno essere consentiti nell'ambito dei Piani di recupero di cui all'art.28 della Legge 5.8.1978 n.457, redatti dal Comune o dai privati proprietari secondo le modalità previste dagli artt. 9 e 10 della L.R. 21.5.1980 n.59 e adottati dal Consiglio Comunale con le modalità di cui all'art.11 della Legge Regionale citata.



Art.14-ZONE B

SOTTOZONA B1

Destinazione di zona: residenziale

Sono ammessi: uffici, locali ed esercizi pubblici, rimesse per auto, e inoltre botteghe artigianali purchè con attività non rumorose o moleste e comprese al piano terreno di edifici isolati uni o bifamiliari, con altezze interne minime di m. 3,00; in ogni caso la perimetrazione della zona a destinazione artigianale non può eccedere la proiezione della sovrastante parte abitabile.

Indice di fabbricabilità: 2mc/mqRapporto di copertura: Rc = 40%Altezza massima: ml. 8,50Distanze minime fra edifici: ml. 10

Distanze minime dai confini: ml. 5. Nel caso però in cui si abbia un allineamento sul fronte stradale a distanza inferiore, detta distanza potrà essere mantenuta per ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni allo scopo di mantenere l'allineamento. La distanza dagli altri confini del lotto potrà inoltre essere ridotta qualora si stabilisca fra i confinanti una convenzione trascritta che assicuri comunque il rispetto della distanza prescritta fra i fabbricati.

Norme particolari:

Sono ammessi, anche in supero all'indice di fabbricabilità e in deroga alle norme sulle distanze, rialzamenti per motivi igienico-sanitari dei fabbricati esistenti nel caso che l'ultimo piano abitato abbia altezza minima interna inferiore a ml. 2,20 e fino al raggiungimento di detta altezza; questo perchè l'aumento di altezza non superi, in gronda, cm. 80.

Edifici esistenti, di altezza superiore a quella consentita nella sottozona, potranno essere ampliati mantenendo





tezza attuale purchè lo consentano le altre caratteristiche urbanistiche.

Nelle zone B inoltre i volumi tecnici indispensabili per il risanamento funzionale dei fabbricati esistenti (centrali termiche e altri impianti) non saranno computati nè ai fini dell'indice di fabbricabilità nè per il calcolo delle distanze, purchè si dimostri l'insussistenza di soluzioni alternative e purchè venga stabilito un vincolo trascritto sulla destinazione d'uso dei volumi così autorizzati.

Nelle zone B il sindaco ha facoltà di subordinare il rilascio delle concessioni edilizie, per comparti di una certa dimensione e comunque comprendenti due o più lotti, alla presentazione di una progettazione unitaria che coordini gli interventi, oltre che sotto il profilo estetico ed urbanistico, anche per quanto attiene le previsioni di realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione.

In ogni nuovo fabbricato residenziale o misto e nei casi di ampliamento con formazione di nuove unità immobiliari, deve essere previsto un posto macchina coperto (garage singolo o collettivo) per ogni nuovo appartamento.

Per i fabbricati esistenti il cambio di destinazione a uso residenziale è consentito solo se si prevede un posto macchina per ognuno degli appartamenti risultanti dall'intervento; la ristrutturazione con aumento di carico urbanistico è altresì consentita se si prevede un posto macchina coperto per ogni nuovo appartamento.

Possono derogare dal rispetto delle distanze dai confini le chiusure di balconi e terrazzi in pannelli di vetro e metallo, di cui all'art. 34, ultimo comma del R.E.

SOTTOZONA B2

Destinazione di zona: come sottozona B1

Indice di fabbricabilità: 3 mc/mq

Rapporto di copertura: 40%





Il Sindaco

(24)

Altezza massima: ml. 8,50

Distanze minime fra edifici: come sottozona B1

Distanze minime dai confini: come sottozona B1

Norme particolari: come sottozona B1.

