

# **COMUNE DI CHIUSI**

(PROV. DI SIENA)

**P.R.G.**

(PIANO REGOLATORE GENERALE)

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO**

**E SALVAGUARDIA**

**1998 - 1999**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**N.T.A.**

**MODIFICATE IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI**  
(Del. C.C. n. 97 del 19/12/2000)

**MODIFICATE IN SEGUITO AI PARERI DI:**  
-GIUNTA REGIONALE (Del.N.293 del 26/03/01)  
-GIUNTA PROVINCIALE (Del. N.129 del 29/05/01)  
-GENIO CIVILE DI SIENA

**ARCH. FRANCESCO MARTERA - SERVIZIO TECNICO COMUNALE**

# PARTE I

## NORMATIVE DI CARATTERE GENERALE

*(dall'Articolo 1 all'Articolo 10)*

ART. 1	Finalità della disciplina urbanistica.
ART. 2	Elaborati di P.R.G.
ART. 3	Attuazione delle previsioni di P.R.G.
ART. 4	Piani attuativi
ART. 5	Interventi diretti
ART. 5 bis	Progettazione unitaria convenzionata
ART. 6	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
ART. 7	Strumenti urbanistici approvati
ART. 8	Opere di urbanizzazione primaria
ART. 9	Opere di urbanizzazione secondaria
ART.10	Interventi infrastrutturali e tecnologici
ART. 10/bis	Norme generali sulla viabilità <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Art. aggiunto a seguito del parere della Giunta Provinciale di cui alla Del. G.P. n. 129 del 29/05/2001.

## **ART. 1 - Finalità della disciplina urbanistica**

Qualsiasi intervento sul territorio che modifichi l'ambiente naturale e/o quello costruito, supera, per durata nel tempo e per i rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali dei proprietari, degli operatori economici, dei progettisti, investendo interessi di natura pubblica.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e le presenti norme di attuazione (N.d.A.), definiscono l'assetto di tutto il territorio comunale, e stabiliscono le modalità di attuazione delle previsioni contenute nel Piano e degli interventi urbanistici ed edilizi.

Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica o edilizia e che comunque modifichi l'ambiente naturale o quello edificato dovrà rispettare, oltre alle normative generali e specifiche contenute nelle Leggi e nei Regolamenti nazionali e regionali in materia anche le prescrizioni e i vincoli contenuti negli elaborati di Piano Regolatore ed in particolare quelli indicati nelle tavole grafiche e negli articoli della presente normativa.

La disciplina urbanistica alla base del P.R.G. e delle presenti N.d.A. intende conseguire i seguenti obiettivi prioritari:

*TUTELARE E VALORIZZARE* i caratteri culturali, architettonici e di testimonianza storica del patrimonio edilizio e dell'ambiente naturale esistente;

*PROMUOVERE* e disciplinare un equilibrato sviluppo delle varie attività umane;

*GARANTIRE* uno standard elevato di attrezzature pubbliche e collettive al fine di elevare il livello qualitativo degli insediamenti urbani e rurali.

## **ART. 2 - Elaborati di Variante ed ambiti territoriali interessati dalla variante**

### 2.1. Elaborati grafici

Il P.R.G. aggiornato con la variante di assestamento e salvaguardia è composto dei seguenti elaborati tecnici che sostituiscono gli elaborati grafici e normativi del P.R.G. vigente:

- Relazione;
- Norme tecniche di attuazione e allegati;
- Elaborati grafici
  - n° 1 tavola in scala 1:10000
  - n°8<sup>2</sup> tavole in scala 1:2000
- Elaborati grafici e documentazione relativa alle indagini geologiche e sul rischio idrau-

---

<sup>2</sup> Modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 059

lico.

## 2.2 Ambiti territoriali interessati dalla variante

Gli ambiti territoriali interessati dalla Variante di Assestamento e salvaguardia interessano le seguenti zone omogenee del P.R.G. vigente:

- Tutte le zone omogenee “B” non incluse nella variante all’edificato approvata con Delibera G.R.T. n°151 del 17/02/1997
- Tutte le zone di espansione residenziale zone omogenee “C” del P.R.G. vigente ad esclusione delle zone già in oggetto di lottizzazioni approvate o piani di zona P.E.E.P.
- Le zone produttive “D1” e “D2” del vigente P.R.G. ad esclusione delle zone sottoposte a lottizzazione o Piani Attuativi Approvati

Sono pertanto fatti salvi i seguenti strumenti urbanistici:

- Variante al Centro Storico di Chiusi Città Zona “A” approvata con delibera G.R.T. n°2607/90
- Variante all’Edificato redatta ai sensi della L.R. 59/80 e L.R. 74/84 (contestualmente la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone territoriali “B” e nel territorio extraurbano) approvata con Delibera G.R.T. n°151 del 17/02/1997.
- Gli ambiti territoriali inclusi nelle lottizzazioni residenziali (L.C.) approvate e nelle lottizzazioni commerciali e produttive (L.D.)
- Gli ambiti territoriali sottoposti ai piani di zona “P.E.E.P. approvati ai sensi della L. 167/62 e successive modifiche e integrazioni.
- Il Piano Attuativo della zona produttiva delle Biffe.

Gli ambiti oggetto di variante sono individuati con apposita campitura e simboli grafici nelle tavole di Variante.<sup>3</sup>

### **ART. 3 - Attuazione delle previsioni di P.R.G.**

Le previsioni contenute nel presente P.R.G. si attueranno, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia a livello nazionale e regionale, delle presenti normative tecniche e di attuazione (N.T.A.) e del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) tramite:

---

<sup>3</sup> Modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 059.

Interventi urbanistici diretti;

Interventi urbanistici preventivi

Per mezzo di tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a disciplinare e determinare l'uso del suolo e degli edifici.

#### **ART. 4 - Strumenti urbanistici preventivi - Piani attuativi**

Nei casi previsti dalle vigenti disposizioni legislative e dalle presenti N.T.A., gli interventi di trasformazione urbanistica e di edificazione, potranno essere autorizzati previa approvazione degli strumenti urbanistici preventivi, piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

I principali strumenti urbanistici attuativi sono:

*PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.P.)* o di iniziativa privata  
Lottizzazioni Convenzionate (L.C.) (Legge urbanistica nazionale Artt. 13-17)

*PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)* L. n° 167/62 e successive modificazioni e integrazioni:

*PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)* Art. 27 L. n° 865/71 e s.m.i.

*PIANI DI RECUPERO* (Art. 27 L. n° 457/78 - L.R. 59/80 e s.m.i.)

*PROGETTAZIONE UNITARIA CONVENZIONATA di cui al successivo art. 5 bis<sup>4</sup>*

Per quanto riguarda: contenuto, procedure di approvazione, misure di salvaguardia, effetti, apposizioni ed osservazioni, impugnativa, durata e varianti valgono le disposizioni dettate dalla Legge Urbanistica, dalla L. n° 167/1962, dalla L. n° 865/1971 e s.m.i., nonché dalla L. 457/78 e dalle Leggi Regionali n° 59/80 e n° 5/95 e s.m.i.

Gli elaborati costituenti i piani attuativi, le modalità di redazione degli stessi, il loro contenuto sono fissati dalle disposizioni del R.E.C.

#### **ART. 5 - Interventi edilizi diretti**

##### 1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non incluso negli ambiti territoriali sottoposti a P.D.R., sono di norma attuabili tramite interventi edilizi diretti previo rilascio della autorizzazione o concessione edilizia da parte del Comune. Le N.T.A. di Zona e la disciplina specifica degli interventi sul patrimonio edilizio esistente fissano le categorie di intervento ammissibili e le modalità di attuazione.

##### 2. Interventi di nuova edificazione in zone di completamento

---

<sup>4</sup> Modificato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 059.

Di norma tutte le nuove costruzioni da edificarsi nelle zone “B” e “D” parzialmente edificate, si attuano tramite intervento edilizio diretto, previa presentazione di una progettazione edilizia e rilascio di concessione da parte del Comune. La Normativa delle diverse zone territoriali omogenee può indicare specifiche modalità di intervento.

### 3. Modalità di presentazione delle progettazioni, procedure e rilascio delle autorizzazioni

Per quanto attiene le procedure per il rilascio delle autorizzazioni agli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio, come pure per quanto attiene le modalità di presentazione delle progettazioni e le prescrizioni di carattere prettamente edilizio ed igienico-sanitario, si rimanda alle normative del Regolamento Edilizio Comunale.

## **ART. 5 bis - Ambiti territoriali a progettazione unitaria convenzionata**

### 1. Definizione e riferimenti alle zone omogenee di appartenenza.

Il P.R.G. individua alcuni ambiti territoriali per i quali l'intervento di edificazione dovrà essere preceduto dalla redazione ed approvazione di una progettazione unitaria convenzionata; i suddetti ambiti sono individuati con specifica sigla nelle Tavole di P.R.G. Oltre alle N.T.A. relative alla zona omogenea di appartenenza ed alle eventuali normative specifiche dei singoli interventi allegata alle presenti norme, valgono, per quanto attiene alle modalità di redazione dei progetti e procedure relative all'approvazione degli stessi, le normative del presente articolo.

### 2. Progettazione unitaria, contenuto, iter di approvazione, elaborati grafici di progetto.

La progettazione dovrà essere estesa all'intero ambito territoriale perimetrato nella planimetria di Piano; tale ambito corrisponde all'unità minima di intervento. Gli elaborati essenziali costituenti il progetto unitario e “l'iter” di approvazione dello stesso sono definiti nei commi che seguono.

#### 2.1. Elaborati costituenti il progetto unitario

Il progetto unitario dovrà essere costituito dei seguenti elaborati essenziali:

- Estratto di P.R.G. della zona oggetto dell'intervento;
- Planimetria quotata dell'area con curve e quote altimetriche in scala 1:500 o 1:200 equidistanziata delle curve non superiore ad 1 mt.;
- Planimetria con individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e quelle destinate all'edificazione e quantificazione delle superficie delle aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico ed altre aree a destinazione pubblica;

- Planimetria in scala 1:500 e 1:200 con l'individuazione (all'interno delle aree destinate all'edificazione) dell'ingombro massimo dei futuri edifici e dell'altezza massima delle costruzioni;
- Profili regolatori e sezioni in scala 1:500 e 1:200;
- Progetto edilizio dei singoli edifici (1:100 - 1:200)
- In apposite tabelle dovranno essere quantificate con riferimento alle planimetrie di cui ai precedenti punti 3 e 4:
  - L'area totale dell'intervento
  - La superficie max coperta edificabile
  - La volumetria massima edificabile
  - I mq. destinati a verde pubblico elementare
  - I mq. destinati a parcheggi pubblici
  - I mq. destinati alla viabilità pubblica ed aree di corredo
- Schema di convenzione tra Comune e operatori per regolare:
  - i tempi e i modi di esecuzione dell'intervento e delle opere di urbanizzazione;
  - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza;
  - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi
- Relazione geologica;
- Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a carico degli operatori.

- L'intervento/i edilizi ed il rilascio della concessione/i edilizia/e è subordinato comunque all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione dell'attuazione delle medesime da parte del Comune, o all'impegno dei richiedenti la concessione edilizia a procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione ai sensi dell'Art. 10 della Legge 06/08/67 n° 765 e s.m.i.

- In sostituzione della procedura di cui ai precedenti commi gli interventi potranno attuarsi tramite piano attuativo (di iniziativa privata) o Piano particolareggiato di iniziativa Comunale con le procedure previste dalle vigenti normative di legge, dal R.E.C. e dalle presenti N.T.A. di P.R.G.

## 2.2 Iter d'approvazione del progetto unitario e modalità d'attuazione.

Gli elaborati costituenti, il Progetto Unitario, acquisiti i pareri degli Uffici Tecnici Comunali, saranno sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale che si esprimerà nel merito delle proposte progettuali e dello schema di convezione.

Gli interventi di Urbanizzazione e quelli edilizi potranno attuarsi previo rilascio di concessione edilizia preceduto dalla sottoscrizione di specifica Convezione da parte degli operatori privati.

Al fine del rilascio delle Concessioni edilizie gli elaborati costituenti il progetto Unitario dovranno essere integrati con tutti gli altri elaborati richiesti dal R.E.C. in relazione al tipo d'intervento.

Le concessioni Edilizie saranno rilanciate nelle forme previste dalla vigente legislazione in materia e dal R.E.C.

Gli interventi potranno attuarsi per stralci funzionali, che dovranno essere individuati negli elaborati del Progetto unitario e dovranno rigorosamente rispettare le previsioni contenute nello stesso.

