

E' COPIA CONFORME
ALL' ORIGINALE
L'INGEGNERE CAPO
(Dott. Ing. Raspoli-Galletti Antonio)
Raspoli

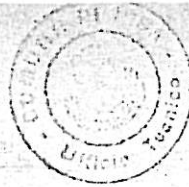


COMUNE DI PISA



Norme di attuazione

ED. 1. 1. 1.



COMUNE DI PISA

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato dalla
Giunta Municipale
il 24/7/1965.

Proietti *Luigioli*

L'INGEGNERE CAPO
(Dott. Ing. Raspolli-Gelotti Antonio)

Raspolli-Gelotti

IL SINDACO

Pistocchi

PIANO REGOLATORE DI PISA - NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Caratteri delle Norme

Il P.R.G. determina l'organizzazione urbanistica di tutto il territorio comunale. Le presenti Norme forniscono le indicazioni per la redazione dei Piani Regolatori Particoleggiati e per la disciplina delle iniziative urbanistiche ed edilizie ammesse nelle zone non obbligatoriamente soggette a P.R.P. di iniziativa comunale indicandone le modalità di attuazione. In particolare tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati da eseguirsi nel territorio comunale, sia da privati che da Enti Pubblici, dovranno rispettare vincoli, indici, prescrizioni di zona ed allineamenti stradali precisati dagli elaborati componenti il P.R.G.

ART. 2 - Elaborati del P.R.G.

Gli elaborati che costituiscono il P.R.G. sono:

- 1) Planimetria in scala 1:1000000 con individuazione del territorio comunale;
- 2) Planimetria in scala 1:25000 con l'inserimento del P.R.G. del Comune di Pisa nel territorio;
- 3) Planimetria in scala 1:25000 con la viabilità in progetto nel territorio;
- 4) Planimetria in scala 1:10000 comprendente il P.R.G. di tutto il territorio comunale;
- 5) Planimetria in scala 1:5000 comprendente il P.R.G. della città e gli immediati dintorni;
- 6) Planimetria in scala 1:4000 comprendente il P.R.G. della zona litoranea ed in particolare dell'abitato di Marina e della zona di Tirrenia;
- 7) Planimetria in scala 1:2000 con la delimitazione del "Centro Storico" e gli interventi di P.R.G. che ne sono previsti;
- 8) Tavola sinottica riassuntiva della simbologia;
- 9) Norme di attuazione ed allegati;
- 10) Relazione illustrativa ed allegati

Nell'elaborato 2) sono indicate, con diverse colorazioni, le differenti utilizzazioni del suolo previsto per il territorio del Comune di Pisa e l'indicazione dell'inquadramento territoriale delle scelte fondamentali del P.R.G.

Gli elaborati 4) 5) 6) indicano con diverse colorazioni le differenti destinazioni dell'uso delle zone ed i vincoli esistenti e previsti; con una rigatura verticale sulle zone residenziali e miste di attrezzature e residenza indicano le diverse classi di densità edificatoria. Il simbolo nelle zone destinate a servizi indica la particolare attrezzatura prevista.

In una tavola in scala 1:10000 allegata alle presenti Norme sulle zone residenziali, le zone industriali e le zone alberghiere con un numero seguito da una lettera minuscola è indicata la sottozona e richiamata la norma relativa. Nella stessa tavola sono altresì individuati mediante apposito contorno, quei comprensori per i quali sono previsti obbligatoriamente i P.R.P. di iniziativa comunale e che non si possono individuare direttamente con l'indicazione della norma ad essi relativa e le "insulae" la cui progettazione deve essere risolta in modo organico ed unitario.

Qualora una stessa zona sia compresa in più elaborati, a tutti gli effetti vale l'elaborato in scala maggiore.

ART. 3 - Modalità di attuazione

Il P.R.G. verrà attuato secondo quanto è stabilito nelle leggi generali speciali, nel Regolamento Edilizio e di Igiene e nelle presenti Norme, mediante:

- a) - Piani Regolatori Particolareggiati di Attuazione (Art. 1 e 14 Legge n. agosto 1942 n. 1150) nelle zone indicate nelle presenti Norme e nella tavola allegata, mediante apposito contorno. L'esecuzione avverrà obbligatoriamente a cura ed iniziativa dell'Amm.ne Com.le e nessun intervento, nè pubblico, nè privato, potrà precedere la REDAZIONE DI DETTI PIANI. Resta impregiudicata inoltre la facoltà da parte dell'Amm.ne Com.le di procedere ai sensi dell'art. 13 comma 1 e dell'art. 14 comma 1 della legge Urbanistica vigente alla formulazione dei P.R.P. di altre zone non indicate nel P.R.G. previa apposita delibera del Consiglio Comunale.

- b) - Piani Convenzionati di iniziativa privata, corrispondenti alle previsioni di zona di allineamento e di vincolo.
- a) - PIANI planivolumetrici obbligatori - ...
... Convenzionati nelle "insulae" previsto all'art.2 sia in quelle individuate nella tavola allegata alle presenti norme sia in quelle che l'Amministrazione Comunale definirà nella stesura di P.R.G.

Per queste la edificazione dovrà essere risolta in modo unitario e subordinata alla presentazione dello studio planivolumetrico particolareggiato dell'intervento o del suo inserimento nel tessuto circostante da parte degli Enti o dei privati cui compete "l'insula" e dalla approvazione dello stesso da parte dell'Amministrazione Comunale. Si precisa che qualora la "insula" comprenda aree di competenza di diversi Enti e/o privati, i proprietari sono comunque obbligati a redigere il progetto esecutivo coordinato ed unitario riuniti in consorzio anche mediante la costituzione di un comparto ai sensi dell'art.23 della legge urbanistica 17 agosto 1942.

- d) - Piani Regolatori Particolareggiati di Risanamento; restauro conservativo e ristrutturazione nel perimetro del Centro Storico, individuati nell'elaborato 7 dell'art.2 e regolati dall'art.18 delle presenti norme.

ART. 4 - Area di "riserva"

In detta area individuata nella tavola allegata alle Norme sarà consentita la trasformazione dallo stato attuale a quello indicato nel P.R.G. solo dopo apposita delibera del Consiglio Comunale e relativa a tutta o a parte della stessa area. Ci si per consentire all'Amministrazione Comunale di coordinare nei tempi e nei modi la espansione della città in relazione soprattutto ai Piani di Zona ai sensi della legge 18 aprile 1962 n.167, alla reale necessità di nuovi insediamenti ed alla effettiva possibilità di dotarle delle necessarie infrastrutture.

ART. 5 - Commissione Urbanistica

In merito ai problemi che pone l'attuazione del P.R.G. per

le questioni di ordine urbanistico, il Sindaco potrà avvalersi a titolo consultivo di una Commissione Urbanistica appositamente istituita e dovrà avvalersi di tale Commissione nei casi previsti dalle presenti Norme. La Commissione è composta:

- 1) Dal Sindaco che la presiede o da un suo delegato
- 2) dall'Assessore all'Urbanistica
- 3) dall'Assessore ai LL.PP.
- 4) dall'Assessore all'Igiene
- 5) dal Soprintendente ai Monumenti o persona da lui nominata tra i dipendenti della Soprintendenza stessa
- 6) da un Rappresentante dell'Università designato dal Rettore
- 7) dall'Ingegnere Capo della Ripartizione Tecnica
- 8) dall'Ufficiale Sanitario
- 9) dal capo della Sezione Urbanistica della Ripartizione Tecnica
- 10) da numero due esperti in Urbanistica nominati dal Consiglio Comunale su terna proposta dall'Ordine degli Architetti e dall'Ordine degli Ingegneri.
- 11) Da una rappresentanza del Consiglio Comunale nominata dal Consiglio stesso con rispetto della minoranza.

Il Sindaco chiamerà a far parte della Commissione volta a volta gli Assessori ai rami, i Capi Ripartizione del Comune e quanti abbiano responsabilità o esperienza riguardo ai problemi trattati.

TITOLO I° - NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 6 - Contributi di plusvalore

1) Per l'attuazione del Piano Regolatore Generale, indipendente= mente dagli speciali concorsi di cui al capoverso dell'art.94 della legge 25 Giugno 1965 n.2359 è concesso al Comune il diritto di imporre ai proprietari dei beni confinanti e contigui alle nuove vie, viali, piazze e giardini in esso compresi, i contributi seguenti:

a) contributo in danaro, consistente nel pagamento della metà del maggiore valore che il terreno di ciascun pro prietario, confinante o contiguo, avrà acq-uistato in seguito alla esecu= zione dell'opera di pubblica utilità.

Dovrà per altro detrarsi, a vantaggio dei proprietari che hanno corrisposto il contributo in natura di che alla seguente lettera b); il valore di tale contributo da determinarsi in base al puro valore del terreno considerato prescindendo dalla sua edificabilità dipendente dall'approvazione ed esecuzione anche parziale del Piano Regolatore.