SOTTOZONA B3

Destinazione di zona: come sottozona B1

Indice di fabbricabilità: 3 mc/mq

Rapporto di copertura: 40%

Altezza massima: ml. 10,50

Distanze minime fra edifici: come sottozona B1

Distanze minime dai confini: come sottozona B1

Norme particolari: come sottozona B1.

Art.15-ZONE C

SOTTOZONA C1

Destinazione di zona: residenziale

Sono ammesse inoltre destinazioni commerciali, uffici, locali ed esercizi pubblici.

Tipo di intervento: ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di Piani Particolareggiati di Attuazione o di Piani di lottizzazione convenzionati, salvo quanto previsto nelle "Norme particolari" che seguono.

Indice di fabbricabilità: 1 mc/mq da computarsi (come da art. 32 del R.E.) sulla superficie lorda territoriale.

Rapporto di copertura: Rc= 25%.

Altezza massima: ml. 8.

Distanza minima fra i fabbricati: ml. 10.

Distanza minima dai confini: ml. 5.

Standards urbanistici da osservare: in sede di P.P. o di P.





Il Sindaco

25)

dovranno essere reperiti all'interno della zona C almeno 10 mq. per abitante insediabile (computato come equivalente a 100 mc. di costruzione) di aree pubbliche così distinte: 7 mq di verde elementare, 3 mq. di parcheggi.

Norme particolari: è vietata la costruzione di cortili chiusi.

Nelle aree C di cui all'elenco allegato è consentita l'edificazione senza preventivo piano di lottizzazione. Le concessioni edilizie sono in tali zone subordinate alla presentazione, da parte dei proprietari interessati, di uno "schema di utilizzazione urbanistica" con indicazione delle volumetrie previste, delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici; allo schema dovrà essere unito un atto di impegno a eseguire le opere di urbanizzazione previste e a cederle al Comune previo collaudo dei suoi Organi tecnici. Schema di utilizzazione e atto d'impegno dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale. All'interno dell'area dovranno essere osservati gli stessi standards urbanistici previsti per le lottizzazioni.

Le volumetrie edificabili saranno calcolate, come in caso di lottizzazione, con indice territoriale come da art. 32 del R.E.

Elenco delle aree C cui si applica la disciplina del comma precedente:

Zona C1 di Bibbiano

Zona C1 di Pieve S. Giovanni

Zona C1 di Castelluccio.

SOTTOZONA C2

Destinazione di zona: come sottozona C1

Tipo di intervento: come sottozona C1

Indice di fabbricabilità: come sottozona C1



Rapporto di copertura: come sottozona C1

Altezza massima: ml. 9.

Distanza minima fra i fabbricati: come sottozona C1.

Distanza minima dai confini: come sottozona C1.

Norme particolari: come sottozona C1.

Il Sindaco



Art.16- ZONE D

SOTTOZONA D1

Destinazione di zona: artigianale.

E' ammessa la costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di edifici con destinazione artigianale. E' inoltre ammessa la costruzione, per ogni insediamento, di un alloggio per il titolare o il custode, con una superficie massima di mq. 120 netti e previa sottoscrizione di atto di impegno a non alienare ad alcun titolo l'alloggio separatamente dall'edificio produttivo in funzione del quale è stato autorizzato; detto impegno avrà validità ventennale.

Qualora gli uffici amministrativi e commerciali dell'azienda si trovino allo stesso piano dell'abitazione, dovranno essere ben distinti e dotati di accessi indipendenti.

Tipo di intervento: per singoli progetti.

Indice di fabbricabilità: 3 mc/mq

Rapporto di copertura: Rc= 40%

Altezza massima dei fabbricati: (esclusi silos e impianti tecnologici): ml. 10,50.

Distanza minima dai confini: ml. 6.

SOTTOZONA D2

Destinazione di zona: come sottozona D1.