Modifiche sostanziali al progetto unitario dovranno essere sottoposte di nuovo al parere delle C.U.C. e C.E.C.

### 2.3 Interventi unitari individuati nelle planimetrie di P.R.G.

Nelle Tavole di P.R.G. gli interventi unitari sono individuati tramite le seguenti sigle:

B.C.(I.U.) n° - Interventi di completamento in zona omogenea "B"

D.T. (I.U.) n° - Interventi di carattere turistico– ricettivo – commerciale in zona omogenea "D"

Gli interventi dovranno attuarsi nel rispetto delle normative della zona territoriale omogenea di appartenenza e delle normative specifiche dei singoli interventi (vedi allegato alle presenti norme).

## **ART. 6 – Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi emessi sugli immobili devono tenere conto delle caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona omogenea di appartenenza, delle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle caratteristiche architettoniche, delle tipologie edilizie, del valore architettonico degli immobili e delle finalità socio economiche alla base degli interventi.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- Manutenzione ordinaria;

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia

Per la definizione delle suddette categoria si rimanda alla L. 457/78 ed alla L.R. 59/80 e successive modifiche e integrazioni, ed al R.E.C..

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente incluso all'interno della zona territoriale (A) del CENTRO STORICO DI CHIUSI CITTÀ' sono disciplinati dalla variante redatta ai sensi della L.R. 59/80 Approvata dalla Regione con delib. G.R. n° 2607 del 1990. L'ambito disciplinato dalla Variante del Centro Storico è individuato con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di P.R.G.

Gli interventi su gli edifici esistenti all'esterno della zona (A) e compresi all'interno del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale ZONE OMOGENEE (B) così come perimetrato negli elaborati di P.R.G. e nelle Zone extraurbane sono DISCIPLINATI DALLA VARIANTE REDATTA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 59/80 APPROVATA CON DELIBERA G.R.T. N°151 DEL 17/02/1997.

La presente Variante introduce modifiche puntuali alle categorie di intervento e alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente che non risultano immobili già classificati come soggetti a restauro o risanamento conservativo o comunque già definiti di rilevante valore storico, artistico o ambientale.

Gli edifici interessati e le varianti introdotte sono specificate all'allegato n°2 alle presenti N.T.A.

Gli interventi sull'edificato esistente, sono disciplinati anche dalla normativa di carattere generale delle Zone territoriali omogenee. La normativa di zona omogenea può contenere prescrizioni riguardanti gli interventi ammissibili su gli immobili privi di valore sottoposti alle categorie di intervento (E) (nelle sue diverse articolazioni) dalle Varianti approvate ai sensi della L.R. 59/80; dette prescrizioni prevalgono sulla normativa relativa alla categoria di intervento fissata dalle sopra dette varianti. Il Comune può comunque procedere alla redazione ed approvazione di Varianti alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente con le procedure indicate all'Art. 40 della L.R. n° 5/95 commi 3-4-5-6-7 purché riferite alla tipologia di variante di cui alla comma 2 lettera F) dell'Art. 40 della L.R. N° 5/95.; quanto sopra fino alla approvazione del PIANO STRUTTURALE e del REGOLAMENTO urbanistico comunale ai sensi dell'ART. 39 della L.R. 5/95.

## **ART. 7 - Zone sottoposte a strumenti urbanistici approvati in attuazione del vigente P.R.G.**

(Piani P.E.E.P. – P.P. – Lottizzazioni Convenzionate L.C. L.D.)

1. Piani P.E.E.P. e P.P. – Le planimetrie di P.R.G. indicano il perimetro delle aree comprese nel Piano particolareggiato “P.P” per insediamenti produttivi e nei piani di zona P.E.E.P. di cui alla LEGGE 18.4.1962 N. 167 già approvati alla data di adozione della presente variante al P.R.G. e confermati dalla variante stessa. L’edificazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti è vincolata alle prescrizioni di zona stabilite negli elaborati grafici e nella normativa di attuazione dei Piani approvati, salvo eventuali integrazioni normative di cui alla presente variante, – riferite alle diverse zone territoriali omogenee.

2. Lottizzazioni approvate “L.C.” e “L.D.” – Il P.R.G. perimetra le aree comprese nei piani di lottizzazione approvati e convenzionati. L’edificazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti restano vincolate a tutte le prescrizioni contenute nelle lottizzazioni stesse e nelle convenzioni allegate, salvo eventuali integrazioni normative di cui alla presente normativa riferita alle diverse Zone territoriali omogenee. Le sopra dette lottizzazioni sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. con la sigla L.C. (n) quelle a destinazione prevalentemente residenziale e con la sigla L.D. (n) quelle a destinazione prevalentemente produttiva.

Nelle zone dove le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo siano state regolarmente attuate e collaudate o siano in fase di attuazione nel rispetto degli obblighi assunti in convenzione (modalità e tempi di attuazione ecc.) sono consentiti i seguenti interventi:

Sugli edifici esistenti all’interno della zona tutti gli interventi edilizi ammessi dalla L.R. 59/80 ed eventuali ampliamenti nel rispetto degli indici della zona e/o dell’edificabilità massima prevista dalla lottizzazione e delle normative del R.E.C.

Nei lotti non ancora edificati tutti gli interventi ammessi dagli elaborati di lottizzazione approvati e dal R.E.C.

Nelle zone dove, scaduti i termini previsti in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione le opere stesse non risultino ultimate e collaudate o comunque non collaudabili sono consentiti i seguenti interventi:

Sugli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione (ordinaria o straordinaria) con interventi di riorganizzazione funzionale interna senza aumenti delle

volumetrie esistenti anche se consentiti dal Piano di Lottizzazione.

Sui lotti non ancora edificati non sono consentiti interventi di edificazione salvo opere di sistemazione del terreno ed eventuali recinzioni previa autorizzazione da parte del Comune.

Per tutte le zone sottoposte a lottizzazione (quando siano scaduti i termini previsti in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o comunque quando non sia stato ottemperato, da parte dell'operatore privato, agli obblighi assunti con al stipula delle convenzioni), il Comune e/o i Privati, ravvisate le condizioni di degrado (urbanistico, edilizio, socio-economico di cui all'Art. 8 della L.R. 59/80), potranno inserire l'ambito territoriale interessato dalla lottizzazione all'interno delle Zone di Recupero (ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78) e provvedere alla redazione e approvazione di specifico piano di recupero ai sensi dell'Art. 28 della stessa legge.

Quanto sopra detto non inibisce la possibilità di procedere nei confronti dell'operatore privato inadempiente nei termini previsti dalle convenzioni sottoscritte e nel rispetto delle normative di Legge in materia.

#### **ART. 8 - Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- Le strade di accesso alle singole proprietà, per qualsiasi tipo di insediamento;
- La rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condotta privata autorizzata ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- La rete di distribuzione della energia elettrica;
- La rete di pubblica illuminazione;
- La rete di distribuzione del gas;
- La rete di distribuzione del telefono;
- La rete fognante o nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale;
- Spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- Spazi per verdi pubblici elementari attrezzati;

#### **ART. 9 – Opere di urbanizzazione secondaria**

### 1. Opere di urbanizzazione secondaria urbana

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana ai sensi dell'Art. 17 della L. 765/1967 e succ. modifiche ed integrazioni sono:

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

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

### 2. Opere di urbanizzazione secondaria territoriale

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

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

## **ART. 10 – Interventi infrastrutturali e tecnologici**

1. Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti con esclusione dei tratti a servizio interno ai centri abitati o di interesse locale.

- a) Rete idrica principale, impianti di potabilizzazione, depositi e impianti di sollevamento
- b) Rete fognante e impianti di depurazione all'esterno dei Centri abitati.
- c) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, (elettrودotti)
- d) Rete di distribuzione del gas; (metanodotti)
- e) Rete di distribuzione del telefono e telecomunicazione in genere.
- f) Rete viaria completa di: svincoli, aree di rispetto aree di sosta e di servizio.
- g) Impianti ferroviari e relativi servizi inerenti il trasporto passeggeri e merci su rotaia.

## **ART. 10/bis – Norme generali sulla viabilità**<sup>5</sup>

Per viabilità primaria, ai fini di questo articolo, si intendono le strade di tipo "A" e le strade Statali, Provinciali e Comunali di tipo "C" e Vicinali e Comunali di tipo "F", individuate con Del. C.C. n. 33 del 13/05/1999 avente come oggetto *"Tutela della viabilità vicinale - Approvazione elenco e classificazione strade vicinali - Aggiornamento segnaletica, toponomastica e numerazione civica - Approvazione atto di convenzione"* e con Del. G.C. n. 133 del 16/06/2000, recante come oggetto : *"Delimitazione del Centro Abitato - Art. 4 D. Lgs. 285/92"*, nei tratti posti al di fuori del Centro Abitato così come individuati nella citata Del. G.C. n. 133/00.

Gli interventi sulla viabilità primaria esistente o di nuova realizzazione, previsti in questa Variante hanno come obiettivo quello di razionalizzare il sistema degli accessi della viabilità locale e degli edifici posti lungo la carreggiata, per garantire maggiori condizioni di sicurezza e scorrevolezza della circolazione veicolare e dovranno essere realizzati mitigando gli impatti sul paesaggio, sulle componenti ambientali e facendo particolare attenzione alle intersezioni, nonché alle condizioni di visibilità e di manovra necessarie ai fini del disimpegno dei veicoli.

Per le nuove espansioni edilizie gli accessi alla viabilità primaria dovranno essere ottenuti evitando la realizzazione di connessioni troppo frequenti a servizio degli edifici.

Gli accessi, pertanto, saranno da garantirsi attraverso idonee viabilità locali, e le intersezioni con la viabilità primaria dovranno essere realizzate adottando le tipologie di incroci previste dalla normativa, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta..

---

<sup>5</sup> Art. aggiunto a seguito del parere della Giunta Provinciale di cui alla Del. G.P. n. 129 del 29/05/2001.

## **PARTE II**

**CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI  
OMOGENEE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE  
(destinazione d'uso, edificabilità, vincoli)  
CON RIFERIMENTO AL D.M. 1444/68  
(dall'Articolo 11 all'Articolo 17)**

ART. 11	Classificazione
ART. 12	Zonizzazione
ART. 13	Aree destinate ad usi pubblici o per attività collettive
ART. 14	Aree edificabili di pertinenza dell'edificio esistente
ART. 15	Aree edificabili in zona di completamento
ART. 16	Aree edificabili per nuovi insediamenti
ART. 17	Aree sottoposte a particolari vincoli

## **ART. 11 – Classificazione del territorio comunale**

In relazione alle caratteristiche ambientali e al grado di urbanizzazione il territorio comunale è classificato in due ambiti territoriali:

1. Territorio urbano
2. Territorio extraurbano

Il territorio urbano comprende le aree più intensamente urbanizzate (centri abitati e nuclei) o interessate da previsioni di sviluppo e pertanto è ulteriormente suddiviso in:

- a) Territorio urbano edificato
- b) Territorio urbano destinato a nuovi insediamenti

Il territorio extraurbano comprende le aree con caratteristiche ambientali e d'uso prevalente di tipo agricolo - forestale. L'edificazione esistente è diffusa nel territorio (case sparse), salvo alcuni raggruppamenti di edifici, (nuclei); con destinazione d'uso originaria di servizio alla conduzione dei fondi agricoli (abitazioni per addetti alle attività agricole e annessi rurali) che, nella maggior parte dei casi è mutata in residenza saltuaria o permanente di non addetti alle attività agricole; con generalizzata sottoutilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

## **Art.12 Zonizzazione del territorio comunale. Zone territoriali omogenee D.M. N. 1444 del 2.4.1968 art.2**

Il territorio comunale in relazione anche a quanto fissato dal D.M. N. 1444 del 2.4.1968 art.2 è classificato nelle seguenti ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

### 1. Territorio urbano edificato

ZONE A: Zone urbane di antica formazione

ZONE B: Zone urbane di recente edificazione ad uso prevalentemente residenziale

ZONE D: Zone urbane di recente fabbricazione ad uso prevalentemente produttivo artigianale – industriale – commerciale

ZONE F: Zone urbane destinate ad attrezzature di interesse generale

### 2. Territorio urbano destinato a nuovi insediamenti

ZONE C: Ad uso prevalentemente residenziale

ZONE D: Ad uso prevalentemente produttivo (Artigianale, Industriale e Commerciale)

ZONE F: Destinate ad attrezzature di interesse generale

### 3. Territorio extraurbano

ZONE E: Prevalentemente inedificate e ad uso prevalentemente produttivo agricolo;

ZONE F: Destinate ad attrezzature di interesse generale

### **Art.13 Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici**

Negli elaborati grafici di progetto sono individuate con appositi simboli grafici le aree vincolate a specifici usi pubblici e collettivi.