Se il valore del contributo in natura non sia in tutto compensato con la detta detrazione, l'eccedenza sarà risarci= ta dal Comune, a titolo di indennità di esproprio.

b) Contributo in natura consistente nella cessione al Comune, da parte ,dei proprietari fronteggianti, del suolo destinato alla formazione delle n uove strade, piazze viali e giardini, previsti dal Piano Regolatore Generale, per la larghezza di mt.3 per la lunghezza di ogni fronte appart enente a ciascuno di essi. Per le vie di larghezza inferiore a sedici metri, la cessione suddetta sarà limitata alla metà della larghezza è effettiva delle vie stesse. Se il fronteggiante non ha la proprietà di tutta l'estensione del suolo da cedere, come sopra, sarà obbligato nel termine prefisso dal Comune a procurarlo al Comune stesso, a proprie spese, o a rimborsare al Comune il valore ove a questi appartenga, o altrimenti a pagare il prezzo che il Comune stesso debba corrispondere per espropriarlo. La liquidazione di detti contributi è fatta

contemporaneamente alla liquidazione delle indennità di espropriazione.

L'elenco delle indennità di espropriazione e dei contributi accettati o concordati col Comune sarà trasmesso al Prefetto ai sensi dell'art. 29 e seguenti della legge 25 giugno 1865 n. 2359.

I contributi che non furono accettati o concordati dovranno essere liquidati a cura degli stessi periti incaricati dal Presidente del Tribunale di determinare le indennità di espropriazione, per le quali non fu egualmente possibile raggiungere un amichevole accordo e dovranno risultare dalla medesima relazione peritale.

L'ipoteca di cui all'art. 81 della Legge 25 giugno 1865, n. 2359, sarà iscritta al Comune in base al verbale di amichevole concordato col quale fu determinato il contributo ed in mancanza di accordo sulla esibizione della perizia di ufficio.

- 2) I proprietari fronteggianti e contigui il cui fondo sia reso per la esecuzione del Piano Regolatore Generale inedificabile e non suscettibile di utile destinazione, ai sensi dello art. 23 della Legge 25 giugno 1865, n. 2359, avranno facoltà di ottenere la espropriazione del rispettivo fondo colpito dai contributi di cui al n. 1) del presente articolo.
- 3) Tutte le indennità dovute dal Comune per le espropriazioni da eseguirsi in dipendenza delle presenti Norme, saranno fissate in base al puro valore del terreno considerato prescindendo dalla sua edificabilità dipendente dall'approvazione ed esecuzione anche parziale del Piano Regolatore.
- 4) L'Aumento di valore agli effetti di cui al n. 1) del presente articolo si intende rappresentato dalla differenza fra il prezzo che i fondi avrebbero avuto in una libera contrattazione prima della esecuzione dei lavori contemplati nel Piano Regolatore e quello che avrebbero dopo il compimento di essi, nel tratto che interessa i fondi medesimi.
- 5) Agli effetti di stabilire il contributo in danaro di che alla lettera a) n. 1 dovrà considerarsi come elemento di maggiore

valore l'aumento di aria e di luce e di prospetto, la più larga e comoda circolazione ed il migliore accesso, la cessazione e diminuzione di oneri o di servitù gravanti il frontista o vicino, il prosciugamento e risanamento di terreni acquitrinosi, il cambiamento in aree fabbricabili dei suoli prima destinati a cultura e a giardino e generalmente ogni sorta di vantaggi apprezzabili recati al fondo in dipendenza diretta o indiretta dell'opera pubblica.

- 6) Il contributo in danaro dovrà pagarsi ai termini dell'art. 78 della Legge 25 giugno 1865 n. 2359, sulle espropriazioni per la pubblica utilità, in 10 anni a cominciare dall'epoca del pagamento della prima rata dell'imposta fondiaria dello anno successivo a quello in cui è stato eseguito ciascun tratto dell'opera che interessa ogni singolo proprietario soggetto a contributo.

E' peraltro in facoltà del contribuente di effettuare in una sola volta il pagamento del medesimo, e in tale caso esso sarà ridotto al valore presente al tempo del pagamento, con lo sconto dell'interesse legale. Anche chi abbia iniziato il pagamento a rate potrà effettuare in una sola volta il pagamento di tutte le rate ancora da scadere ridotte al valore presente come sopra.

- 7) Pagato il contributo, il proprietario o i suoi aventi causa avranno il diritto di fare cancellare l'ipoteca che fosse iscritta sul fondo dal Comune ai sensi dell'art. 81 della Legge 25 giugno 1865 n. 2359 e nei modi stabiliti dall'ultimo capoverso della lettera b) n. 1 del presente articolo; le pratiche e le spese per la cancellazione della ipoteca spettano al proprietario del fondo colpito.

ART. 7 - NORME DI CARATTERE GENERALE

a) Altezza del fabbricato (h)

L'altezza dei fabbricati si misura dalla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale il fabbricato è collocato, fino alla linea intersezione del piano esterno della facciata col piano di posa del manto di copertura. Qualora

con tale norma si possono individuare più valori, si intenderà come altezza dell'edificio la quota maggiore.

Qualora il marciapiede da cui l'altezza è misurata sia inclinato, si assumerà come punto di riferimento la quota media di esso.

Nel caso di copertura a tetto con falde inclinate con pendenza superiore al 30%, si assumerà come quota superiore di riferimento quella situata a $2/3$ della pendenza a partire dalla intersezione di cui sopra.

Qualora l'edificio comprenda uno o più piani arretrati (attici) l'altezza dell'edificio sarà riferita alla copertura di detti piani arretrati.

Nel caso in cui la quota del marciapiede non sia stata ancora fissata e non sia prevedibile senza incertezza, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dalla Ripartizione Tecnica del Comune.

I parapetti ed ogni altro muro eretto al disopra della copertura non potranno superare mt. 1 al disopra della copertura. Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici, e cioè serbatoi d'acqua, extra corpo degli ascensori, il vano scale, i camini.

b) Volume del fabbricato (v)

Il volume del fabbricato deve essere valutato a partire dal pavimento dei più bassi vani praticati fino alle linee di incontro dei vani muri perimetrali con il piano di posa del manto di copertura nel caso di pendenza di questa non superiore al 30%, ai $2/3$ della pendenza quando questa è superiore al 30%. Si escludono dal calcolo del volume i "volumi tecnici" indicati nel paragrafo precedente.

c) Superficie coperta del fabbricato (s)

La superficie coperta del fabbricato corrisponde alla proiezione della costruzione su un piano orizzontale con esclusione delle sole terrazze scoperte a sbalzo.

d) Indice di fabbricabilità fondiaria (I_f f)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto fra

il volume dell'edificio e la superficie del lotto edificabile.

e) Indice di fabbricabilità comprensoriale (I_{f c})

E' il rapporto fra la somma dei volumi costruibili in un dato comprensorio e l'area totale del comprensorio stesso.

f) Indice di copertura (I_c)

L'indice di copertura (I_c) è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile.

g) Valutazione di p.a. (percentuale di aree pubbliche e collettive)

per p.a. si intende la percentuale di aree da destinarsi a strade di lottizzazione, aree verdi collettive ed in genere aree per attrezzature collettive nei Piani Convenzionati, nelle "insulae" e nei P.E.P. Tale percentuale sarà valutata sulla intera superficie delle zone a destinazione residenziale decurtata di tutte le aree occupate da strade, zone a verde ed attrezzature pubbliche esistenti o previste dal P.R.G.

h) Seminterrato od interrati

Qualora il volume degli interrati superi il 30% del volume dell'edificio fuori terra, l'eccedenza è considerata come volume agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità, salvo il caso che la sua destinazione sia di autoparcheggio pubblico. In tale caso dovrà essere vincolata a non subire modificazioni di destinazione ai sensi del successivo punto m)/

i) Logge

Quando nel fabbricato sono previste logge coperte queste devono essere al 50% sia come volume costruito, sia come superficie coperta.

l) Edifici con pilotis

Agli effetti della determinazione del volume, gli edifici con "pilotis" saranno valutati come segue:

- 1) - I volumi delle pilastrate saranno esclusi dal conteggio del volume totale dell'edificio, quando la loro destinazione sia

ad uso pubblico per prescrizione di P.R.G. od anche se non prevista dal P.R.P.

2) - Saranno computati con la riduzione del 50% quando le realizzazioni, pur essendo di iniziativa privata e non destinate ad uso pubblico, siano destinate ad uso collettivo e vincolato a non subire modificazioni.

3) - Negli altri casi agli effetti del volume vengono computati per il 70%.

