

ALLEGATO 3

# NORME DI ATTUAZIONE

piano regolatore generale  
piano regolatore generale  
piano regolatore generale  
piano regolatore generale  
piano regolatore generale  
piano regolatore generale

## DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

piano regolatore generale  
piano regolatore generale  
piano regolatore generale  
piano regolatore generale  
piano regolatore generale  
piano regolatore generale

## DEL COMUNE DI PISA





## **Norme di attuazione modificate ed integrate secondo il decreto di approvazione del P.R.G.**

- Le scritte in maiuscolo si riferiscono alle modifiche apportate con il Decreto di approvazione del P.R.G.
- Le scritte in corsivo fra parentesi sono state eliminate con il Decreto di approvazione del P.R.G.

---

---

## TITOLO 1°

### 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 Particolareggiati e per la disciplina delle iniziative urbanistiche ed edilizie ammesse nelle zone non obbligatoriamente soggette a P. R. P. di iniziative comunali 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 1:100000 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. 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 edificatorie. 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.



### 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. 13 e 14 Legge 17 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'Amministrazione Comunale e nessun intervento né pubblico, né privato, potrà precedere la redazione di detti piani. Resta impregiudicata inoltre la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di procedere ai sensi dell'art. 13 comma 1 e dell'art. 14 comma 1 della Legge Urbanistica vigente — alla formulazione del 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.

c) 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.P.

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 l'« 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. Ciò 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, alle reali 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 II°

### NORME DI CARATTERE GENERALE

#### Art. 6

#### **Contributo di miglioria**

PER QUANTO SI RIFERISCE AL CONTRIBUTO DI MIGLIORIA SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DEL TITOLO 2° DELLA LEGGE 5 MARZO 1963, N. 246 E QUELLE DEL REGOLAMENTO CHE SARA' EMANATO PER L'IMPOSIZIONE, L'ACCERTAMENTO E LA RISCOSSIONE DEL CONTRIBUTO DI MIGLIORIA.

*( 1 - Per l'attuazione del Piano Regolatore Generale, indipendentemente 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 maggior valore che il terreno di ciascun proprietario, confinante o contiguo, avrà acquistato in seguito alla esecuzione dell'opera di pubblica utilità.*

*Dovrà, peraltro, 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 risarcita 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 forma-*



zione delle nuove strade, piazze, viali e giardini, previsti dal Piano Regolatore Generale, per la larghezza di ml. 8 per la lunghezza di ogni fronte appartenente a ciascuno di essi. Per le vie di larghezza inferiore a sedici metri, la cessione suddetta sarà limitata alla metà della larghezza 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 qual 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, numero 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 d'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 dell'art. 23 della Legge 25 Giugno 1865, n. 2359, avranno facoltà di ottenere l'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 avreb-



bero 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 o 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 denaro 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 dell'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 dell'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 possano 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 di sopra della copertura non potranno superare i ml. 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 vari 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. **VA COMPRESO NEL VOLUME ANCHE LA PARTE DI FABBRICATO MISURATA DALLA QUOTA DEL PAVIMENTO PIU' BASSO ALLA QUOTA DEL TERRENO CIRCOSTANTE, IN CASO DI EDIFICI RIALZATI, SALVO QUANTO STABILITO ALLA LETTERA h.**

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 (Iff)*

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto fra il volume dell'edificio e la superficie del lotto edificabile **ESCLUSO OGNI APPORTO DI AREA PUBBLICA.**

e) *Indice di fabbricabilità comprensoriale (Ifc)*



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

f) *Indice di copertura (Ic)*

L'indice di copertura (Ic) 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.R.P. Tale percentuale sarà valutata sull'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 computate 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 ml. 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 inoltre essere 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 e 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 anzidette ed il loro criterio di valutazione.

Quando sia prevista la demolizione dei fabbricati esistenti dovranno essere presentati per tali fabbricati schemi e tabelle analoghe nonché un'adeguata documentazione fotografica. I documenti sopra descritti dovranno essere presentati debitamente firmati dal richiedente e dal progettista.



o) *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 motivatamente 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 dichiarati 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 DALL'ART. 3, AL PUNTO A) DEBBO NO ESSERE OSSERVATE LE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E GLI ELABORATI DEBBO NO CONTENERE COMUNQUE TUTTI GLI ELEMENTI PRESCRITTI PER I PIANI PARTICOLAREGGIATI DALLA CIRCOLARE MINISTERIALE 7 LUGLIO 1954, N. 2495.