La normativa di dettaglio delle presenti norme detta le modalità di intervento.

### **Art.14 Aree edificabili di pertinenza all'edificio esistente.**

Qualora non sottoposte a particolari vincoli di inedificazione dette aree sono destinate agli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di dettaglio riferita alle singole Zone Elementari Omogenee definite nei successivi articoli delle presenti Norme di Attuazione.

### **Art.15 Aree edificabili in Zone di completamento nel territorio urbano**

Nelle tavole di P.R.G. queste aree sono di norma individuate e designate con apposito numero, sigla, o simbolo grafico che rimanda alla Normativa Specifica delle presenti N.d.A. che fissa le modalità di intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità edificatoria massima).

Queste aree costituiscono la superficie fondiaria alla quale andranno riferiti i parametri urbanistici ed in particolare l'indice di fabbricabilità fondiario: If; ed il rapporto di copertura: Rc; fissato per l'area stessa o per la Zona omogenea nella quale l'area edificabile ricade.

### **Art.16 Aree edificabili nel territorio urbano destinato a nuovi insediamenti.**

Nelle tavole del P.R.G. con apposita campitura, sigla, simbolo grafico sono individuate le

aree edificabili sulle quali potranno essere attuati gli interventi edilizi per la realizzazione di nuovi insediamenti.

La destinazione d'uso delle aree e delle volumetrie su di esse edificabili dipende dalla Zona territoriale omogenea alla quale l'area appartiene e pertanto l'uso è disciplinato dalle norme delle singole Zone territoriali; particolari simboli potranno fissare specifiche destinazioni d'uso.

La normativa specifica fissa le capacità massime edificatorie; i parametri urbanistici, la tipologia e detta particolari prescrizioni per l'attuazione degli interventi ammessi.

### **Art.17 Aree sottoposte a particolari vincoli e normative**

Nelle tavole di P.R.G. con appositi simboli grafici vengono individuate aree sottoposte a particolari vincoli indipendenti dalla Zona omogenea di appartenenza e della specifica destinazione d'uso.

Detti vincoli possono dipendere da Leggi a livello Regionale o Nazionale o vincoli specifici di P.R.G. necessari alla tutela e valorizzazione dell'ambiente sia urbano che extraurbano. Gli interventi ammissibili su dette aree e prescrizioni particolari sono fissati dalla normativa di dettaglio riferita alle singole aree ed ai vincoli particolari ai quali le stesse aree sono sottoposte.

## **PARTE III**

### **PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI DEFINIZIONI URBANISTICHE**

#### **RIFERIMENTI AL R.E.C. PROCEDURE POTERI DI DEROGA**

#### **VARIANTI NORME DI SALVAGUARDIA**

*(dall'Articolo 18 all'Articolo 23)*

ART. 18	Procedure
ART. 19	Destinazioni urbanistiche ed edilizie
ART. 20	Documentazione
ART. 21	Definizione degli interventi
ART. 22	Esame dei progetti
ART. 23	Poteri di deroga – Varianti – Norme di salvaguardia

### **Art.18 Provvedimenti autorizzativi – Procedure**

Chiunque intende porre in atto interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale ne dovrà dare comunicazione al Responsabile del Servizio Tecnico nei modi previsti dalla vigente legislazione in materia con particolare riferimento alle definizioni contenute nel Regolamento edilizio Comunale (R.E.C).

### **Art.19 Definizioni urbanistiche ed edilizie**

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. fissano le modalità di intervento sull'edificato esistente e sulle aree edificabili nonché i parametri urbanistici da verificare in sede di progettazione degli interventi.

Per quanto attiene la definizione dei diversi parametri urbanistici ed edilizi nonché le modalità di calcolo e di verifica degli stessi si rimanda alla normativa contenuta nel regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) vigente.

### **Art.20 Elaborati grafici e documentazione da allegare all'atto della presentazione in Comune della richiesta di autorizzazione agli interventi edilizi e urbanistici**

Le N.T.A. del presente P.R.G. fissano gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi sugli edifici esistenti e sulle aree inedificate; per quanto attiene la documentazione, il tipo ed il contenuto degli elaborati grafici da allegare all'atto della presentazione delle domande per l'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla legislazione e dai regolamenti vigenti si dovrà fare riferimento alle normative contenute nel R.E.C.

### **Art.21 Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

La N.T.A. del P.R.G. fissa per ogni Zona territoriale omogenea, per specifici ambiti territoriali, nonché per singoli edifici gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammissibili.

Il R.E.C. definisce in modo particolareggiato le opere di trasformazione dell'assetto territoriale nonché le opere edilizie incluse in ogni categoria di intervento anche al fine della individuazione del provvedimento autorizzativo, dei contributi da corrispondere al Comune, e degli adempimenti da espletare per il rilascio degli atti autorizzativi.

Per quanto sopra detto per una individuazione più particolareggiata delle opere incluse in ogni categoria di intervento si dovrà fare riferimento alle normative contenute nel R.E.C.

## **Art.22 Esame dei progetti e delle proposte di intervento – pareri delle commissioni consultive**

Le proposte di intervento sul territorio e sull'edificato esistente, presentate con le modalità previste dalla legislazione vigente e dalle norme del R.E.C. dovranno essere esaminate dagli U.U.T.T. comunali preposti nonché dalle commissioni consultive previste dalla legislazione vigente e dai Regolamenti Comunali.

Le commissioni consultive saranno formate dai membri stabiliti per Legge e dal R.E.C. che specifica anche: i compiti, le procedure per la convocazione, la validità delle adunanze e quanto altro necessario al corretto funzionamento delle stesse. Le commissioni consultive si esprimeranno in merito alla compatibilità degli interventi con le presenti N.T.A. e le previsioni contenute negli elaborati costituenti il P.R.G. stesso.

## **Art.23 Poteri di deroga – Varianti – Norme di salvaguardia**

### Poteri di deroga

Il Responsabile del Servizio Tecnico su parere della commissione edilizia, nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 35 bis della L.R. 5/95, della Legge 21.12.1955 n. 1357, della Legge 6.8.1967 n. 765, previa deliberazione del Consiglio Comunale potrà autorizzare deroghe alle presenti norme e alle previsioni di P.R.G. nei casi previsti alla lettera a) comma 2 del citato art. 35 bis della L.R. 5/95 con le limitazioni di cui alla lettera b)".

### Varianti al P.R.G.

Valgono la Norme contenute nella L.R. 5/95 e successive modifiche e integrazioni.

### Norme di salvaguardia

A datare dall'adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della Legge 1902 del 1962 e della Legge 517 del 1966 e successive modifiche ed integrazioni.

## **PARTE IV**

### **NORMATIVA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.**

*(dall'Articolo 24 all'Articolo 43)*

ART. 24	Zone "A"	Zone territoriali omogenee "A". Centro storico
ART. 25	Zone "B"	Zone territoriali omogenee "B". Definizione e norme comuni a tutte le zone "B"
ART. 26	"	Zone sature "B.O."
ART. 27	"	Zone edificabili di completamento "B.(C)"
ART. 28	"	Zone di recupero "B.R."
ART. 29	Zone "C"	Zone territoriali omogenee "C" Definizione e norme comuni a tutte le zone "C"
ART. 30	"	Classificazione delle zone di espansione "C" Sottozone e interventi
ART. 31	"	Zone di espansione residenziale "E.R." Da attuarsi tramite Piano Attuativo
ART. 32	"	Ambiti territoriali sottoposti a P. A. Approvati
ART. 33	"	Zone "E.R." a normativa specifica
ART. 34	"	Zone Zone "E.R." riservate ad edilizia economica e popolare e/o convenzionata
ART. 35	Zone "D"	Zone territoriali omogenee "D". Definizione
ART. 35/Bis		Normativa specifica Zona (P.A.) Piano Attuativo località le Biffe di iniziativa pubblica.
ART. 36	"	Sottozone prevalentemente edificate. Norme comuni a tutte le zone
ART. 36/1	"	Interventi di completamento con Normativa Specifica D.C. (n°)
ART. 36/2	"	Zone sottoposte ad interventi di ristrutturazione

		edilizia ed urbanistica D.R.
ART. 36/3	“	Zone prevalentemente edificate D.O. Interventi sull'edificato esistente.
ART. 37	“	Zone destinate a nuovi insediamenti.
ART. 37/1	“	Zone sottoposte a Piani Attuativi approvate: Lottizzazioni di iniziativa privata Piani Attuativi di iniziativa pubblica
ART. 37/2	“	Zona commerciale di “Querce al Pino“
ART. 37/3	“	Variante puntuale “Full Gas“
ART. 37/4	“	Zone “D.T.“ destinate ad insediamenti di carattere Turistico.
ART. 37/5	“	Centro intermodale “D“ “C.I.“
ART. 37/6	“	Zone destinate a distribuzione di carburante “D4“ “D5“
ART. 37/7	“	Zone “D2” Artigianali e Commerciali
ART. 38	Zone “E”	Zone a prevalente funzione agricola.
ART. 39	“	Sottozone “E2“ “E3“ “E*“
ART. 40	“	Aree a verde privato
ART. 41	“	Aree a verde vincolato “V.V.“
ART. 42	Zone “F”	Normativa di carattere generale
ART. 43	“	Sottozone, destinazioni e normative specifiche.

## **Art.24 Zone territoriali omogenee “A” Centro Storico**

### 1. Zone territoriali omogenee “A”

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli insediamenti stessi.

In queste Zone l’obiettivo principale del P.R.G. è quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale nonché della valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti compatibili con il carattere degli immobili e con le funzioni dei centri antichi.

Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbino per finalità, (oltre alla tutela e alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici), la piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali; favorendo la realizzazione degli interventi di risanamento igienico-funzionale per un miglioramento delle qualità abitative degli immobili, individuando aree ed immobili per servizi pubblici e collettivi.

### 2. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree incluse nelle Zone territoriali omogenee A

2/A Zona Centro storico di Chiusi Città oggetto della variante redatta ai sensi dell’articolo 5 della L.r. 59/80 ed approvata dalla G.R.T. con deliberazione n. 2607 del 1990

Nelle planimetrie di P.R.G. è individuata con apposita campitura e perimetrazione la Zona oggetto della variante sopra citata; all’interno di questo ambito valgono le previsioni e la normativa di attuazione della variante stessa.

### 2/B Interventi ammessi sulle aree incluse all’interno delle Zone omogenee A

Le aree incluse all’interno delle Zone omogenee A sono aree nelle quali non è ammessa la edificazione di nuovi edifici, queste aree possono essere di autonomo valore ambientale o devono intendersi come aree di pertinenza degli immobili o a servizio del centro abitato; la destinazione d’uso di dette aree può essere pubblica o privata, la eventuale destinazione pubblica è stabilita da apposita campitura o simbolo grafico che rimanda alla legenda allegata alle planimetrie di P.R.G.

### 3. Destinazioni d’uso degli immobili

Le destinazioni d’uso degli immobili e dei locali nelle Zone A è prevalentemente residenziale, è perciò consentito il cambio di destinazione dei locali non residenziali in locali destinati all’abitazione o a servizi della residenza. Le destinazioni e le attività non residenziali in atto compatibili con la struttura edilizia esistente che non creino disturbo alla vita

del centro abitato potranno essere mantenute e potenziate con gli interventi edilizi annessi sull'immobile. Qualora le attività non residenziali in atto (incompatibili con le destinazioni d'uso annesse dalla presente normativa) dovessero cessare o essere trasferite in altre Zone; i locali resi disponibili dovranno essere adibiti ad attività compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della Zona.

### 3/A Destinazioni d'uso ammesse

- residenza
- attività artigianali di servizio alla residenza non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano quali:
  - attività commerciali di vicinato e di media dimensione;
  - ristoranti, bar, esercizi pubblici;
  - sedi di associazioni culturali, politiche sindacali, religiose, sportive;
  - attrezzature sociali, pubbliche e collettive;
  - uffici pubblici e privati;
  - locali per il tempo libero;
  - alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere.