Tipo di intervento: attraverso P.P. o P.L. che prevedano la destinazione a spazi pubblici (parcheggi, verde, attrezzature) di almeno il 20% della superficie complessiva.

Indice di fabbricabilità: come sottozona D1.

Rapporto di copertura: come sottozona D1.

Altezza massima: come sottozona D1

Distanza minima dai confini: come sottozona D1





SOTTOZONA D3

Destinazione di zona: artigianale e industriale.

E' ammessa la costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di edifici a destinazione artigianale e industriale. E' inoltre ammessa, per ogni insediamento, la costruzione di un alloggio per il titolare o il custode, con una superficie massima di mq. 120 netti e previa sottoscrizione di atto di impegno a non alienare ad alcun titolo l'alloggio separatamente dall'edificio produttivo in funzione del quale è stato autorizzato; detto impegno avrà validità ventennale.

Qualora gli edifici amministrativi e commerciali dell'azienda si trovino allo stesso piano dell'abitazione, dovranno essere ben distinti da quelli e dotati da accessi indipendenti.

Tipo di intervento: per singoli progetti.

Indice di fabbricabilità: 3 mc/mq

Rapporto di copertura: Rc = 40%

Altezza massima dei fabbricati (esclusi silos e impianti tecnologici): ml. 10,50

Distanza minima dai confini: ml. 6

SOTTOZONA D5

Destinazione di zona: come sottozona D3

Tipo di intervento: attraverso P.P. o P.L. che prevedano la destinazione a spazi pubblici (parcheggi, verde, attrezzature) di almeno il 20% della superficie complessiva.

Indice di fabbricabilità: come sottozona D3

Rapporto di copertura: come sottozona D3.

Altezza massima: come sottozona D3.

Distanza minima dai confini: come sottozona D3.

Art.17- ZONE E

La zona E, destinata ad attività agricole, è suddivisa in due





Il Sindaco

[Handwritten signature]

29)

sottozone:

Sottozona E1 o agricola - irrigua;

Sottozona E2 o agricola - forestale.

In entrambe dette sottozone sono consentiti gli interventi di cui alle Leggi Regionali 19.2.1979 n. 10 e 30.7.1979 n. 35 nel rispetto delle norme particolari relative alle rispettive sottozone.

Norme particolari:

SOTTOZONA E1

Altezza massima: ml. 7,50, con esclusione di silos, camini, torri di distillazione e altri impianti tecnologici.

Nella costruzione dovranno essere osservate le distanze dal nastro stradale di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Ampliamenti di edifici esistenti potranno eseguirsi con la medesima altezza del fabbricato esistente, anche se superiore all'altezza massima di zona.

SOTTOZONA E2

Altezza massima: ml. 6,50 esclusi gli impianti tecnologici.

Nella costruzione dovranno essere osservate le distanze dal nastro stradale di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Ampliamenti di edifici esistenti potranno eseguirsi con la medesima altezza del fabbricato esistente, anche se superiore all'altezza massima di zona.

Non potranno essere rilasciate concessioni edilizie per nuove costruzioni se non dietro presentazione di nulla-osta dell'Ispettorato ripartimentale alle Foreste.

Art. 18 - ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

Sono ammessi edifici ed attrezzature destinate all'istruzione.

- Altezza massima degli edifici ml. 10,50





[Handwritten signature]

- Distanza minima dai confini pari alla metà dell'altezza ma non inferiore a ml. 5,00.

Art. 19- ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Sono ammessi edifici destinati allo sport (palestre, piscine, campi da gioco, ecc. locali per deposito attrezzi ecc.) e attrezzature relative all'uso della zona verde (chioschi, ecc.)

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i ml. 12,00.

Art. 20- ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO

Non sono ammesse edificazioni, se non di carattere provvisorio e comunque destinate alla sosta dei veicoli (tettoie, chioschi di rivendita, ecc.).