*(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 7.7.1954, 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 e all'art. 13, secondo che si tratti di Piani convenzionati e di Piani planivolumetrici per le « 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 e 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 PROVVISTE O COMUNQUE NON COMPLETE DELLE STRADE PREVISTE NEL P.R.G. E/O DI ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, FOGNATURA BIANCA O NERA, MARCIAPIEDI, ACQUEDOTTO, PUBBLICA ILLUMINAZIONE, ECC., I RICHIEDENTI, PER OTTENERE L'APPROVAZIONE DELLE LOTTIZZAZIONI DOVRANNO IMPEGNARSI AD ESEGUIRE TALI OPERE ENTRO UN TEMPO DETERMINATO, VERSANDO IDONEE CAUZIONI, PARI ALL'IMPORTO DEI LAVORI DA ESEGUIRE IN CONTANTI O IN TITOLI DI STATO, OVVERO COSTITUENDO POLIZZA FIDEJUSSORIA DA SVINCOLARE



DOPO ESEGUITI E COLLAUDATI I LAVORI, CON L'INTESA CHE, SE ENTRO I TERMINI CONCORDATI I LAVORI NON FOSSERO ESEGUITI, IL COMUNE HA FACOLTA' DI PROVVEDERE D'UFFICIO, PRELEVANDO LA CAUZIONE VERSATA O COSTITUITA;

*(5 - nelle zone sprovviste o comunque non complete delle strade previste nel P.R.G. e/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 scomputo del contributo del plusvalore);*

6 - il Sindaco, udito il parere della Commissione Urbanistica dovrà esprimere il parere tecnico sul piano presentato entro 60 gg. 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 la 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 a 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.).*



### **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 superficie 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 a 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 recinzione delle aree corrispondenti;



9 - plastico generale in scala 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 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 - come previsto nell'art. 14 e negli stessi punti

4 -

5 -

6 -

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.



### Convenzione

Approvato il 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 sé, 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 aedificandi » per sé, 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 nell'esecuzione delle opere in loro danno salvo conguaglio;

5 - la norma prevista al secondo comma dal punto 4) non si applica nei casi in cui, al momento della convenzione, il richiedente rilasci 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°

### NORME 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 di 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 agricolo-panoramiche;
- Zone boschive;
- Zona ippica;
- Zone alberghiere (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 ed a nord e a sud del Ponte della Cittadella, dalle mura urbane.

Gli interventi consentiti sono:

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

Nella zona ove gli interventi sono di restauro conservativo e risanamento 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, ferma 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 di « restauro conservativo » sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici e le demolizioni di corpi di fabbrica costituenti superfetazioni postume di nessun valore architettonico quali sopralzi o corpi di fabbrica interni ai 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 29 Giugno 1959, n. 942 valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse. E' vietato, altresì, occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie, 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. **IN ASSENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO POTRANNO ESSERE CONSENTITI SOLO INTERVENTI DI RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO CON IL RISPETTO DEI VOLUMI E DELLE SAGOME PREESISTENTI, NONCHÈ DEI MATERIALI TRADIZIONALI.**

#### *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 100 mc. di edificio realizzato. L'altezza dei fabbricati ricostruiti o di nuova costruzione non potrà comunque superare i ml. 17,50 **DA VEDERSI CASO PER CASO, PREVIO PARERE FAVOREVOLE DELLA SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI. SONO VIETATI PIANI ATTICI AL DI SOPRA DELLA LINEA DI GRONDA, COMUNQUE PIANI IN RITIRO**

#### Art. 20

#### **Zone residenziali**

In dette zone è consentita l'edificazione ad uso residenziale sia destinata a cellule familiari (edifici residenziali propriamente detti)

---

(\*) PER AREE VERDI VANNO INTESE TUTTE LE AREE LIBERE TRA FABBRICATI.



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 1r

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 insulae) indicate dal P.R.G. e non sia pertanto indicato l'indice I<sub>ff</sub> - da intendersi mediante su tutta l'area prevista investita dall'intervento unitario, l'indice di fabbricabilità da rispettare sul singolo lotto sarà  $I_{ff} = 1,00$  mc/mq.;

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

- 1) case singole:  $I_f = 1,00$  mc./mq. superficie max coperta  $I_c = 1/5$  h max 8 mt. (\*);
- 2) case binate e fabbricati terminali delle case a schiera:  $I_{ff} = 1,00$  mc./mq.; superficie max coperta  $I_c = 1/3,75$  h max 8 mt.;

---

(\*) NELLA ZONA 1r DI TIRRENIA POTRA' ESSERE RAGGIUNTA L'ALTEZZA DI M. 8,50, IN RELAZIONE ALLA POSIZIONE DELLA FALDA FREATICA E PER CONSENTIRE, SEMPRE CHE SIA REALIZZATO, IL PIANO DEI SERVIZI.