### 3/B Destinazioni d'uso vietate

Attività produttive moleste quali:

- calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole (frantoi, cantine, confezionamento di prodotti agricoli etc.) verniciatori, torrefazione e simili;
- commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari;
- tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

Il cambio di destinazione dei locali residenziali in una destinazione d'uso diversa, anche se ammessa nelle Zone A, potrà essere concessa soltanto se attuato con interventi edilizi che non comportino un uso improprio della struttura edilizia e siano ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile, e sempre che la nuova destinazione risulti compatibile con la prevalente destinazione residenziale delle Zone A

### 3/C Immobili a specifica destinazione d'uso

Qualora nella planimetria del P.R.G. siano individuati con apposito simbolo grafico gli immobili per i quali si prevede una specifica destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico o collettiva in atto di progetto e la destinazione d'uso di attrezzatura pubblica o collettiva non corrisponda a quella in atto, sugli immobili sono annessi, fino a quando

l'immobile non venga acquisito e destinato agli usi previsti dal P.R.G. unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro.

4. Sottozona A.\* Rocca del Conte Bulgaro e aree adiacenti; percorsi pedonali aperti al pubblico.

Oltre alle normative di carattere generale delle zone "A", di cui ai precedenti punti 1-2/B-3-3/A-3/B, per la sottozona A\* si applicano le seguenti prescrizioni:

Le aree a verde dovranno essere mantenute e salvaguardate valorizzandone il loro interesse ambientale autonomo e di relazione con il centro abitato storico.

Previa approvazione di progetti esecutivi, potranno essere realizzati percorsi pedonali aperti al pubblico ed aree da destinare a verde pubblico attrezzato; le aree a destinazione pubblica saranno acquisite con le modalità previste dalle vigenti normative di legge.

Gli edifici esistenti potranno essere adibiti alle funzioni inerenti le destinazioni d'uso di cui al punto 3/A fermo restando le categorie di intervento fissate dalla variante all'edificato.

## **Art.25 Zone territoriali omogenee “B”. Definizione e norme comuni a tutte le Zone**

### Definizione

Sono definite Zone B le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, classificate tali ai sensi dell’art.2 del D.M. 1444/1968.

Ambiti territoriali disciplinati dalla Variante all’edificato approvata dalla G.R.T. con delibera n°151 del 17/02/1997

Nelle tavole di Variante sono individuati con apposita perimetrazione gli ambiti territoriali parzialmente o totalmente edificati classificati come zona “B” dal P.R.G. ed oggetto della Variante all’edificato redatta ai sensi della L.R. 59/80.

### 3- Ambiti territoriali, esterni alla Variante all’edificato

Gli ambiti territoriali, esterni alla Variante all’edificato di cui al precedente comma, a destinazione prevalentemente residenziale ed a servizi alla residenza sono classificati come segue :

Zone B.O. Sature

Zone B.C. edificabili di completamento

Zone B.R. di recupero

### 4 -Norme comuni a tutte le Zone B

#### 4.1 Destinazione d’uso degli edifici e delle aree

La destinazione d’uso delle Zone B è prevalentemente residenziale, inoltre sono ammesse le destinazioni d’uso per attività tradizionalmente integrate con la residenza quali:

Attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), terziarie, ricreative, piccole attività produttive non moleste di servizio alla residenza, che non creino intralcio alla circolazione e disturbo allo svolgersi delle attività residenziali .

#### Destinazione d’uso degli edifici esistenti.

Con apposite sigle sono indicate negli elaborati grafici le destinazioni d’uso di singoli edifici e di gruppi di edifici che rimandano alle definizioni e normative della *Variante all’Edificato*

#### Interventi ammessi sugli edifici esistenti e sulle aree

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenti sono fissati dalla variante all’edificato e dovranno attuarsi nel rispetto delle N.T.A. della variante stessa e delle eventuali normative specifiche delle singole Zone elementari di cui ai successivi

articoli 26 - 27 - 28 delle presenti N.T.A.

### **Art.26 Zone sature B.O**

Il P.R.G. classifica B.O le parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale all'interno delle quali non è consentita l'edificazione di nuovi edifici.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono fissati e disciplinati dalla Variante all'Edificato .

Le aree non edificate, se non destinate a funzioni d'uso pubblico dalla Variante all'edificato o dal presente P.R.G. sono da considerarsi aree a verde privato di pertinenza all'edificato esistente.

### **Art.27 Zone B.(C) Edificabili di completamento**

Il P.R.G. classifica come Zone B.(C) gli ambiti territoriali destinati ad interventi diretti di completamento del tessuto urbano esistente.

Ogni ambito è individuato da apposita perimetrazione e dalla sigla ( B.C.n° ) il numero rimanda alla normativa specifica, relativa ai singoli interventi.

La progettazione degli interventi ammessi all'interno dell'ambito perimetrato in planimetria dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle N.T.A. di carattere generale relative a tutte le zone omogenee B. di cui ai precedenti Art.25 nonché le norme comuni e specifiche di cui al successivo Art. 27/1.

### **Art 27/1 Normativa comune a tutti gli interventi "B. C." "B.R."**

#### Unità minima di intervento

La progettazione dovrà essere estesa all'intero ambito territoriale individuato nelle tavole di P.R.G. salvo modeste modifiche che comunque non dovranno comportare:

- aumenti della capacità edificatoria massima fissata per ciascun intervento dalla normativa specifica,
- diminuzione della superficie minima delle aree a destinazione pubblica fissata per i singoli interventi.

#### Opere di urbanizzazione – Spazi a destinazione pubblica

Gli interventi potranno attuarsi a condizione che le opere di urbanizzazione primaria esistenti siano sufficienti ed idonee e/o che siano integrate con specifici interventi da definirsi al momento del rilascio della C.E. su parere degli U.U.T.T. comunali.

Oltre a quanto sopraddetto la Normativa Specifica relativa ai singoli interventi potrà indicare gli spazi minimi da destinare ad opere di urbanizzazione primarie con riferimento alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole di P.R.G.

All'interno del perimetro del territorio sottoposto ai singoli interventi nelle tavole di P.R.G. potranno essere individuati:

- gli ambiti all'interno dei quali dovranno essere collocate le volumetrie edificabili;
- le aree a destinazione pubblica: viabilità, parcheggi, verdi pubblici elementari, opere di urbanizzazione in genere.

Gli ambiti edificabili individuati in planimetria potranno, in sede di attuazione degli interventi, subire non sostanziali modifiche fermo restando i parametri urbanistici fissati dalle normative specifiche di zona e la capacità edificatoria massima.

Le aree pubbliche indicate nelle tavole di P.R.G. dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. La realizzazione della opere di urbanizzazione mancanti a la cessione delle aree pubbliche costituirà condizione indispensabile per il rilancio della C.E. In riferimento a quanto sopraddetto dovrà essere stipulato nelle forme legali; specifico atto d'obbligo o convenzione nelle forme legali prima del rilascio della concessione edilizia. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree a destinazione pubblica sarà condizione essenziale per il rilancio delle autorizzazioni d'uso e/o abitabilità.

#### **Art 27/2 Normativa Specifica relativa a singoli interventi B.C [ n° ]**

In appendice alle presenti N.T.A. per ogni intervento B.C [ n° ] individuato nelle tavole di P.R.G. sono fissati i parametri urbanistici da rispettare in sede di progettazione ed attuazione dell'intervento e normative specifiche.

#### **Art.28 Zone di recupero B.R. [ n° ]**

Fermo restando che il Comune potrà (con le procedure previste dalla vigente legislazione) individuare immobili, isolati, aree interessate da fenomeni di degrado (secondo le definizioni contenute nell'Art.8 della l.r. 59/80) che saranno inseriti nelle Zone di recupero di cui all'Art.27 della l.n. 457/1978; e che per queste zone potranno essere elaborati piani di recupero ai sensi dell'art.28 della l.n. 457/1978, nelle tavole di P.R.G. sono individuate con la sigla B.R. Zone interessate da fenomeni di degrado urbanistico ambientale socioeconomico che necessitano di interventi specifici di recupero.

Ogni zona è perimetrata ed individuata con apposito n° che rimanda alla Normativa Speci-

fica contenuta in “appendice” alle presenti N.T.A.

Gli interventi si attueranno tramite progettazione edilizia diretta, se non diversamente fissato nella normativa specifica; il progetto dovrà essere esteso all’intero ambito territoriale perimetrato nelle tavole di P.R.G.

Su gli edifici esistenti inclusi negli ambiti territoriali classificati B.R. prima degli interventi ammessi dalla Normativa Specifica sono consentiti unicamente interventi di riorganizzazione funzionale interna “D1”.(L.59/80 )

Per tutti gli interventi B.R. valgono inoltre le normative di carattere generale dell’Art. 27/1

## **Art.29 Zone territoriali omogenee “C” definizione e norme comuni a tutte le zone.**

### 1. Definizione

Sono definite “C” le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali che risultano inedificate o nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti stabiliti dal D.M. 1444/68 per le Zone “B”

### 2. Modalità di attuazione delle previsioni di P.R.G.

Le previsioni di P.R.G. si attueranno di norma mediante piani particolareggiati attuativi di iniziativa pubblica e/o privata nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative a livello regionale e nazionale.

### 3. Destinazioni d’uso

Le Zone “C” sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi necessari e complementari ad essa: sono vietate destinazioni d’uso in contrasto con il carattere residenziale delle zone, anche per volume di traffico indotto e per la emissione di rumori; sono comunque vietate le destinazioni d’uso e le attività che possano creare disturbi al carattere prevalentemente residenziale delle zone “C”.

Sono consentite destinazioni d’uso commerciale quali esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita compatibili alle disposizioni contenute nella L.R. n°28/99 e delle direttive di cui alla Delib. Cons. Regionale n°137/99

### 4. Ambiti territoriali sottoposti a piani attuativi vigenti

Con appositi simboli grafici nelle tavole di P.R.G. sono individuati gli ambiti territoriali sottoposti a lottizzazioni approvate; le lottizzazioni approvate e convenzionate sono individuate con la sigla L.C.( n°); il numero rimanda all’elenco allegato in appendice alle presenti N.T.A.; valgono inoltre le norme di cui ai successivi art. 32-33 delle presenti N.T.A.

### 5. Ambiti territoriali destinati a nuovi insediamenti – Unità urbanistiche di intervento

Gli ambiti territoriali destinati a nuovi insediamenti sono individuati con specifiche “sigle” e perimetrati nelle tavole del P.R.G. la suddetta perimetrazione comprende anche aree destinate dal P.R.G. (e da destinarsi in sede di redazione dei piani attuativi), ad opere di urbanizzazione primaria.

La progettazione attuativa dovrà essere estesa all’intero ambito perimetrato, anche se le previsioni potranno essere attuate per stralci funzionali da definirsi in sede di approvazione dei progetti attuativi; l’ambito territoriale perimetrato costituisce la “Unità Urbanistica minima di intervento”

### 6. Aree destinate ad Opere di urbanizzazione – Standard minimi aree pubbliche

Ogni progetto attuativo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell’insediamento ed assicurare la quantità minima di spazi pubblici prescritti dalle presenti N.T.A. per ogni “Unità urbanistica” di intervento (Vedi allegato alle N.T.A. – Normativa specifica). Qualora le aree individuate nelle tavole di P.R.G. non fossero sufficienti dovranno essere reperite le mancanti all’interno dell’area edificabile di cui al successivo comma 8 senza che ciò comporti riduzioni delle capacità edificatoria massima fissata dalle N.T.A. per ogni unità urbanistica di intervento.

Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune tutte le aree pubbliche indicate all’interno “dell’unità urbanistica di intervento” (di cui al precedente comma 5) nonché quelle necessarie al soddisfacimento degli standard minimi di spazi pubblici fissati dalle presenti N.T.A. anche se reperite all’interno dell’area edificabile di cui al comma (8).

Dovrà essere stipulata apposita convenzione e idonea fideiussione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Fermo restando le Normative specifiche di cui all’allegato alle presenti N.T.A. dovranno essere assicurati i seguenti standard minimi di aree a destinazione pubblica:

Parcheggi (esclusi spazi di manovra) mq. 3 ogni 100 mc volume Max edificabile

Verde Pubblico Attrezzato mq. 9 ogni 100 mc volume Max edificabile

La superficie totale minima di aree a destinazione pubblica non potrà essere inferiore alla percentuale della superficie territoriale fissata nelle tabelle relative alle singole zone “E.R.” per la verifica di detta percentuale potranno essere calcolate le sedi varie, gli spazi di manovra dei parcheggi, i percorsi pedonali, le piste ciclabili ecc., purché a destinazione pubblica.

### 7. Capacità edificatoria massima – Parametri urbanistici

Per ogni unità urbanistica di intervento il P.R.G. fissa la capacità edificatoria massima ed i

parametri urbanistici da rispettare in sede di progettazione dei piani attuativi e delle progettazioni edilizie.