4) - L'altezza dei pilotis dovrà essere non inferiore a mt. 2,50 dal pavimento all'intradosso delle travature. I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, ascensori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ecc.) saranno sempre compresi integralmente nel calcolo del volume generale. L'esistenza dei pilotis sotto il fabbricato non comporta alcuna modifica all'altezza massima consentita ed al rapporto massimo di copertura previsti nel P.R.G.

m) Autorimesse e parcheggi

Nelle zone residenziali dovranno essere previsti al piano terreno, appositi locali destinati ad autorimesse, in ragione di almeno un posto macchina per ogni appartamento. Dovranno essere inoltre previste aree libere, al di fuori delle reti stradali, destinate al parcheggio delle autovetture in ragione di almeno mq. 3 per ogni mc. 100 di volume costruito.

Nelle zone destinate invece ad edifici pubblici quali uffici di ogni tipo, banche, sedi di società, grandi magazzini, di vendita, sedi di giornali, alberghi ed ogni altra attrezzatura di utilità pubblica, dovranno essere previste aree libere destinate al parcheggio, al di fuori delle reti stradali, in ragione di almeno mq. 5 per ogni 100 mc. di volume costruito. Nelle zone miste di attrezzature residenza o in quelle residenziali in cui sono realizzati edifici o parti di edifici ad uso commerciale o di attrezzature pubbliche, il conteggio della superficie da destinare a parcheggio dovrà tenere conto proporzionalmente dei volumi a diversa destinazione d'uso e secondo gli indici sopraindicati.

n) Allegati al progetto

Ogni progetto edilizio dovrà essere corredato della documentazione attestante la proprietà del suolo, da uno schema planimetrico ed altimetrico illustrante la superficie del lotto l'area coperta ed il volume del fabbricato in progetto per determinare il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità una tabella riportante le caratteristiche anzicette ed il loro criterio di valutazione. Quando sia prevista la demolizione dei fabbricati esistenti dovranno essere presentati per tali fabbricati schemi e tabelle analoghe nonchè un'adeguata documentazione fotografica. I documenti sopra descritti dovranno essere presentati debitamente firmati dal richiedente e dal progettista.

c) Destinazione d'uso

Deve essere indicata con precisione la destinazione d'uso di ogni edificio e delle aree scoperte. La destinazione deve risultare da atto di vincolo trascritto cui è subordinato il rilascio delle licenze di costruzioni, di abitabilità e di esercizio. L'abusiva variazione di destinazione d'uso comporta la revoca delle licenze suddette. Eventuali mutamenti di destinazione potranno essere motivamente autorizzati dal Sindaco su conforme parere della Commissione Urbanistica e della Commissione Edilizia.

ART. 8 - Effetti dell'art.18 della legge 17 agosto 1942 N.1150

Rimane in ogni caso ferma ed applicabile la disposizione di cui all'art.18 della legge Urbanistica per tutte le ipotesi previste in detto articolo ivi compresa quella delle aree inedificate e delle costruzioni che siano in contrasto con la destinazione di zona stabilita dal Piano Regolatore Generale.

ART. 9 - Sospensione

Il Comune si riserva di sospendere ogni provvedimento sulla domanda di licenza di costruzione, quando dichiarerà con comunicazione scritta entro 60 giorni dalla presentazione di detta domanda di voler procedere all'adozione del P.R.P. della zona interessata ai sensi di quanto è previsto nell'art.3 al punto a).

Detto Piano dovrà essere adottato nel termine di 180 giorni dalla data della dichiarazione di cui sopra. Decorso inutilmente tale termine, la domanda di licenza di costruzione dovrà avere* regolare corso. Per questa sospensione in ogni caso nulla sarà dovuto ^{dal} Comune ai richiedenti.

TITOLO III - PIANI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 10 - Piani regolatori particolareggiati

NELLA redazione dei Piani Regolatori Particolareggiati di attuazione previsti all'art. 3° al punto a) debbono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo e gli elaborati debbono contenere comunque tutti gli elementi tecnici prescritti per i Piani Particolareggiati dalla circolare ministeriale in data 7 Luglio 1954 N. 2495.

La progettazione urbanistica dei comprensori deve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione percentuale delle aree relative alle diverse destinazioni d'uso; In ciascun comprensorio la delimitazione delle aree destinate alla edilizia, a verde, a servizi ecc. quale risulta dalle planimetrie del P.R.G. ha valore indicativo ed è riportata essenzialmente per dare un indirizzo di massima alle previsioni del Piano Particolareggiato.

Resta in facoltà del Piano Particolareggiato la modifica della distribuzione dell'articolazione delle varie aree entro i limiti del P.P. stesso.

ART. 11 - P.R.P. della zona balneare

In detta zona (regolamentata dalle presenti Norme) il P.R.P. dovrà predisporre l'organizzazione dei servizi balneari con assoluto rispetto della pineta litoranea che dovrà anzi essere protetta ed integrata mediante un piano globale di intervento agricolo forestale.

Il Piano Particolareggiato si intende esteso alla fascia compresa tra la S.S. 224 ed il mare, dovrà prevedere anche la sistemazione delle opere di consolidamento e trasformazione del litorale di Marina di Pisa e la sistemazione della località di Bocca D'Arno per la quale dovranno essere fornite indicazioni particolari atte a ripristinare la suggestione del singolare paesaggio.

ART. 12 - Piani Convenzionati e Piani Planivolumetrici obbligatori di iniziativa privata.

I proprietari di aree singolarmente o riuniti in consorzio ai sensi dell'art.23 della legge 17 Agosto 1942 n.1150 che intendano procedere alla formazione di Piani, a scopo edilizio, previsti all'art.3 ai punti b) e c) dovranno presentare domanda al Comune corredata da:

1) Documentazione attestante la proprietà del suolo;
2) Progetto come specificato nell'art.12 o all'art.13 secondo che si tratti di Piani Convenzionati o di Piani Piani volumetrici per 18 "insulae".

3) Impegno ad eseguire a proprie spese strade, fognature, rete di distribuzione acqua potabile ed eventualmente reperimento di acqua, sia per uso potabile, sia per uso industriale, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione ed alberatura;

4) Definizione delle aree da vincolare ad uso pubblico o di quelle necessarie all'Amministrazione Comunale per gli spazi verdi, la costruzione delle strade previste dal P.R.G. nonché di quelle per le attrezzature collettive della zona interessata.

5) Nelle zone sprovviste o comunque non complete delle strade previste nel P.R.G. o/o delle opere di urbanizzazione primaria, i richiedenti per ottenere l'approvazione delle lottizzazioni dovranno impegnarsi ad eseguirle o ad effettuare versamenti dell'importo corrispondente a scemputo del contributo del plusvalore.

6) Il Sindaco, udito il parere della Commissione Urbanistica, dovrà esprimere il parere tecnico sul piano presentato entro 60 giorni dalla data della presentazione della domanda. Il piano stesso sarà approvato e reso esecutivo con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART.13 - Unità minima per i Piani Convenzionati

IL Piano Convenzionato Edilizio di iniziativa privata dovrà insistere su un'unità organica e quando questa non corrisponda ad una "insula" prevista dal P.R.G. dovrà almeno comprendere un intero isolato delimitato da strade di Piano Regolatore. Di massima l'unità oggetto di Piano Convenzionato non dovrà essere inferiore ai 6.000 mq.

Quando le proposte private non raggiungono tale unità, il Sindaco ha facoltà di invitare il richiedente ad accordarsi con altri proprietari e di coordinare le varie proposte indicando anche le modalità per la unificazione degli spazi destinati a verde o ad attrezzature collettive, si dovranno sempre prevedere congrui spazi verdi per il gioco dei bambini fino ai 14 anni, anche se queste non sono indicate nel P.R.G.

Il Sindaco, udito il parere della Commissione Urbanistica, potrà richiedere inoltre che il Piano Convenzionato preveda aree per le attrezzature scolastiche di asili e nidi d'infanzia commisurate alle necessità dell'unità edilizia in rapporto alla popolazione prevista anche non indicate nel P.R.G.

ART. 14 - Progetto Planivolumetrico per i Piani Convenzionati

Il progetto allegato alla domanda di Piano Convenzionato Edilizio previsto all'art.12 al punto 2) dovrà contenere i seguenti elaborati tecnici:

1) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta autorizzazione a redigere il Piano, con certificato catastale relativo;

2) Planimetria di mappa catastale estesa ad una zona comprendente ml. 100 dal perimetro dell'area interessata, aggiornata con i fabbricati esistenti, con le indicazioni delle opere progettate, dei limiti dell'area del Piano Convenzionato e dei limiti della proprietà su tutta o in parte lottizzata;

3) Planimetria in scala non minore di 1:10.000 con la delimitazione dell'area da sottoporre a Piano Convenzionato contenente le indicazioni previste nel P.R.G.

4) Planimetria esaurientemente quotata in scala 1:500 del Piano Convenzionato. La Planimetria deve riportare la forma e le dimensioni dei lotti, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali distinguendo quelli liberi al transito e quelli invece strettamente di servizio alla residenza, nonché le aree riservate alle scuole di ogni ordine e grado e quelle riservate alle attrezzature di ogni tipo di interesse collettivo e/o pubblico.