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

d) - arretramento minimo dal ciglio stradale misurato dal punto più vicino degli edifici 5,00 ml.;

e) - distanza dai confini non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, qualora il lotto contiguo sia inedificato.

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 ml.

#### Aree contraddistinte in planimetria con lettera **2r**

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 insulae) indicata dal P.R.G. o non sia indicato l' $I_{ff}$  da intendersi mediante su tutta l'area investita d'intervento unitario, l'indice di fabbricabilità da rispettare sul singolo lotto è  $I_{ff} = 1,5$  mc./mq.;

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

1) case singole:  $I_{ff} = 1,5$  mc./mq.; superficie max coperta  $I_c = 1/5$ ; h max ml. 8,60;

2) case binate e fabbricati terminali delle case a schiera:  $I_{ff} = 1,5$  mc./mq.; superficie max coperta  $1/3,75$ ; h max ml. 8;

3) case a schiera: formate da complessi di almeno cinque unità, con lunghezza max della schiera di ml. 80;  $I_c = 1,5$  mc./mq.; superficie max coperta  $I_c = 1/2,5$ ; h max ml. 8;

d) - arretramento minimo dal ciglio stradale, misurato dal punto più vicino degli edifici 5,00 ml.;

e) - distanza dai confini di proprietà non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, qualora il lotto contiguo sia inedificato.

#### Aree contraddistinte in planimetria con la lettera **3r**

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:



a) - qualora non sussista la necessità di estendere le previsioni di intervento ad unità minime più vaste (comparti o insulae indicate 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 Iff 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: Iff = 2,00 mc./mq.; superficie max coperta  $I_c = 1/4$ ; h max ml. 11,50;
- 2) case binate e fabbricati terminali delle case a schiera: Iff = 2,00 mc./mq.; superficie max coperta  $I_c = 1/3,5$ ; h max ml. 8;
- 3) case a schiera formate da complessi di almeno cinque unità con lunghezza massima della schiera di ml. 80; Iff = 2,00 mc./mq.; superficie max coperta  $I_c = 1/2,5$ ; h max ml. 8;

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

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 ml.

#### Aree contraddistinte in planimetria con la lettera 4r

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 mc./mq.;

b) - si potranno realizzare i seguenti tipi edilizi e si potranno raggiungere i seguenti massimali (ovviamente non contemporaneamente):

- 1) case singole o comunque a blocco isolato: Iff = 2,5 mc./mq.; superficie coperta max  $I_c = 1/4$ ; h max ml. 11,50;
- 2) case binate e fabbricati terminali delle case a schiera: Iff = 2,5 mc./mq.; superficie max coperta  $I_c = 1/3$ ; h max ml. 8,50;



3) case a schiera formate da complessi di almeno 5 unità con non più di 80 ml. di lunghezza:  $I_{ff} = 2,5$  mc./mq.; superficie max coperta  $I_c = 1/2,5$ ; h max ml. 8,50;

4) case in linea:  $I_{ff} = 2,5$  mc./mq.; superficie max coperta  $I_c = 1/4$ ; h max ml. 11,50; lunghezza minima 30 ml.; max 60 ml.;

c) - arretramento dall'asse stradale misurato dal punto più vicino degli edifici 7,00 ml.;

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 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 ml.

#### Aree contraddistinte in planimetria con la lettera 5r

Per dette zone valgono le indicazioni ed i vincoli seguenti:

a) - la fabbricazione dovrà essere di tipo continuo lungo le strade esistenti o previste nel P.R.G., eventuali arretramenti potranno essere previsti in sede di P.R.P.; la profondità massima degli edifici è 16,00 ml. 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  $I_{ff} = 3,75$  mc./mq., la superficie max coperta  $I_c = 1/3$ , la h max ml. 15.

#### Aree contraddistinte in planimetria con la lettera 6r

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) indicate 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  $I_{ff} = 3,75$  mc./mq.; superficie max coperta  $I_c = 1/3$ ; h max ml. 18;

c) - distanza dagli 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 ineditato e la fronte del fabbricato da erigersi superi i 13 ml., 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 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 contermine sorga a distanza inferiore a 3,00 ml. dal confine si applica al nuovo edificio la norma prevista per i lotti contigui ineditati previo accertamento 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 ml.

#### Aree contraddistinte in planimetria con la lettera 7r

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.