La capacità edificatoria massima e i parametri urbanistici per ogni unità urbanistica sono fissati nelle normative specifiche e allegate in appendice alle presenti N.T.A.

#### 8. Ambiti edificabili

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati con apposito limite e campitura “gli ambiti edificabili” intesi come ambiti territoriali all’interno dei quali dovranno essere collocati gli edifici. All’interno di detti ambiti potranno essere reperite anche le aree pubbliche di cui al precedente comma 6) per il soddisfacimento degli standard minimi prescritti.

In sede di progettazione attuativa degli interventi il perimetro degli ambiti edificabili potrà subire non sostanziali modifiche fermo restando che non dovranno essere modificate le capacità di edificazione massime previste nelle presenti N.T.A.

#### **Art.30 Classificazione delle zone omogenee “C” Sottozone ed interventi**

Nelle tavole di P.R.G. le zone omogenee “C” sono classificate come segue:

- Zone E.R. Destinate ad espansioni residenziali
- Zone L.C. Sottoposte a lottizzazioni approvate e convenzionate
- Zone P.E.E.P. Sottoposte a piani di zona ai approvati sensi della L. 167/62

Gli interventi nell’ambito delle singole Zone dovranno attuarsi nel rispetto delle normative di cui ai seguenti articoli: 31-32-33-34 nonché del precedente Art.29..

#### **Art.31 Ambiti territoriali destinati a espansioni residenziali “E.R” da attuarsi tramite Piano Attuativo**

Con la sigla “E.R” nelle tavole del P.R.G. sono individuati gli ambiti territoriali destinati ad espansioni residenziali da attuarsi tramite intervento urbanistico preventivo ovvero:

- Piani per l’edilizia economica e popolare P.E.E.P. da redigersi ai sensi della L. 167/62 e successive modifiche
- Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica; lottizzazioni private. (Art.13-17 L:U) ..

La progettazione dovrà rispettare le normative di carattere generale di cui al precedente Art.29 delle presenti N.T.A. nonché le normative specifiche dei singoli interventi

#### **Art.32 Ambiti territoriali sottoposti a piani attuativi approvati (P.E.E.P. – L.C.)**

### 1. Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Nelle tavole P.R.G. sono individuati con le sigle P.E.E.P. gli ambiti territoriali sottoposti a piani di zona approvati ai sensi della L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

### 2. Lottizzazioni convenzionate (L.C.)

Con la sigla L.C. (n°) sono individuate le lottizzazioni approvate e convenzionate; apposite perimetrazioni individuano l'ambito territoriale incluso nelle lottizzazioni.

### 3. Modalità di attuazione ed interventi ammessi

Le previsioni contenute negli strumenti di cui sopra si attueranno nel rispetto degli elaborati grafici, normative, convenzioni regolarmente approvate dal Comune.

Gli interventi di urbanizzazione previsti nei Piani Attuativi dovranno attuarsi nei termini stabilite dalle singole Convenzioni sottoscritte dagli operatori privati.

L'edificazione nei singoli lotti si attuerà previo rilascio di regolare concessione edilizia nel rispetto degli elaborati grafici e normativi dei Piani attuativi approvati.

4) Valgono inoltre per le Zone (L.C.) le normative di cui al precedente art.7 comma 2.

### **Art.33 Zone "E.R" a normativa specifica**

Ciascun ambito territoriale di espansione residenziale è individuato con le sigle "E.R."(n°) la numerazione rimanda alla Normativa Specifica di cui agli allegati in appendice alle presenti N.T.A.

La Normativa Specifica per ogni Zona fissa:

- La volumetria massima edificabile                      Vol. Max. mc.
- La superficie coperta massima                              S.C. Max. mq
- L'altezza massima    H. Max ml.
- La tipologia edilizia

Inoltre detta prescrizione e indirizzi da rispettare in sede di progettazione ed attuazione degli interventi.

### **Art.34. Zone "ER" Riservate ad Edilizia Economica e popolare e/o Convenzionata**

Gli ambiti territoriali individuati con la sigla "E.R."(n°) P.E.E.P. si attueranno tramite Piano di Zona ai sensi della L.R. 167/62 e successive modifiche e integrazioni o Piano Attuativo Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata che dovrà individuare comparti destinati ad Edilizia economica e Popolare da realizzarsi nel rispetto delle vigenti normative e/o

quelle da riservare ad edilizia convenzionata. (Ai sensi delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti)

Resta comunque facoltà del Comune di individuare altre zone da riservare ad edilizia economica e popolare nel rispetto della legislazione vigente (L. 167/62) e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art.35 Zone territoriali Omogenee “D” destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali, definizione, destinazioni d’uso**

#### 1. Definizione

Le parti del territorio classificate a P.R.G. come Zone “D” nelle sue diverse articolazioni, corrispondono alle zone territoriali omogenee del D.M. 1444/68.

#### 2. Destinazione d’uso degli edifici e delle aree

Gli edifici esistenti e di nuova fabbricazione potranno essere destinati alle seguenti funzioni:

- Produttive (Industriali ed Artigianali)
- Commerciali e Terziarie
- Abitative (nei limiti fissati dal comma 2.a.1)

Attrezzature di servizio agli insediamenti (centri aziendali, sportelli bancari, servizi di ristoro, servizi alle aree a verde pubblico attrezzato, sedi sindacali, ecc. ..)

Le aree inedificate potranno essere destinate a:

- Aree per opere di urbanizzazione primaria o secondaria pubbliche o d’uso pubblico
- Aree di pertinenza agli edifici.

La edificazione e la destinazione d’uso degli immobili e delle aree pubbliche e private dovrà essere conforme alla normativa delle singole sottozone omogenee di cui ai successivi articoli delle presenti N.T.A. ed alle prescrizioni del R.E.C.

#### 2/a Prescrizioni particolari:

##### 2/a1 Destinazioni residenziali

Per ogni azienda di superficie lorda, uguale o maggiore di mq. 300 è consentita la realizzazione di un alloggio a servizio dell’azienda di sup. lorda complessiva non superiore a mq. 150; per aziende con superficie lorda superiore a 500 mq. è consentita la realizzazione di due alloggi per una superficie lorda totale di mq. 300.

Le volumetrie a destinazione residenziale dovranno essere pertinenze dell’azienda ed utilizzate unicamente dai proprietari, dipendenti o custodi.

I suddetti vincoli dovranno essere formalizzati mediante atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, .

Sono fatte salve le situazioni esistenti alla data di approvazione delle presenti N.T.A.

#### 2/a2 Destinazioni commerciali

Fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione della presente variante, per quanto riguarda l'insediamento di attività commerciali valgono le normative della L.R. 28/99 e delle direttive contenute nella delibera del Consiglio Regionale n°137/99 e successive modifiche ed integrazioni.

#### 2/a3 Cambi di destinazione d'uso

Sono consentiti cambi totali o parziali delle destinazione d'uso in atto purché le nuove destinazioni siano compatibili con le destinazioni ammesse nelle zone "D" (art.35 comma 2) il cambio di destinazione d'uso da residenziale o produttivo a commerciale è consentito a condizione che sia possibile soddisfare lo standard minimo dei parcheggi privati fissato al successivo comma 6 dell'art. 36.

#### 2/a4 Inquinamento acustico

In attesa della redazione del Piano Comunale di Classificazione Acustica di cui all'art. 4 della L.R. 01/12/1998 n. 89 e della L. n°447/95 vale quanto previsto dal decreto del presidente del Consiglio dei Ministri del 01/03/1991

### 3. Attuazione delle previsioni di variante – Interventi urbanistici previsti.

Gli interventi edilizi consentiti dalle presenti normative negli ambiti territoriali destinati a nuovi insediamenti individuati con le sigle E.D(n°) e D.T.(3) P.A. dovranno essere preceduti dall'approvazione di specifici Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata nel rispetto delle prescrizioni contenute all'art. n°37

#### Interventi edilizi diretti

Gli interventi edilizi consentiti dalla presente normativa negli ambiti territoriali classificati "D.O."; "D.C."; "D.R."; "D.T." "I.U."; D.(4); D.(5); D\*(1) potranno attuarsi previo rilascio di Concessione Edilizia nei modi previsti dalla presente legislazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nei successivi articoli 36; 36/1; 36/2 ;36/3; 37; 37/4 ;37/6 e delle normative specifiche riferite ai singoli interventi contenute nell'allegato alle N.T.A. della presente variante.

Nelle Zone "D"(O) e D.T."I.U." anche se ricadenti nel vigente P.R.G. in zone da sottoporre a Piano Attuativo è consentito l'intervento diretto ammesso dalla presente variante previa verifica dell'esistenza di idonee opere di urbanizzazione o della previsione in sede di

progettazione dell'intervento delle opere necessarie come previsto al comma 11 dell'art. 36.

Gli interventi D.T, I.U(n°) nel rispetto delle normative specifiche e delle normative dell'art. 5bis dovranno essere estese all'intero ambito territoriale perimetrato in planimetria (Unità minima di intervento)

Gli interventi ammessi nelle zone D.O. parzialmente edificate, ancorché ricadenti nel vigente P.R.G. in zone di espansione sottoposte a Piano Attuativo da estendersi all'intera zona omogenea di appartenenza, potranno attuarsi facendo riferimento ad unità minime di intervento comprendenti gli edifici/lo esistenti/e oggetto di intervento e le aree ad essi/o pertinenti alla data di adozione della presente Variante.

Qualora gli interventi di urbanizzazione e le aree per la verifica degli standard di spazi pubblici necessarie per legge non fossero realizzabili o reperibili all'interno dell'area di pertinenza, il comune potrà richiedere la monetizzazione dei costi relativi all'acquisizione delle aree ed alla realizzazione delle opere nei modi consentiti dalla vigente legislazione come pure potrà richiedere che tali interventi siano attuati su aree pubbliche o destinate ad opere di urbanizzazione dalla presente variante purché collegate funzionalmente con l'intervento.

### **Art.35/bis Normativa specifica Zona (P.A.) Piano Attuativo località le Biffe di iniziativa pubblica.**

#### 1. Destinazione d'uso degli indici e delle aree

Gli edifici esistenti e di nuova fabbricazione potranno essere destinati alle seguenti funzioni:

- Produttive (Nei limiti fissati ai commi 2.7 – 2.8 – 2.9)
- Commerciali (Nei limiti fissati ai commi 2.7 – 2.8 – 2.9)
- Terziarie
- Abitative (nei limiti fissati nel presente articolo comma 2.1)

Attrezzature di servizio agli insediamenti (centri aziendali, sportelli bancari, servizi di ristoro, servizi alle aree a verde pubblico attrezzato, sedi sindacali, etc.)

Le aree inedificate potranno essere destinate a:

- aree per opere di urbanizzazione primaria o secondaria pubbliche o d'uso pubblico;
- aree di pertinenza agli edifici.

#### 2. Prescrizioni particolari:

##### 2.1 Destinazioni residenziali

Per ogni azienda di superficie lorda, , uguale o maggiore di mq. 300 è consentita la realizzazione di un alloggio, a servizio dell'azienda, di sup. lorda complessiva non superiore a mq. 150; per aziende con superficie lorda superiore a 500 mq. è consentita la realizzazione di due alloggi per una superficie lorda totale di mq. 300. Le volumetrie a destinazione residenziale dovranno essere pertinenze dell'attività ed utilizzate unicamente dai conduttori dell'azienda, dipendenti o custodi. I suddetti vincoli dovranno essere formalizzati mediante atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

## 2.2 Cambi di destinazione d'uso

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso in atto purché le nuove destinazioni siano compatibili con le destinazioni ammesse al comma l del presente articolo 11 cambio di destinazione d'uso da residenziale o produttivo a commerciale o terziario è consentito a condizione che sia possibile soddisfare lo standard minimo dei parcheggi privati fissato al successivo comma 2.7 - 2.8 del presente articolo.

## 2.3 Inquinamento acustico

In assenza della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della L.R. 89 del 01/12/98 e della L. 26/10/95 n. 447, vale quanto previsto nel D.P.C.M. 01/03/91.

## 2.4 Distanze dai confini

Le distanze dai confini di zona e dai confini di proprietà, e quelle tra edifici, sono fissate nelle norme del piano attuativo vigente al momento della realizzazione degli interventi.