5) In apposita tabella dovranno essere indicati: la superfici-

cia dell'area, il volume che si intende edificare, su tutta l'area (mc/mq.) i metri quadri abitabili che si intendono realizzare per ogni singolo lotto, la percentuale di area destinata alla residenza, ai servizi, al verde pubblico, alle aree scolastiche, nonché le aree per parcheggi da computare come da articolo 7 al punto 1;

6) Planimetria in scala da 1:200 delle aree destinate al verde con specificazioni dell'ubicazione delle alberature e delle varie essenze di esse;

7) Profili altimetrici dei fabbricati previsti;

8) Schemi planimetrici in scala 1:200 dei vari progetti edilizi con indicazione della loro destinazione e la eventuale circoscrizione delle aree corrispondenti;

9) Plastico generale in scala da 1:500;

10) Schema in scala adeguata degli impianti tecnologici relativi all'area, fino ai raccordi con i canali adduttori generali, con indicazione del livello dell'area su medio mare e del livello massimo della falda freatica;

11) Relazione illustrativa.

ART. 15 - Progetto planivolumetrico per le "insulae"

Per le aree riservate alla realizzazione di complessi edilizi da progettarsi con criterio organico ed unitario corrispondenti alle "insulae" previste nell'art. 3 al punto c) l'edificazione è subordinata alla presentazione di uno studio particolareggiato planivolumetrico dell'intervento e del suo inserimento nel tessuto circostante.

Gli elaborati necessari sono:

1-2-3-4-5-6 come previsti nell'art. 14 e negli stessi punti.

7) Profilo longitudinale e sezioni trasversali in scala 1/200 del contesto urbanistico in cui si colloca l'intervento.

8) Adeguato numero di prospettive e/o di fotomontaggi dello stato di fatto e dello stato di progetto, nonché tutti i prospetti interni ed esterni e tutte le sezioni in scala da 1/200 con riferimento ai profili ed agli ingombri circostanti per una distanza di almeno ml. 50

9) Plastico generale in scala da 1:200 dello stato di fatto e

dello stato di progetto 10) e 11) come previsto all'art.14 negli stessi punti.

ART. 16 - Convenzione

Approvati in Piano di cui all'art.12 il richiedente o i richiedenti, prima di procedere a qualsiasi opera, anche a carattere preparatorio, e prima di procedere alle operazioni di frazionamento e alienazione dei singoli lotti, dovranno stipulare con il Comune per se, successori ed aventi causa, una convenzione. Nella convenzione i proponenti si impegnano;

- 1) Ad eseguire i manufatti relativi alla urbanizzazione primaria in tutta la lottizzazione, entro un periodo di tempo stabilito comunque precedente al rilascio della prima licenza edilizia e conformemente agli elaborati presentati.
- 2) A cedere le aree destinate a strade pubbliche previste nel P.R.G.
- 3) A trascrivere il vincolo "non edificandi" per se, successori ed aventi causa, delle aree vincolate nel Piano.
- 4) A realizzare l'edilizia privata contemporaneamente alla costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, previste nel Piano Convenzionato ed a loro carico nella Convenzione.

A garanzia del rispetto di quanto sopra, il richiedente o i richiedenti dovranno versare congrua cauzione il cui importo verrà stabilito dal Comune consentendo fino da allora al Comune di sostituirsi nella esecuzione delle opere in loro danno salvo conguaglio.

5) La norma prevista al secondo comma del punto 4) non si applica nei casi in cui, al momento della convenzione, il richiedente lasci dichiarazione scritta che intende effettuare la costruzione di tutte le opere e servizi suddetti, prima della prima licenza di costruzione il cui rilascio è subordinato al rispetto di quanto dichiarato;

6) Di assumersi l'onere della manutenzione delle opere di urbanizzazione non classificato di interesse pubblico e di quello per le quali il Comune si riserva l'assunzione in proprietà fino al momento di tale assunzione, a versare quindi

una congrua cauzione a garanzia della manutenzione. Per quanto riguarda la validità nel tempo della lottizzazione, si applicano le norme stabilite nell'art.1 3° comma e dell'art.17 1° comma della legge Urbanistica 17/8/1942, relativa ai Piani Regolatori Particolareggiati e pertanto nella convenzione viene indicata la data entro cui il Piano Convenzionato deve essere completato pena il decadimento.

ART. 17 - Sospensiva

Analogamente e per le stesse ragioni previste all'art. 9 per le licenze di costruzione, nello stesso modo ed entro gli stessi termini di tempo il Comune si riserva di sospendere ogni provvedimento sulla domanda di Piano Convenzionato. Analogamente il Piano Particolareggiato dovrà essere adottato entro 180 giorni dalla data della dichiarazione di sospensiva pena il decadimento della suddetta facoltà.

TITOLO IV° - ZONE RELATIVE ALLE ZONE

ART. 18 - Il territorio comunale come risulta dagli elaborati

4-5-6-7 dell'art.2 è suddiviso nelle seguenti zone:

- Zone di Restauro Conservativo, Risanamento e Ristrutturazione nel Centro Storico.
- Zone residenziali;
Zone miste di attrezzature e residenza
- Zone per i servizi ed attrezzature e residenza
- Zone per i servizi ed attrezzature di interesse pubblico o collettivo compresi gli edifici per il culto e le opere parrocchiali
- Zone aeroportuali
- Zone industriali ed artigianali
- Zone a verde pubblico ed attrezzato
- Zone a verde privato
- Zone a verde sportivo
- Zone a destinazione speciale
- Zone agricole
- Zone a vincolo speciale
- Zone agricole panoramliche
- Zone boschive
- Zona ippica
- Zone al. igiene (per Tirrenia)
- Zone per colonie elioterapiche
- Zone per attrezzature balneari

ART. 19 - Interventi nel Centro Storico

Il Centro Storico individuato nella planimetria prevista nell'art.2 al punto 7) è limitato a nord e ad est dalle mura urbane, a sud dal viale Bonaini ad ovest dalla via Bonanno e a nord ed a sud del ponte della Cittadella, dalle mura urbane.

Gli interventi consentiti sono:

- a) - restauro conservativo
- b) risanamento
- c) ristrutturazione

Nella zona o ve gli interventi sono di restauro conserva=

- tivo e insediamento sono vietate le seguenti destinazioni d'uso;
- attività industriali, attività artigianali con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
 - aziende di autotrasporti di merci;
 - caserme con la esclusione delle sedi di commissariato di P.S. le tenenze e le stazioni di carabinieri-istituti di pena;
 - ospedale e case di cura con più di 100 letti;
 - ospizi ed istituti assistenziali con più di 100 ricoverati;
 - depositi e magazzini di merci all'ingrosso.

L'Amministrazione Comunale ha infine facoltà di rifiutare licenze di trasformazione di edifici per l'installazione di esercizi di carattere commerciale (quali i grandi magazzini) e di uffici pubblici e privati di ogni tipo che possono costituire pregiudizio ed appesantimento della circolazione stradale.

Nelle zone ove l'intervento previsto è di ristrutturazione sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali, attività artigianali con lavorazioni nocive o rumorose;
- caserme con la esclusione delle sedi di Commissariato di P/S. le tenenze e le stazioni per i Carabinieri - gli Istituti di pena.

Gli interventi saranno regolati da Piani Particolareggiati di iniziativa comunale, oppure, fermo restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà prevista nell'art.17, da Piani Convenzionati; redatti a cura di privati, singolarmente o riuniti in consorzio, anche mediante la costituzione di un comparto ai sensi dell'art.23 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 detti interventi dovranno essere appoggiati ad un'indagine storico-edilizia e socio economica, redatta a cura dell'Amministrazione Comunale, o, in carenza di questa, dagli stessi richiedenti e approvata dall'Amministrazione Comunale. Tutti gli interventi del Centro Storico debbono essere preventivamente sottoposti all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

Sottozona A) - Restauro conservativo

Nelle aree individuate con la definizione "restauro conservativo" sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici e le demolizioni di corpi di fabbrica costituenti

superfettazioni postume di nessun valore architettonico quali sopralzi o corpi di fabbrica interni e cortili per la bonifica dei medesimi. E' vietata qualsiasi altra trasformazione che comporti demolizione e ricostruzione nonché aggiunte edilizie e modifiche delle costruzioni esistenti.

Per gli edifici notificati ai sensi della legge 1/6/1939 n.1089 e 2: giugno 1959 n.1942 valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse. E' vietato altresì occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorio, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi.

Sottozona B) - Risanamento

Nelle zone individuate con la definizione "risanamento" i Piani Particolareggiati di Attuazione dovranno essere improntati a criteri di conservazione ambientale architettonica ed urbanistica. Saranno consentite opere di trasformazione all'interno degli edifici al fine di realizzare gli interventi di bonifica edilizia ed igienica richiesti dallo stato di fatto. Nel caso che sia il Comune stesso a decidere la redazione degli appositi Piani esecutivi di risanamento, esso potrà procedere alla espropriazione per la esecuzione dei lavori previsti in detti Piani.