Si potranno realizzare i seguenti tipi edilizi:

- 1) edifici a torre con i seguenti massimali (evidentemente non raggiungibili simultaneamente) superficie max coperta  $I_c = 1/4$ ; lungh. 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  $I_c = 1/3$ , lungh. max ml. 60; h max ml. 21;

c) - distanza minima dagli assi stradali misurata dal punto più vicino dei fabbricati non inferiore a 0,75 volte l'altezza del fabbricato;

d) - distanza minima dai 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 6r) al punto d).



*Aree la cui edificazione avviene a mezzo dei Piani convenzionati o Piani planimetrici obbligatori e convenzionati (insulae) di iniziativa privata (artt. 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 l'edificazione di tipo viario nei tipi edilizi e nei limiti previsti ai corrispondenti paragrafi di questo stesso art. 20 purché 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 l'edificazione di tipo vario purché siano rispettate all'interno dell'area le seguenti norme:

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

b2) la lunghezza degli edifici non dovrà superare i ml. 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 7r) - Potrà essere disposta la edificazione di tipo vario purché 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., né 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. .



### **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.

### **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. È 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'Amministrazione 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 compresa 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, ACIT;
- 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. 23

### **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 planivolumetrico 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 mq/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.



### **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 della Amministrazione Comunale.

### **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 1i, 2i, 3i, 4i e regolamentate come segue:

**1i)** - 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, la infrastruttura stradale ferroviaria ed idroviaria, eventuale, gli impianti di smaltimento delle acque industriali e gli approvvigionamenti idrici ed i servizi annessi all'industria nei quali si intendono compresi parcheggi e le attrezzature per il traffico e 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. 6. 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 ed artigianale devono sorgere a distanza dal confine non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato prospiciente il confine stesso. L'altezza massima 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 dal 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

### **Zona a verde pubblico e attrezzato**

Queste zone sono destinate ai parchi ed ai giochi dei giovani fino a 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 pubblico (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

### **Zona a verde privato**

In queste zone è vietata qualsiasi alterazione della consistenza del verde; potrà tuttavia essere consentito il passaggio di accessi stradali per raggiungere i lotti adiacenti purché 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 ai giochi ed allo sport dei giovani oltre i 14 anni ed allo spettacolo sportivo. In queste zone non sarà, di 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

### **Zone 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 o 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 ml. 30 dall'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 diversa 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).*

IN CORRISPONDENZA DELLE ZONE INDIVIDUATE NEGLI ELABORATI DI P.R.G. COME ZONE DI RISPETTO MONUMENTALE « NON AEDIFICANDI » E' VIETATA LA COSTRUZIONE DI EDIFICI NUOVI DI QUALUNQUE TIPO. GLI EDIFICI ESISTENTI IN TALI ZONE O IN COSTRUZIONE IN BASE A LICENZA EDILIZIA RILASCIATA IN DATA ANTERIORE ALL'ADOZIONE DEL P.R.G. SARANNO CONTRADDISTINTI CON APPOSITA COLORAZIONE E RESTERANNO AGLI ATTUALI E FUTURI PROPRIETARI. ESSI POTRANNO SUBIRE INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE E OPERE DI BONIFICA STATICA ED IGIENICA, SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA, FATTA ECCEZIONE PER QUANTO STABILITO A PROPOSITO DEGLI EDIFICI INDUSTRIALI, E SALVO MODESTISSIMI AMPLIAMENTI DOVUTI A RAGIONI IGIENICHE. IL COMUNE, AL FINE DI PROMUOVERE UN PROCESSO DI LIBERAZIONE DELLE MURA URBANE E DI COSTITUIRE INTORNO AD ESSE UN PATRIMONIO DI VERDE PUBBLICO CON EVENTUALI MODESTE ATTREZZATURE, SI RISERVA IL DIRITTO DI PRELAZIONE DI DETTI IMMOBILI OGGETTO DI COMPRAVENDITA.

INOLTRE AI PROPRIETARI CHE INTENDANO EFFETTUARNE LA DEMOLIZIONE SARA' OFFERTO DAL COMUNE UN TERRENO EDIFICABILE, NEL QUALE POSSA ESSERE COSTRUITO UN VOLUME SUPERIORE DEL 30% A QUELLO DELL'EDIFICIO DEMOLITO.

SARA' PURE CONTRADDISTINTA CON APPOSITA COLORAZIONE LA FASCIA DI RISPETTO SOTTOPOSTA AL VINCOLO GENERICO E STABILITA FRA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E LA COMPETENTE SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI NELL'ANNO 1951.