## 2.5 Sistemazione dell'area di Pertinenza.

Le aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti e di progetto dovranno essere sistemate a piazzali per attività all'aperto, parcheggi, aree a verde. Le aree a verde non potranno essere di superficie inferiore al 10% della superficie fondiaria: dovranno essere piantumate con alberature d'alto fusto di essenze locali (in numero non inferiore ad una pianta ogni 50 mq. di superficie scoperta) che dovranno essere messe a dimora con una altezza non inferiore ai 3,00 mt. e con un diametro non inferiore a 15 cm.

Il posizionamento delle alberature dovrà tenere conto delle eventuali indicazioni grafiche contenute nelle tavole di piano attuativo.

L'area di pertinenza delle costruzioni dovrà essere recintata in modo dignitoso; le recinzioni prospettanti spazi pubblici dovranno essere il più possibile ed affiancate da siepi e/o filari di alberi ad alto fusto. La sistemazione delle aree inedificate nei modi indicati e le recinzioni delle aree di pertinenza, dovranno essere realizzate quando la A.C. Io richiederà e comunque quando gli operatori privati procederanno all'attuazione di interventi edilizi sugli immobili esistenti e/o di nuova edificazione.

## 2.6 Parametri urbanistici

Nei singoli "Comparti Edificabili" potranno essere applicati i seguenti parametri Urbanistici:

I.f = 3 mc/mq.

R.C. = 40% S.f

H max = 10,50 mt. (Altezze maggiori potranno essere consentite in relazione alle caratteristiche ambientali ed alla tipologia delle aziende insediate o insediabili, tenendo conto delle esigenze legate ai processi produttivi aziendali)

## 2.7 attività e strutture commerciali

a) Attività commerciali nell'ambito di lotti a destinazione produttiva.

Le strutture edilizie realizzabili all'interno dei comparti o lotti edificabili a destinazione produttiva, potranno essere destinate anche ad attività commerciali di vendita di merci prodotte direttamente dall'azienda produttiva e/o complementari alle stesse.

La superficie massima da destinare alla vendita dovrà essere commisurata alla dotazione di sufficienti ed idonei spazi di sosta (stanziale e di relazione) da reperire all'interno dell'area di pertinenza; la dotazione minima è così stabilita:

- mq. 1,5 per ogni mq. Di superficie di vendita aumentata di 1 mq. per ogni mq. di superfici utili coperte ad uso pubblico e destinate ad altre attività complementari a quella commerciale.

Le superfici di cui sopra potranno essere conteggiate per la verifica dei parcheggi stabiliti dalla L. 122/89 art. 2 comma 2

b) Lotti o comparti destinati a strutture commerciali e/o direzionali

Sono consentiti lotti e/o comparti edificabili da destinare esclusivamente a strutture commerciali e/o direzionali.

La superficie minima e massima degli esercizi commerciali e la tipologia delle strutture commerciali sarà fissata in sede di attuazione delle previsioni del P.A. tenendo conto della L.R. 28/99 e del regolamento di attuazione della stessa (Regolamento del 26 luglio 1999 n°4) nonché della delibera del Consiglio Regionale n°137 del 25 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

La superficie lorda massima di pavimento da destinare ad attività commerciali e/o direzionali dovrà essere tale da verificare il seguente standard minimo di parcheggi pubblici (escluso sedi viarie): 40 mq. di parcheggio ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per attività commerciali e/o direzionali = Superficie parcheggi pubblici di Piano Attuativo/0.40.

Quanto sopra per il rispetto delle norme di cui al D.M. 1444/68 (art. 5 punto 2) e di quanto stabilito al punto 2.9 del presente articolo.

### 2.8 Dotazione minima di parcheggi

a) parcheggi privati all'interno dell'area di pertinenza:

dovranno essere realizzati all'interno dell'area di pertinenza parcheggi per la sosta nella misura stabilita dall'art.2, 2° comma della Legge 122/89.

b) Dotazione di parcheggi stanziali e di relazione a servizio degli insediamenti di carattere commerciale.

Nel rispetto delle normativa della L.R. n° 28/99 e del regolamento di attuazione (Regolamento regionale n° 4 del 26 luglio 1999) per quanto attiene la dotazione e le caratteristiche dei parcheggi valgono le prescrizioni contenute nell'art. 10 della delibera C.R. n°137 del 26 maggio 1999. In sede di assegnazione di lotti e comparti destinati ad attività commerciali ( di cui al precedente paragrafo 2.7. lettera b) dovranno essere effettuate le opportune verifiche per il rispetto della dotazione di parcheggi prevista dall'art. 10 della Delibera C.R. n°137/99.

### 2.9 Quantità minima di spazi pubblici

La quantità minima di spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi è quella fissata dall'art. 5 punti 1 e 2 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968.

In particolare:

- 1) La superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi non potrà essere inferiore al 10% della superficie in zona "D"(escluso fasce di rispetto stradale)
- 2) Delle superfici di cui al precedente punto 1) la superficie da destinare nel Piano Attuativo e parcheggi pubblici (in relazione alla previsione di lotti o comparti a destinazione commerciale e/o direzionale, punto b) del precedente comma 2.7) dovrà essere tale da verificare lo standard minimo di 40 mq. Di parcheggi pubblici ogni 100 mq. Di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale e/o direzionale

**Art. 36. Zone prevalentemente edificate, zone di completamento, di ristrutturazione e recupero normativa comune a tutte le zone “D.O” “D.C” “D.R”**

*1) Definizione*

Sono da considerarsi zone prevalentemente edificate gli ambiti territoriali ove la volumetria degli edifici esistenti supera il 50% della volumetria edificabile applicando l'indice fondiario I.F. = 3mc./mq.

*2) Interventi ammissibili su gli edifici esistenti e sulle aree.*

Su gli edifici esistenti e sulle aree sono consentiti gli interventi edilizi ammessi dalle normative dei commi che seguono nel rispetto del precedente art.35-

*3) Distanze dai confini*

Nel caso di ampliamenti o nuova edificazione la distanza minima dai confini è fissata in ml.5.00, a meno che non si costruisca sul confine, previo consenso fra i confinanti; tale consenso dovrà essere reso in forma pubblica e registrato e trascritto.

Quando la distanza degli edifici esistenti dai confini è minore di mt. 5,00 (purché tra le pareti finestrate di edifici che si fronteggiano vi sia una distanza non inferiore all'altezza dell'edificio più alto), la distanza dai confini delle volumetrie in ampliamento potrà essere inferiore a ml.5.00.

La distanza minima delle costruzioni da spazi pubblici sarà fissata in sede di rilascio delle concessioni edilizie facendo riferimento anche agli allineamenti con gli edifici esistenti.

*4) Interventi sugli edifici esistenti - Parametri urbanistici*

Su gli edifici esistenti sono ammessi: tutti gli interventi di cui alla L.457/780 se non diversamente stabilito da normative specifiche di intervento; gli eventuali ampliamenti consentiti dalle normative delle diverse sottozone o dalle normative specifiche dei singoli interventi allegate alle presenti N.T.A.

*5) Sistemazione dell'area di pertinenza.*

Le aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti e di progetto dovranno essere sistemate a piazzali per attività all'aperto, parcheggi, aree a verde. Le aree a verde non potranno essere di superficie inferiore al 10% della superficie fondiaria; dovranno essere piantumate con alberature d'alto fusto di essenze locali (in numero non inferiore ad un pianta ogni 50 mq. di superficie scoperta) che dovranno essere messe a dimora con una altezza non inferiore ai 3,00 mt. e con un diametro non inferiore a 15 cm.

Il posizionamento delle alberature dovrà tenere conto delle eventuali indicazioni grafiche contenute nelle tavole di P.R.G..

L'area di pertinenza delle costruzioni dovrà essere recintata in modo dignitoso; le recinzioni prospettanti spazi pubblici dovranno essere il più possibile unificate per l'intera sottozona ed affiancate da siepi e/o filari di alberi ad alto fusto.

#### 6) Dotazione minima parcheggi privati

La dotazione minima di parcheggi privati è quella stabilita dall'art. 2, 2° comma della Legge 122/89. Quando siano presenti attività commerciali dovranno essere previste le seguenti superfici minime da destinarsi alla sosta e/o a parcheggi di relazione.

Art. 10 Delibera del Consiglio Regionale n°137 del 25 maggio 1999:

1,50 mq. Ogni mq. Di superficie di vendita comprese le superfici scoperte destinate alla composizione e vendita, oltre ad 1,00 mq. ogni mq. di superficie utile coperta aperta al pubblico destinata ad attività complementari a quella di vendita.

La verifica degli standard di cui sopra sarà condizione essenziale anche per il rilascio di cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale di immobili esistenti

#### 7) Suddivisione dell'area di pertinenza

All'interno delle volumetrie esistenti e di nuova edificazione potranno essere collocate più aziende tuttavia la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio non potrà essere frazionata ne suddivisa con recinzioni a meno che ad ogni azienda non sia possibile assegnare un'area di pertinenza tale da verificare i parametri urbanistici di cui ai precedenti commi 4-5-6. Gli interventi che comportano un aumento delle unità produttive all'interno di volumetrie esistenti o in ampliamento potranno attuarsi nel rispetto delle prescrizioni del comma 13.

#### 8) Decoro degli edifici e delle aree ad esse pertinenti.

Gli interventi edilizi di ampliamento o di nuova edificazione, saranno condizionati alla attuazione degli interventi di rifinitura dell'edificio esistente nonché alla sistemazione delle aree di pertinenza nei modi indicati al precedente comma 5.

#### 9) Tettoie, pensiline di servizio

Sull'area di pertinenza potranno essere realizzate (senza essere calcolate al fine della verifica dell'I.f. e del rapporto di copertura) pensiline libere su tre lati e tettoie libere su quattro lati a servizio delle attività produttive e commerciali o a protezione di materiali utili alla produzione, (prodotti aziendali, macchinari ecc.) ed a protezione dei posti auto.

Le suddette strutture dovranno comunque essere autorizzate e la loro superficie non potrà occupare più del 10% delle aree scoperte di pertinenza e l'altezza massima non potrà essere superiore a mt.4,50.

#### 10) Realizzazione di nuove costruzioni nelle zone "D" parzialmente edificate

Nelle Zone D parzialmente edificate è consentita la realizzazione di nuove costruzioni (anche funzionalmente autonome rispetto alle esistenti) su aree inedificate la cui superficie sufficiente alla verifica dei parametri urbanistici della sottozona.

Le verifiche di cui sopra dovranno essere effettuate all'atto della presentazione della domanda per l'ottenimento della concessione edilizia a cura del richiedente e di tale verifica dovrà esserne fatta esplicita menzione nell'istruttoria del responsabile del procedimento.

Dovrà essere dimostrato che la superficie utilizzata per la verifica degli standard urbanistici I.F. e R.C., non sia già stata utilizzata per la realizzazione di volumetrie esistenti. Valgono inoltre le normative contenute nel precedente art.35, nel presente articolo commi-(3-4-5-6) e nel seguente comma 11.

#### 11) Adeguamento opere di urbanizzazione

I progetti di ampliamento e di nuova edificazione dovranno verificare la funzionalità di tutte le opere di urbanizzazione primaria e provvedere al loro adeguamento in relazione all'aumento del carico urbanistico.

Gli uffici tecnici comunali potranno impartire specifiche disposizioni circa le verifiche da effettuare in merito, con particolare attenzione agli impianti a rete, alla viabilità di servizio ed alla dotazione di parcheggi.

Qualora sia necessario un adeguamento delle opere di urbanizzazione al nuovo carico urbanistico, all'atto del rilascio della concessione edilizia dovranno essere specificati gli interventi da eseguirsi a carico del richiedente, qualificati i costi e stipulata idonea fidejussione a garanzia della realizzazione delle opere, il tutto dovrà essere formalizzato con atto d'obbligo o convenzioni da redigersi nei termini di legge.

La realizzazione degli interventi di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente alla costruzione delle volumetrie oggetto della concessione edilizia .

Sarà condizione indispensabile per il rilascio della agibilità e/o abitabilità delle volumetrie esistenti e di nuova edificazione la realizzazione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione convenzionate o comunque previste in sede di rilascio delle concessioni edilizie.

#### 12) Cessione delle aree a destinazione pubblica

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le aree destinate a spazi pubblici: viabilità, parcheggi, aree attrezzate a verde( esistenti e/o di previsione ); queste aree e le aree attualmente d'uso pubblico non ancora di proprietà comunale dovranno essere cedute gratuitamente al Comune compresi gli impianti a rete, previo collaudo da parte degli uffici tecnici comunali.

#### 13) Interventi di ristrutturazione urbanistica

Nelle zone edificate sono consentiti : interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione parziale o totale delle volumetrie esistenti, riconfinamenti delle aree di pertinenza, ricostruzione in forme planimetriche nuove dei volumi demoliti.