Sottozona C) - Ristrutturazione

Nelle zone individuate con la definizione "ristrutturazione" sono ammessi di massima interventi che comportino demolizioni e ricostruzioni di pari volume, salvo diverse disposizioni in sede di P.R.P. esecutivo. Qualsiasi trasformazione è però subordinata al rispetto assoluto delle aree verdi esistenti e all'osservanza delle prescrizioni dei Regolamenti Edilizi e di Igiene ed alla possibilità di conseguire sostanziali miglioramenti delle condizioni igienico-sanitarie ed estetiche degli edifici anche riguardo all'ambiente circostante.

PROPOSTE di demolizione e ricostruzione di singoli edifici non saranno di regola prese in considerazione, salvo eccezioni che il Sindaco potrà consentire caso per caso, su parere favorevole della Commissione Urbanistica e della Commissione Edilizia.

Qualsiasi intervento dovrà realizzare la formazione di parcheggi interni per autoveicoli nella misura di 3 mq. per ogni 10 mc. di edificio realizzato. L'altezza dei fabbricati ricostruiti o di nuova costruzione non potrà comunque superare i mt.17,50.

ART. 20 - Zone residenziali

In dette zone è consentita la edificazione ad uso residenziale, sia destinata a cellule familiari (edifici residenziali propriamente detti) sia a convitti, comunità civili e religiose e simili, salvo le limitazioni più precise indicate nelle sottozone. Sono ammesse le case di cura e gli istituti di ricovero con non più di 50 letti e sedi per la vita associativa non previste nelle aree destinate ai servizi.

Sono escluse esplicitamente le industrie ed ammesse le attività artigianali, non nocive e o moleste ed in particolare quelle connesse alle esigenze di destinazione di zona. I locali ad essa destinati potranno essere incorporati nell'edificio oppure, in sede di Piano Particolareggiato o di Piano convenzionato, potranno essere raggruppate in strutture edilizie particolari.

Al piano terreno degli edifici non sono ammessi negozi di vendita al minuto cui sono destinate nel P.R.G. apposite aree.

I servizi di carattere accessorio alla residenza, quali autorimesse, servizi domestici collettivi ecc. dovranno essere incorporati nel fabbricato principale e saranno comunque computati interamente agli effetti dei vari indici urbanistici ed edilizi.

Ai fini della regolamentazione valgono le seguenti sottozone:

Aree contraddistinte in planimetria con la lettera I r

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:

- a) - si potranno costruire solo edifici residenziali;
- b) - qualora non sussista la necessità di estendere le previsioni d'intervento ad unità minime più vaste (comparti

o insulae) indicate dal P.R.G. e non sia pertanto indicato l'indice I - da intendersi mediamente su tutta l'area prevista investita dallo intervento unitario, l'indice di fabbricabilità da rispettare sul singolo lotto sarà $I_{ff} = 1.00 \text{ mc/mq}$;

c) - si potranno realizzare i seguenti tipi edilizi e potranno essere raggiunti i seguenti massimali (ovviamente non contemporaneamente):

1) case singole: $I_{ff} = 1.00 \text{ mc/mq}$ superficie max coperta $I_c = 1/5$; h max 8 mt.

2)) case binate e fabbricati terminali delle case a schiera/ $I_{ff} = 1.00 \text{ mc/mq}$; superficie max coperta $I_c = 1/3.75$ h = max 8 mt.

3) case a schiera formate da complessi di almeno cinque unità con lunghezza max della schiera di ml. 80 (ottanta): $I_{ff} = 1.00 \text{ mc/mq}$; superficie max coperta $I_c = 1/2.5$; h max 8 mt.

d) - arretramento minimo dal ciglio stradale misurato dal punto più vicino degli edifici 5.00 mt.

e) - distanza dai confini non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, qualora il lotto contiguo sia ineditato. Nel caso invece che il lotto sia edificato la distanza tra i fabbricati non potrà essere inferiore alla semisomma delle rispettive altezze. In ogni caso la distanza dell'edificio dai confini di proprietà sarà non inferiore a 4,00 mt.

Aree contraddistinte in planimetria con lettera 2 r.

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:

a) si potranno costruire solo edifici residenziali;

b) qualora non sussista la necessità di estendere le previsioni di intervento ad unità minime più vaste (comparti o insule) indicata dal P.R.G. o non sia indicato l'I f da intendersi mediamente su tutta l'area investita d'intervento unitario, l'indice di fabbricabilità da rispettare sul singolo lotto è $I_{ff} = 1.5 \text{ mc/mq}$.

c) Si potranno realizzare i seguenti tipi edilizi e potranno essere raggiunti (ovviamente non contemporaneamente) i seguenti massimali:

- 1) case singole: $I_f = 1,5$ mc/mq; superficie max coperta $I_c = 1/5$; $h_{\max} = 8,6$ mt.
- 2) case binate e fabbricati terminali delle case a schiera: $I_f = 1,5$ mc/mq. Superficie max coperta $1/3,75$ $h_{\max} = 8$ mt.
- 3) case a schiera: formate da complessi di almeno cinque unità, con lunghezza massima della schiera di ml. 80 $I_c = 1,5$ mc/mq superficie max coperta $I_c = 1/2,5$ $h_{\max} = 8$ mt.
- d) arretramento minimo dal ciglio stradale, misurato dal punto più vicino degli edifici 5,00 mt..
- e) distanza dai confini di proprietà non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, qualora il lotto contiguo sia ineditato.

Aree contraddistinte in planimetria con la lettera 3 r

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:

- a) - qualora non sussista la necessità di estendere le previsioni d'intervento ad unità minime più vaste (comparti o insulee indicate dal P.R.G.) e non sia indicato l' I_f da intendersi mediamente su tutta l'area prevista investita dall'intervento unitario l'indice di fabbricabilità I_{ff} da rispettare sul singolo lotto è 2,00 mc/mq.
- b) - si potranno realizzare i seguenti massimali (ovviamente non contemporaneamente).

1) case singole o comunque a blocco isolato $I_{ff} = 2,00$ mc/mq superficie max coperta $I_c = 1/4$, $h_{\max} = 11,5$ mt.

2) case binate e fabbricati terminali delle case a schiera: $I_{ff} = 2,00$ mc/mq; superficie max coperta $I_c = 1,3,5$; $h_{\max} = 8$ mt.

3) case a schiera formate da complessi di almeno cinque unità, con lunghezza massima della schiera di ml. 80; $I_{ff} = 2,00$ mc/mq. superficie max coperta $I_c = 1/2,5$ $h_{\max} = 8$ m.

c) - arretramento minimo dal ciglio stradale misurato dal punto più vicino degli edifici 5,00 mt..

d) - distanza dai confini di proprietà non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato qualora il lotto contiguo sia ineditato. Nel caso invece che il lotto sia edificato la

distanza tra i fabbricati non potrà essere inferiore alla metà della somma delle rispettive altezze. In ogni caso la distanza dell'edificio dai confini di proprietà sarà non inferiore a 4,00 mt.

Arece contraddistinte in planimetria con la lettera 4 r

Per dette zone valgono le indicazioni ed i seguenti vincoli:

- a) - qualora non sussista la necessità di estendere le previsioni di intervento ad unità minime (comparti o insulae) indicati dal P.R.G. e non sia indicato l'Iff da intendersi mediamente su tutta l'area prevista investita dall'intervento unitario, l'indice di fabbricabilità da rispettare sul singolo lotto è $Iff = 2,5 \text{ mc/mq}$.
- b) - si potranno realizzare i seguenti tipi edilizi e si potranno raggiungere i seguenti massimali (ovviamente contemporaneamente).
 - 1) case singole o comunque a blocco isolato: $Iff = 2,5 \text{ mc/mq}$; superficie coperta max $Ic = 1/4$; $h \text{ max} = 11,50 \text{ mt.}$
 - 2) Case binate e fabbricati terminali delle case a schiera: $Iff = 2,5 \text{ mc/mq}$; superficie max coperta $Ic = 1/3$ altezza max = $8,5 \text{ mt.}$
 - 3) Case a schiera formato da complessi di almeno 5 unità con non più di 80 mt. di lunghezza $Iff = 2,5 \text{ mc/mq}$ superficie coperta $Ic = 1/2,5$ $h \text{ max} = 8,5 \text{ mt.}$
 - 4) Case in linea: $Iff = 2,5 \text{ mc/mq}$ superficie max coperta $Ic = 1/4$ altezza max = $11,5 \text{ mt.}$ lunghezza minima 30 mt. max 60 mt.
- c) - arretramento dell'asse stradale misurato dal punto più vicino degli edifici 7,00 mt.
- d) - distanza dai confini non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato qualora il lotto contiguo sia ineditato. Nel caso invece che il lotto sia edificato, la distanza fra i fabbricati non potrà essere inferiore alla metà della somma delle rispettive altezze. In ogni caso la distanza dell'edificio dai confini di proprietà sarà non inferiore a 4,00 mt/

Aree contraddistinte in planimetria con le lettere 5 r

Per dette zone (valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti).