Art. 21- ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

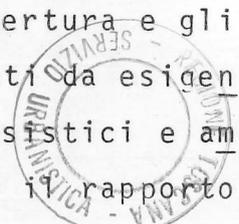
Sono ammesse attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi ed altro.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare ml. 10,50.

Art. 22- ZONE PER ATTREZZATURE PARTICOLARI

Si tratta di aree di proprietà privata sulle quali possono essere realizzati edifici e attrezzature di uso collettivo, e in particolare: attrezzature di tipo commerciale, ricreativo, sportivo, culturale, religioso, spazi per spettacolo, attrezzature turistico-ricettive, per il traffico ecc. secondo quanto specificato dagli appositi simboli.

Gli indici di fabbricabilità, i rapporti di copertura e gli altri parametri urbanistici sono quelli derivanti da esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori paesistici e ambientali, e salvo le aree per il traffico, dove il rapporto





Il Sindaco

[Handwritten signature]

31)

di copertura massimo ammesso è il 20%, e le aree a destinazione commerciale e turistico-ricettiva dove il massimo rapporto di copertura ammesso è il 40%; l'altezza massima per i fabbricati previsti, di qualunque destinazione è di ml.10. In dette aree è fatto obbligo di prevedere le quantità minime di spazi per parcheggio di cui all'art. 18 della Legge 6.8.1967 n. 765 e quelle di cui all'art. 5 (punti 1 e 2) del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Art.23- ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le aree cimiteriali sono soggette ai disposti dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1939 n. 1255 e Legge 17/10/1937 n. 982.

Pertanto, oltre al rispetto delle norme di zona alle quali appartengono, per essi valgono i disposti delle Leggi citate.

Art.24- ZONE A VINCOLO SPECIALE

Le zone a vincolo speciale sono aree di rispetto stradale e di protezione di preesistenze paesistiche e architettoniche di particolare valore o peculiarità.

In dette zone, la cui destinazione rimane agricola o a verde privato, sono di norma vietate le nuove costruzioni: è consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti e il loro ampliamento nei casi e con le modalità di cui alle L.R. n. 10/1979 e n. 35/1979.

Detti ampliamenti potranno essere autorizzati anche nelle fasce di rispetto stradali purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale.

Le profondità delle aree di rispetto stradali, nelle zone agricole e quando non diversamente indicato nelle planimetrie del P.d.F., sono le seguenti:



Strade statali ml. 30

Strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m. 10,50: ml. 30

Strade provinciali e comunali di larghezza inferiore a m. 10,50: ml. 20

Linee ferroviarie: ml. 30

Metanodotto: m. 12 e m. 14 dalla condotta come da elaborati grafici. Gli edifici insistenti su dette fasce di rispetto potranno essere ampliati, permettendo i parametri urbanistici di zona, purchè l'ampliamento non avvenga in direzione della condotta.

Nelle fasce di rispetto stradali potranno essere realizzati attrezzature e impianti per il diretto servizio degli automobilisti (chioschi carburanti) e spazi di sosta attrezzati.

Art.25-FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE FERROVIARIE

Nelle aree definite dal P.d.F. come edificabili e incluse nella fascia di rispetto di 30 m., graficamente visualizzata sugli elaborati di Piano, potranno essere autorizzate nuove costruzioni o modifiche a quelle esistenti solo nel caso in cui venga prodotta, a cura del richiedente, attestazione di concessione di deroga ai sensi del D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

La superficie di dette aree concorre in ogni caso alla determinazione dell'indice di fabbricabilità delle aree adiacenti esterne al vincolo ferroviario, purchè appartenenti alla stessa sottozona.

Il Sindaco



REGIONE TOSCANA
APP. OV. TA. COME D. DEL B. RAZIONE
DELLA GIUR. TA. R. GI. N. LE.
n. 4605 D. L. 29 APR. 1985

IL PRESIDENTE
FRANCESCO CRINI

PER COPIA CONFORME
IL FUNZIONARIO



[Handwritten signature]