E' consentita la demolizione e nuova edificazione delle volumetrie esistenti autorizzate ed eventuali ampliamenti volumetrici fino al raggiungimento dei seguenti parametri urbanistici:

I.f. = 3,00 mc/mq.

R.C. = 50% S.f.

H max = ml 7,50 o pari all'edificio più alto esistente nell'ambito di intervento

Gli ampliamenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti a condizione che siano rispettate le disposizioni dei precedenti commi:-3-5-6-7-8-9-11-12.

I progetti di ristrutturazione urbanistica dovranno essere estesi all'intero ambito perimetrato in planimetria inoltre, quando comportano aumenti della volumetria esistente e/o riconfinamenti di lotti ,dovranno essere preceduti dall'approvazione di un Piano di Recupero o da una Progettazione Unitaria Convenzionata; gli interventi previsti potranno essere attuati per stralci funzionali individuati nel P.d.R. stesso.

Dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione mancanti e/o adeguate quelle esistenti ,secondo le prescrizioni che verranno impartite dagli uffici tecnici comunali competenti. e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria individuate nelle tavole di P.R.G. e/o previste nel P.d.R..

#### 14) Destinazioni d'uso commerciali

Nelle zone prevalentemente edificate classificate D.O.; D.C.; D.R., fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., non è consentito l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita secondo le tipologie A, B, C come definite dal Regolamento di Attuazione della L.R. 28/99

Sono consentite attività commerciali finalizzate alla vendita di prodotti aziendali. La superficie massima di vendita per ogni lotto edificabile dovrà essere commisurata alla dotazione di sufficienti ed idonei spazi di sosta all'interno dell'area di pertinenza; la dotazione minima di parcheggi è quella fissata al punto 6.

La verifica andrà effettuata sia nel corso di ampliamenti di superfici di vendita di attività esistenti che nel caso di nuova edificazione

### **ART.36/1 Interventi di completamento D.C. (n°) con specifica normativa**

#### **1. Individuazione degli ambiti territoriali**

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati con apposita perimetrazione e sigla D.C. (n°) gli ambiti territoriali sottoposti a specifica normativa.

#### Normativa specifica

Gli interventi sulle aree perimetrate dovranno attuarsi nel rispetto delle N.T.A. di carattere generale di cui ai precedenti: art.35 comma 2; ed art.36 commi 3-4-5-6-7-8-9-11; nonché delle Normative Specifiche dei singoli interventi di cui all'Appendice delle presenti N.T.A.

### **Art.36/2 interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica “D.R.”**

#### 1. Individuazione degli ambiti territoriali

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati con apposita perimetrazione e sigla “D.R” (n°) gli ambiti territoriali nei quali sono presenti fenomeni di degrado (fisico, ambientale, socio-economico, urbanistico) che devono essere superati attraverso interventi urbanistici di iniziativa pubblica e/o privata previa approvazione di *Piani di Recupero o Progettazioni edilizie Unitarie* convenzionate estese all'intera zona perimetrata.

#### 2. Normativa specifica.

Gli interventi ammessi e le normative relative a ciascuna zona sono fissati dalla Normativa Specifica contenuta nella “appendice” alle presenti N.T.A.

Valgono inoltre le normative di carattere generale di cui ai precedenti art. 35 e 36

#### 3. Attuazione delle previsioni tramite progettazioni edilizie unitarie.

Le progettazioni edilizie unitarie dovranno essere estese all'intero ambito perimetrato e saranno oggetto di rilascio di concessione edilizia con le procedure di legge. La progettazione dovrà comprendere le opere di urbanizzazioni mancanti e l'adeguamento delle esistenti.

#### Attuazione delle previsioni tramite Piano di Recupero.(P.d.R.)

I piani recupero (progettati ed approvati ai sensi della L. 457/78 art.27, della L.R. 59/80 e L.R. 5/95 e successive modifiche ed integrazioni) dovranno essere estesi all'intero ambito territoriale perimetrato alle tavole di P.R.G.

Gli elaborati del P.d.R. dovranno essere conformi a quelli fissati dal R.E.C.

#### 4. Interventi ammessi prima della approvazione dei progetti unitari o dei piani di recupero

Prima della redazione e della approvazione dei Piani di recupero o dei Progetti unitari convenzionati non saranno consentiti aumenti delle volumetrie esistenti né cambi di destinazione d'uso.

#### 5. Aree a destinazione pubblica – Urbanizzazione primaria

Dovranno essere cedute gratuitamente al comune le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, verde pubblico elementare) con le modalità fissate

nelle apposite convenzioni, le aree pubbliche sono individuate negli elaborati grafici di P.R.G.

La esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti, l'adeguamento di quelle esistenti e l'eventuale cessione gratuita delle aree a destinazione pubblica sarà condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità delle costruzioni; l'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire contestualmente alla costruzione degli edifici, di ciò dovrà essere fatta menzione al momento del rilascio delle concessioni edilizi.

### **Art.36/3 Zone "D.O." Edificate Interventi sull'edificato esistente.**

#### Definizione degli ambiti territoriali D.O.

Sono classificati "D.O" gli ambiti territoriali edificati a destinazione produttiva e/o commerciale che presentano un assetto urbanistico che può considerarsi definitivo senza la presenza di fenomeni di degrado urbanistico, edilizio, socio economico.

Interventi ammessi su gli edifici esistenti e sulle aree di pertinenza

Vale la normativa di cui ai precedenti articoli 35 e 36 le seguenti prescrizioni:

- 1) Gli ampliamenti volumetrici consentiti dai parametri urbanistici di cui al successivo comma 5 non potranno essere autonomi rispetto all'edificato esistente e non potranno consentire la realizzazione di nuove unità immobiliari non collegate funzionalmente alla aziende produttive esistenti.
- 2) Gli interventi edilizi che comportassero, anche a parità di volumetria esistente, un aumento delle "UNITA' PRODUTTIVE" (aziende) esistenti alla data di approvazione delle presenti normative dovranno essere preceduti dalla approvazione di un Piano di Recupero o da una Progettazione Unitaria Convenzionata esteso ad un ambito territoriale omogeneo da definirsi in sede di progettazione.

Il P.d.R. o la Progettazione Unitaria Convenzionata dovrà assegnare ad ogni azienda la rispettiva area di pertinenza e dovranno essere individuate le eventuali aree private a comune di più aziende. I parametri urbanistici di cui al comma 13 del precedente art.36 potranno essere verificati facendo riferimento alla superficie fondiaria complessiva dell'ambito interessato; le aree di pertinenza a singole azienda potranno essere recintate unicamente quando sia possibile verificare i parametri urbanistici di cui all'art.36 comma 4 riferiti alla superficie fondiaria dell'area di pertinenza, in caso contrario le recinzioni dovranno limitarsi al perimetro dell'ambito territoriale oggetto del P.d.R. o della Progettazione Unitaria Convenzionata.

- 3) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono disciplinati dal comma 13. del precedente art.36.
- 4) Gli ampliamenti potranno raggiungere l'altezza dell'edificio, o del corpo di fabbrica più alto presente nell'ambito di intervento.
- 5) Parametri Urbanistici:
  - I.f. = 3mc./mq.
  - R.C. = 50% della S.F.
  - H Max = 7,50 ml. O pari all'altezza massima dell'edificio esistente in corso di ampliamento.

## **Art.37 Zone E.D. (n°) destinate a nuovi insediamenti produttivi e commerciali** **– Individuazione e normativa di carattere generale**

### 1. Definizione

Gli ambiti territoriali destinati a nuovi insediamenti produttivi, commerciali e direzionali sono individuati nelle tavole di variante con la sigla E.D. (n°). L'edificazione dovrà essere preceduta dalla approvazione di un piano attuativo di iniziativa comunale o privata.

### 2. Opere di urbanizzazione ,aree a destinazione pubblica

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate da gli operatori privati, le aree pubbliche eventualmente indicate nelle tavole di P.R.G. ed incluse nel perimetro di zona dovranno essere cedute gratuitamente al Comune; le superfici destinate ad attrezzature di servizio (verde pubbliche, aree per attrezzature collettive parcheggi ecc.) indicate nelle tavole di P.R.G. potranno essere computate per la verifica degli standard, ;in sede di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere reperite e cedute al Comune le eventuali aree mancanti per la verifica degli standard del seguente punto 3; dette aree dovranno essere reperite all'interno del perimetro di zona.

### 3. Standard Minimo Aree pubbliche

Per tutte le zone lo standard minimo di aree pubbliche da destinare a parcheggi , verde elementare attrezzato ed a attrezzature è fissato nel 10% della superficie territoriale delle singole zone.

La superficie territoriale dovrà essere riferita all'intero ambito territoriale perimetrato nelle tavole di P.R.G. Salvo Normativa Specifica di singole zone ;per la verifica dello standard di cui sopra sono escluse le sedi viarie. In sede di progettazione di Piani Attuativi, con riferimento alle previsioni relative ad attività commerciali previste dallo strumento attuativo, dovranno essere previste le aree destinate a "Parcheggi di Relazione" a servizio dell'attività commerciali nel rispetto degli standard minimi di cui all'art. 10 della Delibera Regionale n° 137/99 e del D.M. 1444/68 art. 5 punto 2

### 4. Unità Minima di Intervento

L'Unità Minima di Intervento dovrà corrispondere all'ambito territoriale perimetrato nel P.R.G.; salvo minimi adeguamenti necessari per adattarsi alla reale situazione dei luoghi che comunque non potranno comportare aumenti della capacità edificatoria massima.

### 5. Capacità Edificatoria Massima e Parametri Urbanistici.

Detratte dalla superficie territoriale le superfici da destinare a viabilità pubblica, parcheggi e verde pubblico attrezzato si otterrà la Sup. massima Fondiaria della Zona. Il volume edi-

ficabile nella zona non potrà essere superiore al volume ottenuto moltiplicando la Superficie Fondiaria per l'indice di fabbricabilità Fondiario fissato per la Zona stessa. Fermo restando la volumetria massima totale edificabile nella Zona, nei singoli lotti potrà essere superato indice di fabbricabilità I.f. della Zona ma in ogni caso dovrà essere rispettata l'altezza massima ed il rapporto di copertura massimo R.C. stabilito per la zona ed i parametri di cui al comma 7 relativi alle aree di pertinenza (aree a verde, parcheggi privati).

Per quanto sopra detto i Piani Attutivi dovranno verificare l'indice fondiario della zona ed assegnare ad ogni "lotto" la volumetria massima edificabile in sede di attuazione degli interventi edilizi.

#### 6. Destinazione d'uso degli immobili

Le destinazione d'uso delle volumetrie edificabili è quella stabilita dall'Art. 35 comma 2 con le seguenti prescrizioni-

##### *6 a - Attività Commerciali*

Potranno essere previsti, in sede di Piano Attuativo, comparti e/o lotti da destinarsi interamente ad attività commerciali; La percentuale di Superficie Territoriale da destinare ad attività commerciali dovrà essere quantificata in sede di approvazione del Piano Attuativo.

Valgono le normative della L.R. n°28 del 17 maggio 1999 e le direttive di cui alla Delibera C.R. n° 137 del 25 maggio 1999 nonché quanto stabilito dal Regolamento Regionale del 26 Luglio 1999 n° di attuazione della L.R. n°28/99

##### *6 b - Volumetria massima residenziale*

La volumetria massima residenziale non potrà essere superiore ai seguenti valori:

- Per aziende con superficie coperta non inferiore a 300 mq. è consentita la realizzazione di un solo alloggio di superficie lorda massima di mq. 150.
- Per aziende di superficie coperta superiore a 500 mq. sarà consentita la realizzazione di due alloggi per una superficie lorda complessiva massima di 300 mq.
- Per aziende di superficie coperta inferiore a 300 mq. non sono consentite volumetrie residenziali .

Le volumetrie a destinazione residenziale dovranno essere pertinenze dell'attività produttiva ed utilizzate unicamente dai proprietari dell'azienda, dipendenti o custodi.

I suddetti vincoli dovranno essere formalizzati mediante atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, .

Gli alloggi non potranno essere venduti separatamente dalla parte produttiva e/o commerciale - direzionale.

#### 7. Destinazione d'uso e organizzazione delle aree scoperte di pertinenza

Le aree scoperte di pertinenza potranno essere destinate a:

- a) Attività lavorative e/o espositive all'aperto
- b) Aree di parcheggio
- c) Aree a verde alberato

Le aree a verde alberato non potranno essere inferiori al 20% dell'intera superficie fondiaria, le alberature ad alto fusto non potranno essere in numero minore ad una pianta ogni 50 mq. di superficie scoperta, dovranno essere di essenza locale e messe a dimora con un'altezza non inferiore a 3,00 mt.