- a) - la fabbricazione dovrà essere di tipo continuo lungo le strade esistenti o previsti nel P.R.G. eventuali arretramenti potranno essere previsti in sede di P.R.P. La profondità massima degli edifici è 16,00 mt. La zona interna agli isolati individuati dalle strade dovrà essere mantenuta a verde privato o consortile con la realizzazione di parcheggi interni in ragione di almeno 3 mq. ogni 100 mc. costruiti.
- b) - l'indice di fabbricabilità da rispettare sul singolo lotto è $I_{ff} = 3,75$, la superficie max coperta $I_c = 1/3$ la $h_{max} = 15$ mt.

Aree contraddistinte in planimetria con la lettera 6 r

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:

- a) - la fabbricazione dovrà essere di tipo isolato a blocco,
- b) - qualora non sussista la necessità di estendere le previsioni di intervento ad unità minime più vaste (comparti o insulae) indicati dal P.R.G. o non sia indicato l' I_{ff} da intendersi mediamente su tutta l'area prevista investita dall'intervento unitario l'indice di fabbricabilità da rispettare sul singolo lotto è $I_{ff} = 3,75$ superficie max coperta $I_c = 1/3$ $h_{max} = 18$ mt.
- c) - distanza degli assi stradali misurata dal punto più vicino degli edifici - 0,75 volte l'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a ml. 9,00
- d) - distanza dai confini di proprietà misurata dal punto più vicino del fabbricato non inferiore a 0,50 volte l'altezza del fabbricato

qualora il lotto contiguo sia edificato e la fronte del fabbricato da erigersi superi i 13 m. Nel caso che sia inferiore a detta misura la distanza non sarà inferiore a 0,40 volte l'altezza. Nel caso che il lotto contiguo sia edificato la distanza tra i fabbricati non potrà essere inferiore a 0,50 volte la somma delle rispettive

tive altezze nel caso che entrambe le fronti prospettanti il confine superino i 13 ml. Nel caso che quella del fabbricato in progetto sia inferiore a detta dimensione, la distanza non sarà inferiore a 0,40 volte la somma delle rispettive altezze. Nel caso che l'edificio esistente contermina sorga a distanza inferiore a 3,00 mt. dal confine si applica al nuovo edificio la norma prevista per i lotti contigui inedificati previo acceramento del lotto pertinente al fabbricato contiguo all'atto del rilascio della licenza edilizia dello stesso.

In ogni caso la distanza dal confine non sarà inferiore a 5,00 mt.

Area contraddistinte in planimetria con la lettera 7 r

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:

- a) - l'indice di edificabilità Iff è di 5,25 mc/mq.
- b) - la fabbricazione dovrà essere del tipo aperto a corpi isolati.

S i potranno realizzare i seguenti tipi edilizi:

1) edifici a torre con i seguenti massimali (evidentemente non raggiungibili simultaneamente) superficie max coperta $lc = 1/4$ lung., max delle pareti ml. 20 h max ml. 24.

2) edifici in linea (o assimilabili) con i seguenti massimali (evidentemente non raggiungibili simultaneamente): sup. max coperta $lc = 1/3$ lung. max m. 60 h max m. 21.

- c) - distanza minima degli assi stradali misurata dal punto più vicino dei fabbricati non inferiore a 0,75 volte l'altezza del fabbricato;
- d) - distanza minima dei confini non inferiore a 0,50 volte l'altezza dei singoli corpi di fabbricazione e comunque non inferiore a ml. 7,00 per il tipo edilizio (edifici a torre). Per il tipo edilizio 2 (edifici in linea (o assimilabili) valgono i criteri disposti per le aree contraddistinte dalla sigla 6 r) al punto d).

Area la cui edificazione avviene a mezzo del Piano Convenzionati o Piani Planimetrici obbligatori e convenzionati (insulae) di iniziativa privata (art. t. 12-13-14-15-)

In dette aree i criteri edificatori saranno condizionati dalle seguenti norme:

- a) - Aree contraddistinte in planimetria con le lettere 1r)2r)3r)4r)

Potrà essere disposta la edificazione di tipo vario nei tipi edilizi, e nei limiti previsti ai corrispondenti paragrafi di questo stesso art.20 purchè si rispetti, all'interno dell'area come valore medio di edificabilità il valore fondiario Iff previsto nei predetti paragrafi.

- b) - Zone contrassegnate in planimetria con la lettera 6r)

Potrà essere disposta la edificazione di tipo vario purchè siano rispettate all'interno dell'area le seguenti norme:

b1) l'indice di fabbricazione fondiario I ff di ogni isolato o gruppo di isolati non dovrà superare i 4,5 mc/mq nè essere inferiore a 3 mc/mq con una media di 3,75 mc/mq.

b2) la lunghezza degli edifici non dovrà superare i mt.60

b3) il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a 0,50 volte la somma delle rispettive altezze;

b4) dovranno essere previste superfici per la formazione di strade, piazze, parcheggi pubblici, verde pubblico ecc. in ragione di p.a. = 25%. Il volume complessivo edificabile dell'area verrà valutato al lordo della p.a.

- c) - Zone contraddistinte in planimetria con la lettera 7 r)

Potrà essere disposta la edificazione di tipo vario purchè si rispettino, all'interno dell'area, le seguenti norme:

C1) l'indice di fabbricazione fondiario di ogni isolato o gruppo di isolati non dovrà superare i 6 mc/mq, nè essere inferiore a 4,5 mc/mq con una media di 5,25 mc/mq.

C2) il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a 0,50 volte la somma delle rispettive altezze.

C3) dovranno essere previste superfici per la formazione di strade, piazze, parcheggi pubblici verde pubblico ecc. in ragione di p.a. = 30% Il volume complessivo edificabile sull'area verrà valutato al lordo della p.a.

ART. 21 - Zone miste di attrezzature e residenza

In queste zone sono previsti edifici multifunzionali in grado di ospitare sia uffici e locali pubblici, sia residenza, in un rapporto che è prefissato in sede di Piano Particolareggiato.

Le destinazioni ammesse sono, oltre alla residenza: Uffici Amministrativi, pubblici e privati, banche, Istituti di Credito, attrezzature commerciali di ogni livello (magazzini, negozi, supermercati, uffici commerciali) studi ed uffici professionali attrezzature per riunioni e per lo spettacolo, ricreative e per la vita associativa e di servizio, nonché ogni altra sede di servizi pubblici e privati.

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche ed edilizie di zona, vedi art. 20 alle sottozone corrispondenti.

ART. 22 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

In queste zone possono essere previsti esclusivamente gli edifici e le attrezzature attinenti alla destinazione specifica di zona. Le attrezzature previste nelle singole aree sono individuate mediante simbolo. E' ammessa la residenza per il personale di custodia delle attrezzature stesse. Nessuna trasformazione potrà essere eseguita dai proprietari tale che possa aumentare l'attuale valore dei terreni e degli edifici esistenti o cambiarne l'attuale destinazione.

Le zone in oggetto sono suddivise in due tipi di sottozone:

1s) nelle aree che ricadono in queste sottozone relative a tutte le attrezzature di quartiere, il volume complessivo delle costruzioni realizzabili non deve superare l'indice di fabbricabilità di 2,5 mc/mq. La progettazione urbanistica ed architettonica dovrà essere realizzata in modo organico ed unitario a mezzo Piano Particolareggiato a cura dell'Amm.ne Comunale esteso a tutta l'area. Ciò naturalmente vale anche se gli edifici e le attrezzature di diversa destinazione vengano realizzati in tempi diversi.

2s) In queste sottozone ricadono le attrezzature seguenti:

- a) complesso nuovo Policlinico compreso l'area contigua del Sanatorio.
- b) pubblici macelli
- c) mercato generale ortofrutticolo
- d) impianto nettezza urbana
- e) officina del gas
- f) centrale del latte
- g) deposito ATUM, ATIP, AGIT
- h) area per esposizioni
- i) servizi aeroportuali

Queste attrezzature sono agli effetti degli indici di edificabilità condizionate solo alle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici e di eventuali vincoli maggiori previsti nel P.R.G.

Le aree interessate sono soggette a Piano Particolareggiato a cura dell'Amministrazione Comunale, sia per gli edifici sia per gli impianti tecnologici e per la complessiva sistemazione in superficie. Dovranno in particolare essere previsti ampi spazi destinati a parcheggio, internamente alle aree stesse.

ART. 2j - Zone per attrezzature scolastiche

In dette zone sono consentiti solo edifici scolastici di ogni ordine e grado secondo le indicazioni dell'apposito simbolo apposto sull'area, e la residenza per l'eventuale personale di custodia.

Prima della utilizzazione anche parziale di ogni singola area scolastica, dovrà essere predisposto uno studio planimetrico complessivo dello sfruttamento totale dell'area.