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 4.12.1956, 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 cimiterale, 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 ed 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 ALLA ESTENSIONE E ALLA NATURA DELL'AZIENDA, PURCHE' LA DENSITA' COMPLESSIVA DELLE COSTRUZIONI SU UN DATO LOTTO DI TERRENO NON SUPERI LO 0,1 MC./MQ. E LE DIMENSIONI DEL LOTTO NON SIANO INFERIORI A MQ. 5000.

E' CONSENTITO, AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELL'INDICE DI EDIFICABILITA', CHE PIU' PROPRIETARI LIMITROFI SI RIUNISCAINO IN CONSORZIO ADDIZIONANDO LE AREE DELLE RISPETTIVE PROPRIETA'.

*(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 purché 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 lottizzazione). Saranno concesse costruzioni con un massimo di due piani costruite ad una distanza dal ciglio delle strade statali e provinciali di ml. 20 e dalle comunali e vicinali ml. 10. Detti edifici dovranno distare dai confini di proprietà di almeno ml. 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 agricolo - panoramiche**

NELLE ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLO-PANORAMICHE E' CONSENTITA LA EDIFICAZIONE DI EDIFICI RURALI, COME NELLE ZONE AGRICOLE, NEI LIMITI PRESCRITTI DALL'INDICE DI FABBRICABILITA' 0,02 MC./MQ. VALUTATO COMPUTANDO ANCHE I VOLUMI DEGLI EDIFICI ESISTENTI (DOCUMENTATI DA APPOSITI RILIEVI VOLUMETRICI) E PURCHE' LE DIMENSIONI DELL'AREA SU CUI AVVIENE LA EDIFICAZIONE NON SIA INFERIORE A 20.000 MQ. E' ANCHE IN QUESTO CASO AMMESSO CHE PIU' PROPRIETA' LIMITROFE SI RIUNISCANO IN CONSORZIO AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELL'INDICE DI EDIFICABILITA', COME LE ZONE AGRICOLE, DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO.

*(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 29.6.1939, n. 147 e Regolamento 3.6.1940, n. 1357 un progetto redatto secondo un criterio di concentrazione edilizio da concordare con il Comune e con la Soprintendenza ai Monumenti, nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali e 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 ml. 8 e la distanza dall'asse delle strade di P.R.G. dovrà essere non inferiore a ml. 30. Nel caso di edifici isolati non a destinazione rurale dovrà essere stipulata la convenzione prevista all'articolo precedente. Nel caso di progetti di concentrazione 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 eseguite 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 dalla S.S. n. 1 Aurelia (tracciato esistente) a sud del Calambrone e ad ovest dal mare, è vietata l'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 li-



bero del comprensorio (*esclusivamente*) nell'ambito di questi e successivamente alla loro adozione da parte dell'Amministrazione Comunale dovranno essere consentiti interventi edilizi nella zona da essi interessata. La tenuta demaniale di S. Rossore posta a nord dell'Arno nella estensione attuale viene conservata in modo integrale.

#### Art. 33

### **Zona ippica**

In detta zona sarà consentita l'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 Piani convenzionati di interi complessi di scuderie, comunque per unità di almeno 4.000 metri quadrati. Resta impregiudicata la facoltà dell'Amministrazione Comunale di valersi di quanto previsto dall'art. 3 al punto a) riguardo alla eventuale decisione di redigere un Piano Regolatore Particolareggiato e quindi del diritto di sospensione di cui agli artt. 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

### **Zone per attrezzature balneari**

In detta zona compresa tra l'Arno ed il Calambrone e limitata ad est dalla strada litoranea è assolutamente vietata la edificazione a desti-



nazione 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 prevalentemente alloggiati in 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

### **Zone Alberghiere ( 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 con 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:

- 1a)** 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: Iff è di 0,5 mc./mq.; Ic = 1/25 mq./mq.; h max ml. 15.



La licenza 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.

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

**3a)** valgono le stesse disposizioni della sottozona 1a) ma con i seguenti indici:  $I_{ff} = 2,5$  mc./mq.;  $I_c = 1/3$  mq./mq.;  $h_{max} =$  ml. 10,50 (non raggiungibili contemporaneamente).

**4a)** 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 a quanto previsto nelle presenti norme per le « insulae ». Gli indici da rispettare sono:  $I_{ff} = 4,00$  mc./mq.;  $I_c = 1/2$  mq./mq.;  $h_{max}$  ml. 10,50 (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.;  $h_{max}$  ml. 15.



## 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.