Per le scuole materne e la scuola dell'obbligo valgono le disposizioni vigenti in materia e l'indice di edificabilità non potrà superare il valore di 2 mc/mq. Per le scuole superiori l'indice di edificabilità non potrà superare i 3,00 mc/mq.

Per le aree destinate nel P.R.G. ad istituti ed attrezzature universitarie, l'utilizzazione è subordinata alla

presentazione ed all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un piano di utilizzazione redatto a cura dell'Università degli Studi di Pisa.

ART. 24 - Zona portuale commerciale

In questa zona sono consentite tutte le installazioni, gli edifici, gli impianti destinati all'attività portuale per merci in transito quali magazzini, darsene, silos, impianti frigoriferi ecc.

Sono escluse in particolare attività industriali di ogni tipo nonché edifici residenziali salvo per il personale di custodia delle attrezzature portuali.

Sono ammessi edifici che ospitano attività connesse al porto quali uffici commerciali, rappresentanza, sedi di sindacati, dell'Azienda portuale, di uffici amministrativi e direzioni portuali ecc.

La zona sarà oggetto di P.R.P. da adottarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 25 - Zone industriali ed artigianali

In queste zone sono ammessi edifici ed impianti per l'attività industriale per magazzini, depositi e per l'artigianato. Sono in particolare esclusi gli edifici residenziali salvo quelli necessari al personale di vigilanza delle singole industrie.

Sono ammessi inoltre solo gli edifici per servizi ed attrezzature strettamente connessi con l'attività industriale.

Le zone industriali esistenti e riconfermate a quelle previste sono contraddistinte dagli indici 11, 21, 31, 41, e regolate come segue:

11) Tutta l'area industriale prevista dovrà essere regolata da apposito Piano Particolareggiato esecutivo da adottarsi da parte dell'Amministrazione Comunale e dovrà prevedere essenzialmente la suddivisione in comprensori, i vincoli particolari circa la natura delle industrie ammissibili in ogni comprensorio, le infrastrutture stradale, ferroviaria ed idroviaria, eventuale, gli impianti di smaltimento delle acque

industriali gli approvvigionamenti idrici ed i servizi annessi alla industria nei quali si intendono compresi parcheggi e le attrezzature per il traffico ed inoltre le attrezzature sportive, di ritrovo e di assistenza per i dipendenti.- In questa zona sarà possibile costruire edifici su una superficie pari ad un massimo dello 0,8 della superficie del lotto.- Detti edifici dovranno avere una distanza minima dal ciglio stradale di ml.12 e dai confini di proprietà di ml.8.- La p.a. dovrà essere non inferiore al 30% dell'area totale, al netto delle strade previste nel Piano Regolatore Generale.-

2i) Destinata a piccole industrie ed attività artigianali.- Sono pertanto escluse le medie e grandi industrie.- Gli edifici su esse costruiti ad uso industriale e artigianale devono sorgere a distanza dal confine non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato prospiciente il confine stesso.-L'altezza max assoluta è di ... ml.15.- All'interno del lotto dovranno essere lasciate aree libere destinate a parcheggio in misura sufficiente alle esigenze e tali da non occupare in alcuna occasione e particolarmente per le operazioni di carico e scarico, la sede stradale pubblica.-

3i) Valgono le prescrizioni di cui al comma 2 e seguenti della zona 2i.- In particolare la destinazione di zona vincola la occupazione dell'area alle sole industrie cantieristiche per imbarcazioni da diporto.-

4i) La zona è vincolata alle attività industriali esistenti ed alla espansione dei cicli produttivi delle stesse.- Valgono le prescrizioni di cui al comma 2 e seguenti della zona 2i) con la sola esclusione del limite previsto per l'altezza massima.-

5i) Nella zona ad est del canale del Lamone sino al Campo Lungo debbono trovare posto industrie non nocive alla pubblica salute, agli animali specialmente da latte ed alle piante, e segnatamente sono da escludere raffinerie, cockerie e qualsiasi altra industria che porti gli inconvenienti sopra detti.-

ART. 26 - Zone a verde pubblico e attrezzato

Queste zone sono destinate ai parchi ed ai giochi dei giovani fino ai 14 anni.-

In queste zone non si possono rimuovere di regola le piante di alto fusto esistenti.- Saranno concesse unicamente le costruzioni di quelle modeste attrezzature a carattere pub-

blico (ricreativo, da gioco ecc.) che integrino la destinazione della zona e solo se tali impianti siano individuati attraverso uno studio planivolumetrico. Si potranno coprire al massimo mq.3 di superficie per ogni mille mq. di parco. Per la organizzazione del patrimonio arboreo e floristico dei parchi di nuovo impianto dovrà essere disposto un P.R.P.

ART. 27 - Zone a verde privato

In queste zone è vietato qualsiasi alterazione della consistenza del verde; potrà tuttavia essere consentito il passaggio di accessi stradali per raggiungere i lotti adiacenti purchè non occupino più di un ventesimo della superficie vincolata e si sviluppino in modo da non provocare l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti. In queste zone non sarà consentita la costruzione di nessun edificio e sarà ammesso solo il restauro di edifici esistenti o di parte di essi quando ne sia riconosciuta l'ammissibilità.

ART. 28 - ZONE A VERDE SPORTIVO

Queste zone sono destinate a i giochi ed allo sport dei giovani oltre i 14 anni ed allo spettacolo sportivo. In queste zone non sarà i regola consentita la rimozione di alberature esistenti. Esse saranno regolate da appositi Piani Regolatori Particolareggiati che dovranno prevedere solo attrezzature ed edifici sportivi e per la residenza del personale di custodia. Gli edifici copriranno una superficie massima del 10% di quella della zona sportiva complessiva.

ART. 29 - Zona di rispetto e vincoli particolari

a) Vincolo di rispetto della viabilità.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio o ampliamento di edifici esistenti, nonché ogni accesso ad abitazioni e strade secondarie al di fuori di quelle indicate nel P.R.G. Salvo maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del Piano, lungo le strade di grande viabilità non possono sorgere costruzioni

dalle parti laterali alle strade stesse, per una profondità minima di m.30 dell'asse stradale. La destinazione di queste fasce rimane agricola o a verde privato quando tali aree siano di pertinenza di isolati in zone di destinazione di versa da quella agricola, ma la loro superficie concorre in genere, salvo diversa specificazione di carattere particolareggiato, alla determinazione del volume fabbricabile nei terreni immediatamente adiacenti, ferme restando tutte le caratteristiche urbanistiche di zona. E' fatto obbligo ai proprietari delle zone di mantenere il verde in buono stato di conservazione.

b) Vincolo di rispetto monumentale.

In corrispondenza delle località individuate negli elaborati di P.R.G. col simbolo di interesse paesistico o monumentale è vietata la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo e l'ampliamento degli edifici esistenti. La distanza minima di rispetto sarà stabilita dal Sindaco, udita la Commissione Urbanistica, tenuti presenti i vincoli eventualmente già stabiliti dalla Soprintendenza ai Monumenti.

c) Vincolo di rispetto cimiteriale.

Vigono in queste zone le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 N.1265 e 17/10/1937 N.983 e legge 4/12/56 n.1428. In queste zone potranno col parere favorevole della Commissione Edilizia essere consentite modeste e decorose costruzioni in prossimità di ingressi al Cimitero destinate esclusivamente a negozi di smercio di articoli relativi all'attività cimiteriale, nonché a servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali.

d) Vincolo aeronautico e zona aeroportuale.

Vigono le limitazioni stabilite dalle Leggi e Norme vigenti in materia ed in particolare le altezze massime in corrispondenza del cono di atterraggio riportate nella planimetria in scala 1:5000 del P.R.G.

e) Vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazione.

Limitazioni stabilite dalle leggi e norme vigenti in materia.

f) Vincolo di rispetto e di protezione delle falde idriche,

dei torrenti e dei corsi d'acqua classificati.

Valgono le leggi e le norme vigenti in materia e i vincoli prescritti nel P.R.G. ove siano maggiori.

ART. 30 - Zone agricole

In queste zone sono consentite costruzioni a servizio dell'agricoltura ed attrezzature per la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli in relazione all'estensione e alla natura dell'azienda. In queste zone sono anche concesse costruzioni di altra natura purchè la densità complessiva delle costruzioni di questo tipo su un dato lotto di terreno non superi lo 0,1 mc/mq e le dimensioni del lotto non siano inferiori a mq.5.000 (al netto delle strade di lotizzazione). Saranno concesse costruzioni con un massimo di 2 piano costruite ad una distanza dal ciglio delle strade statali e provinciali di mt.20 e dalle comunali e vicinali mt.10. Detti edifici dovranno distare dai confini di proprietà di almeno m.15. Le licenze per le costruzioni a destinazione non rurale dovranno essere subordinate alla preventiva stipulazione per atto pubblico trascritto di apposita convenzione vincolante le aree relative, alla pertinenza alle costruzioni stesse in rapporto alla densità di 0,1 mc/mq.

Inoltre dovrà essere precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria, ove non esistenti dovranno essere eseguite obbligatoriamente come condizione per la licenza di abitabilità e saranno a cura ed a carico esclusivo del richiedente.

ART. 31 - Zone agricole panoramiche

Nelle zone a destinazione agricolo-panoramiche è consentita la edificazione di edifici rurali, nei limiti prescritti dall'indice di fabbricabilità 0,02 mc/mq valutato computando anche i volumi degli edifici esistenti (documentati da appositi rilievi volumetrici). Potranno essere ammessi parziali utilizzazioni residenziali, quando la superficie agricola disponibile da proporre per finalità residenziali non

sia inferiore a tre ettari. In tal caso i privati singolarmente o riuniti in consorzio potranno proporre, previa approvazione della Soprintendenza ai Monumenti in base ai vincoli stabiliti dalle leggi 1/6/1939 n.1089 e 2.5/1939 n.147 e Regolamento 3/6/1940 n.1357 un progetto redatto secondo un criterio di concentramento edilizio da concordare con il Comune e con la Soprintendenza ai Monumenti, nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali naturali e paesistiche della zona. In tal caso l'indice di fabbricabilità potrà essere aumentato fino ad un massimo di 0,1 mc/mq. Gli edifici non potranno superare l'altezza di 8 mt. e la distanza dall'asse delle strade di P.R.G. dovrà essere non inferiore a 30 mt. Nel caso di edifici isolati non a destinazione rurale dovrà essere stipulata la convenzione prevista all'articolo precedente. Nel caso di progetti di concentramento edilizio valgono le disposizioni relative ai Piani Convenzionati.

Le licenze di costruzione dovranno essere subordinate alla preventiva stipulazione per atto pubblico trascritto di apposita convenzione vincolante le aree relative alla pertinenza delle costruzioni stesse in un rapporto di densità di 0,03 mc/mq nel caso di edifici rurali isolati e di un massimo di 0,05 mc/mq. nel caso di edifici non rurali costruiti in nucleo. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, ove non esistenti, dovranno essere eseguiti obbligatoriamente come condizione per il rilascio della licenza edilizia e saranno a cura ed a carico esclusivo del richiedente.

ART. 32 - Zone boschive

Nelle zone boschive ed in quelle di radura interne ai boschi medesimi, esistenti nel comprensorio limitato a nord dall'Arno, ad est della S.S. n.1 Aurelia (tracciato esistente) a sud dal Calambrone e da ovest dal mare, è vietata la edificazione, l'apertura di strade che non siano indicate nel P.R.G. e comunque qualsiasi opera che comporti l'abbattimento di alberi e l'alterazione dell'ambiente naturale.

Appositi interventi viari e Piani Particolareggiati sono previsti nel P.R.G. per lo sviluppo del turismo, e delle attrezzature per il tempo libero del comprensorio ed esclusivamente nell'ambito di questi e successivamente alla loro adozione da parte dell'Amministrazione Comunale. Non possono essere consentiti interventi edilizi nella zona da essi interessata. La tenuta demaniale di S. Rossore posta a Nord dell'Arno nell'estensione attuale viene conservata in modo integrale.

ART. 33 - Zona ippica

In detta zona sarà consentita la edificazione di scuderie maneggi coperti, abitazioni stagionali per il personale addetto, nonché la residenza del personale di custodia e dei proprietari o dirigenti delle scuderie.

La edificazione avverrà unicamente mediante Piano Convenzionati di interi complessi di scuderie, comunque per unità di almeno 4000 metri quadrati. Resta impregiudicata la facoltà dell'Amministrazione Comunale di valersi di quanto previsto all'art. 3 al punto a) riguardo alla eventuale decisione di redigere un Piano Regolatore Particolareggiato e quindi del diritto di sospensione di cui agli art. 9 e 16.

La densità comprensoriale massima è di 1,00 mc/mq e la superficie coperta è di 1/5 della superficie fondiaria al netto delle strade previste nel Piano Convenzionato.

ART. 34 - Zona litoranea

Valgono le norme di cui all'art. 20

ART. 35 - Zona per attrezzature balneari

In detta zona compresa tra l'Arno e il CAIambrone e limitata ad est dalla strada litoranea è assolutamente vietata la edificazione a destinazione residenziale anche in edifici precari e provvisori e la manutenzione o trasformazione di quelli esistenti. Sono vietati inoltre gli edifici alberghieri e quelli per colonie marine o simili. Sono consentite solo le attrezzature afferenti ai servizi balneari prevalenti.

temente alloggiati edifici a struttura leggera e smontabile, con assoluto rispetto della pineta litoranea. Non è consentito l'abbattimento di alberi se non approvato dall'Amministrazione Comunale, dalla Forestale e dalla Soprintendenza e solo per ragioni di avvicendamento forestale.

ART. 36 - Zona alberghiera (Tirrenia)

In queste zone sono ammessi edifici ed attrezzature per l'attività alberghiera e simili ed attinenti (quali ristoranti, svago ecc.) Sono vietati edifici a destinazione diversa ivi compresa quella residenziale anche stagionale.

Tutti i progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza ai monumenti e preceduti da uno studio dettagliato delle alberature esistenti; studio che farà parte integrante del progetto e dovrà essere quindi presentato come allegato per la concessione della licenza edilizia. Gli edifici saranno ubicati e progettati in modo da consentire il maggior rispetto possibile delle alberature esistenti.

Le zone alberghiere esistenti e riconfermate e quelle previste saranno contraddistinte dagli indici 1a, 2a, 3a, 4a, e regolamentate come segue:

- 1 a) Gli edifici dovranno essere di tipo a blocco unico e non meno di 10.000 mc. ciascuno e le attrezzature ad un piano, non contenuti nella proiezione sul piano orizzontale dell'edificio a blocco non potranno superare complessivamente il 10% del volume complessivo ammesso. Da atto pubblico trascritto dovrà risultare che a cura delle gestioni alberghiere sarà conservato e curato il patrimonio forestale ad esse pertinente che dovrà essere inoltre interamente aperto al pubblico e non interrotto da alcuna recinzione. Gli indici consentiti (non contemporaneamente) sono: I_{ff} di 0,5 mc/mq; $I_c = 1/25$ mq/mq h max = 15 mt.

La licenza edilizia sarà inoltre subordinata alla preventiva stipulazione per atto pubblico trascritto di apposita convenzione vincolante sia la esecuzione delle

opere di urbanizzazione primaria a cura ed a carico esclusivi del richiedente la licenza di costruzione, sia le aree di pertinenza delle costruzioni stesse in rapporto alla densità di 0,5 mc/mq.

2 a) Valgono le stesse disposizioni della sottozona 1 a) ma con i seguenti indici: $I_{ff} = 2,5$ mc/mq; $I_c = 1/7$ mq/mq; $h_{max} = 18$ mt. (non raggiungibili contemporaneamente).

2 a), Valgono le stesse disposizioni della sottozona 1a) ma con i seguenti indici: $I_{ff} = 2,5$ mc/mq; $I_c = 1/3$ mq/m; $h_{max} = 10,5$ mt. (non raggiungibili contemporaneamente).

4 a) In detta sottozona non sono ammesse attrezzature alberghiere. Sono invece previste attrezzature per lo svago quali cinema, teatri, ritrovi pubblici, per il commercio quali ristoranti, self service, grandi magazzini, sedi di uffici turistici ecc.

Detta zona è soggetta, per quanto riguarda la progettazione e quanto previsto nelle presenti Norme per le "insulac". Gli indici da rispettare sono:

$I_{ff} = 4,00$ mc/mq $I_c = 1/2 = 1/2$ mq/mq $h_{max} = 10,5$ mt.
(non raggiungibili contemporaneamente)/

ART. 37 - Zona per le colonie e le attrezzature elioterapiche

In detta zona sono consentiti solo gli edifici destinati a colonie ed attrezzature elioterapiche.

Tutti i progetti dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza ai Monumenti e preceduti da uno studio dettagliato delle alberature esistenti, studio che farà parte integrante del progetto e dovrà essere presentato come allegato per la concessione della licenza edilizia. Gli edifici saranno ubicati e progettati in modo da consentire il maggior rispetto possibile delle alberature esistenti. Gli indici massimi (non raggiungibili contemporaneamente) sono: $I_{ff} = 3,75$ mc/mq; $I_c = 1/3$ mq/mq $h_{max} = 15$ mt.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

ART. 38- Regolamento edilizio

Il Comune dovrà entro sei mesi dalla data di adozione del Piano Regolatore Generale provvedere all'adozione del Nuovo Regolamento Edilizio.

Nel frattempo , le norme del Regolamento Edilizio vigente , ove siano in contrasto con le presenti, si intendono abolite.

Proceduto

UNICREDITO CREDITO
(Cassa di Credito e di Risparmio)

[Signature]

IL SINDACO

[Signature]