La sistemazione delle aree a verde dovrà essere indicata per ogni lotto in sede di progettazione del Piano Attuativo anche per quanto riguarda il posizionamento delle alberature di alto fusto e le loro essenze.

Le aree a parcheggio privato per la sosta di relazione.

1,00 mq. ogni 1,00 mq. di superficie coperta aperta al pubblico destinate ad attività complementari a quelle commerciali .

1,50 mq. ogni 1,00 mq. di superficie di vendita

Vale inoltre quanto stabilito dall'art. 10 della Delibera Regionale n°137/99; dalla L.R. n° 28/99 e dal Regolamento di Attuazione n°4 del 26 luglio 1999

Potranno essere realizzate pensiline e/o tettoie non computabili al fine della verifica dei parametri urbanistici (I.f. e rapporto di copertura) di altezza non superiore a 4,50 mt. la superficie di dette strutture non potrà occupare comunque più del 10% della superficie scoperta di pertinenza.

8. Attuazione delle previsioni di P.R.G.

Le previsioni di P.R.G. si attueranno previa approvazione di Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica o Privata.

I Piani Attuativi dovranno essere estesi all'intera zona perimetrata nelle tavole di P.R.G. e saranno redatti ed approvati con le procedure di Legge.

- Gli elaborati dei "Piani Attuativi" dovranno essere quelli indicati dal R.E.C.
- Come previsto dalla legislazione vigente in materia dovrà essere sottoscritta dagli operatori privati apposita Convenzione per regolare:
  - a) I tempi e i modi di attuazione degli interventi di edificazione e delle opere di urbanizzazione
  - b) Le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza
  - c) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi.

Fermo restando che il Piano Attuativo dovrà essere esteso all'intera zona perimetrata le

previsioni di Piano potranno essere attuate per stralci funzionali che dovranno essere individuati e disciplinati in sede di progettazione dei Piani attuativi stessi

#### 9. Zone D.E. (n°) normativa Specifica di zona

Per le zone D.E. (n°) individuate nelle tavole di variante, oltre alle normative dei commi precedenti valgono le normative specifiche allegate in appendice alle presenti N.T.A.-

#### 10. Parametri urbanistici di zona

Salvo diverse prescrizioni contenute nelle normative specifiche per tutte le zone dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

I.F. = 3,00 mc / mq

R.C. = 40 % S.F.

H. Max = 7,50 ( esclusi volumi tecnici ), salvo diverse indicazioni contenute negli allegati specifici<sup>6</sup>.

Le distanze dai confini e dai limiti di zona saranno fissate in sede di redazione di piani attuativi.

I piani attuativi delle diverse zone potranno modificare, fermo restando l'indice I.f = 3,00 mc / mq, i parametri relativi al rapporto di copertura R.C. e l'altezza massima di singoli lotti tenuto conto dei caratteri ambientali della zona delle tipologie edilizie previste nei diversi insediamenti.

### **Art.37/1 Zone sottoposte a piani attuativi approvati – (L.D.) (P.A.)**

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati i seguenti ambiti territoriali sottoposti a Piani Attuativi approvati alla data di adozione delle presenti N.T.A. :

- Zone (L.D.) (n°) Lottizzazioni Private Convenzionate;
- Zona (P.A.) Piano Attuativo località le Biffe di iniziativa pubblica

Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti o di progetto, e delle aree sono quelle fissate al comma 2 del precedente art.35 e dell'art. 35/bis.

Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sono disciplinati dalle normative ed elaborati grafici dei Piani Attuativi, dalle convenzioni sottoscritte e dalle prescrizioni che seguono:

#### Zone "L.D." (n°) Lottizzazione convenzionate

Qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione previste nella lottizzazione ed assolti tutti gli obblighi previsti in convenzione la edificazione nei singoli lotti

---

<sup>6</sup> Aggiunto in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 043.

potrà attuarsi nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

I.f. = 3 mc/mq.

R.C. = 50% S.f.

H max = 10.50 mt. (maggiori altezze potranno essere consentite unicamente per esigenze legate ai processi produttivi)

Per le zone a rischio idraulico valgono le prescrizioni dell'art. 55

### **Art.37/2 Zona commerciale di “Querce al Pino”**

L'insediamento commerciale di “Querce al Pino” è stato realizzato in attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con Delib. C.c n° 5 dal 11/12/89.

Assolti gli obblighi previsti nella Convenzione sottoscritta e realizzate le opere previste nel Piano Particolareggiato e nelle successive progettazioni esecutive, gli interventi ammissibili sulle volumetrie esistenti e sulle aree di pertinenza sono definiti nella normativa specifica allegata in appendice alle presenti N.T.A.

### **Art.37/3.Variante puntuale “FULL GAS”**

L'ambito individuato nella cartografia di P.R.G. con la sigla D\*(1)è destinato al travaso e distribuzione di G.P.L..

Le attrezzature necessarie al funzionamento dell'impianto dovranno essere conformi alle Leggi e normative specifiche riferibili alle attività in atto e future.

La presente variante conferma le N.T.A.della variante specifica approvata con DELIB.

G.R.T. n° 631 del 21/01/89 :

E' consentito il potenziamento delle attività esistenti che potrà avvenire previa approvazione di un progetto unitario, esteso all'intera zona, che individui l'ambito destinato alla nuova edificazione in ampliamento degli edifici esistenti e la sistemazione dei piazzali e delle attrezzature esterne. L'incremento volumetrico non potrà essere superiore al 50% della volumetria esistente regolarmente autorizzata; le destinazioni d'uso dovranno essere strettamente collegate alla conduzione dell'impianto; ad esclusione della destinazione residenziale.

**Art.37/4 Zone “D.T.” Destinate ad insediamenti di carattere turistico ricettivo – commerciale - espositivo**

I P.R.G. individua gli ambiti territoriali destinati ad insediamenti di carattere turistico ricettivo e servizi complementari (ristorazione, artigianato di servizio ,attività promozionali e di commercializzazione di prodotti tipici ecc. ...) nonché ad edifici a destinazione commerciale espositiva e relativi servizi direzionali ed amministrativi.

La volumetria da destinare alla residenza non potrà superare il 10% della volumetria totale edificabile e potrà comportare la realizzazione di un massimo di due alloggi di superficie lorda non superiore a 300 mq per ogni azienda.

Le volumetrie residenziali dovranno essere strettamente relazionate sia funzionalmente che architettonicamente con le volumetrie a destinazione commerciale - espositiva – ricettiva.

La capacità edificatoria massima di ogni ambito territoriale ed altre normative e prescrizioni di Zona sono fissate dalle Normative specifiche delle singole sottozone allegate in appendice alle presenti N.T.A.

**Art.37/5 Centro intermodale “D” “C.I”**

Nella tavola 7 di Chiusi Scalo viene individuato, in adiacenza allo scalo ferroviario un ambito territoriale destinato alla creazione di un centro intermodale di interesse interregionale. L’attuazione delle previsioni è subordinata alla redazione di un piano particolareggiato (P.P.) di iniziativa Pubblica e/o Privata che definirà le caratteristiche e le modalità di attuazione degli interventi. Lo schema viario interno alla zona indicato nella Tav. 7 di variante è indicativo e potrà essere oggetto di modifiche in sede di redazione del P.P.

I parametri urbanistici saranno fissati dalle Norme di Attuazione del P.P.

**Art.37/6 Zone (D4) (D5)**

Sono individuate con la sigla (D4) o (D5) le aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante.

Per queste zone valgono le disposizioni contenute nel “Programma Comunale di razionalizzazione della rete degli impianti stradali di distribuzione di carburanti per autotrazione (Art. 13 L.R. n°61 del 31/10/1985 – Art. 17 D.C.R. n°359/96 e D.Lgs n°32 del 11/02/1998).

Con la sigla D4 sono classificati gli impianti esistenti, con la sigla D5 i nuovi impianti.

Valgono inoltre le normative dell’Art. 43 Zone “F4” delle presenti N.T.A.

### **Art.37/7 Zone (D2) Artigianali e commerciali (non oggetto di variante)**

Gi ambiti territoriali classificati D.2. individuati nelle Tavole di P.R.G. non saranno oggetto di variante e continueranno ad essere disciplinari dalle N.T.A. del P.R.G. vigente ex Art. 36 qui di seguito trascritto.

*Tali zone sono destinate alla realizzazione di piccoli stabilimenti ed opifici, fatta eccezione per gli impianti di lavorazione insalubri.*

*Sono consentiti gli insediamenti commerciali se connessi con le attività artigiane o se aventi caratteristiche di rilievo (ingrosso).*

*In dette zone sono ammessi locali per alloggi dei proprietari, del personale dirigente e dei custodi degli opifici di lavoro fino a raggiungere un volume pari al 35% del totale; non è quindi consentita la realizzazione di edifici esclusivamente residenziali.*

*La presentazione dei progetti edilizi e le relative Concessioni Edilizie sono subordinate alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio consistente in un piano di lottizzazione esteso alle intere zone.*

*Nei Piani di Lottizzazione dovrà essere prevista una percentuale viaria per strade, parcheggi e servizi pari al 20% della superficie territoriale.*

*Sono, inoltre, stabilite le seguenti prescrizioni:*

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <i>a) Indice massimo di fabbricabilità fondiaria:</i> | <i>If. = 3mc/mq.</i> |
| <i>b) Rapporto massimo di copertura:</i>              | <i>Rc = 1/3</i>      |
| <i>c) Altezza massima:</i>                            | <i>H = ml. 7.50</i>  |
| <i>d) Distanza minima dai confini:</i>                | <i>d1 = ml. 4.50</i> |
| <i>e) Distanza minima dalle strade:</i>               | <i>d2 = ml. 7.50</i> |
| <i>f) Distanza minima dai fabbricati:</i>             | <i>D = ml. 9.00</i>  |

### **Art.37/8 Zone (D1) Industriali (non oggetto di variante)**

Gi ambiti territoriali classificati D.1. individuati nelle Tav. di P.R.G. non saranno oggetto di variante e continueranno ad essere disciplinari dalle N.T.A. del P.R.G. vigente ex Art. 35 qui di seguito trascritto.

*Tali zone, già in parte occupate da industrie, sono destinate alla costruzione di stabilimenti e impianti industriali in genere, con esclusione assoluta di edifici a carattere residenziale ad eccezione degli eventuali alloggi per i custodi, sorveglianti o per il personale dirigente.*

*Nella parte a Sud del Torrente delle Cardete e in quella a Ovest della S.S.321*

(zona delle Biffe) la presentazione dei progetti edilizi e delle relative Concessioni Edilizie sono subordinate alla preventiva approvazione di progetto urbanistico di dettaglio consistente in un piano di lottizzazione esteso alle varie zone.

Per tali zone il P.R.G. indica uno schema di massima per la rete stradale, parcheggi e le aree di servizio; più precisamente nei piani di lottizzazione dovrà essere prevista una percentuale di aree (per strade ,parcheggi e servizi) pari al 15% della superficie territoriale.

Sono inoltre stabilite per ogni impianto le seguenti prescrizioni:

a) Indice massimo di fabbricabilità fondiaria :  $I_f = 3mc/mq.$

b) Rapporto massimo di copertura :  $R_c = 1/3.$

c) Altezza massima :  $H = ml.10,30.$

(fanno eccezione a detto limite le ciminiere, le antenne, le apparecchiature speciali connesse con il funzionamento dell'impianto industriale).

d) Distanza minima dai confini :  $d_1 = ml.10,00.$

e) Distanza minima dalle strade :  $d_2 = ml.10,00.$

f) Le recinzioni in corrispondenza degli ingressi carrabili devono essere arretrate di una misura pari alla lunghezza dell'ingresso stesso.

Le attrezzature industriali esistenti sul territorio comunale che risultino ubicate in zone diverse da quelle indicate all'uopo dal P.R.G. possono essere ampliate "Una TANTUM" e per non PIU' del 25% del volume esistente all'adozione del P.R.G. solo nel caso che l'Amministrazione Comunale, sentito il parere dell'Ufficio di Igiene ritenesse tale intervento di non pregiudizio per le zone limitrofe.

L'Amministrazione Comunale, potrà, laddove se ne presentasse la necessità, prefiggendo un congruo termine di tempo non inferiore a tre anni, disporre il trasferimento di tali attrezzature in zone idonee.

### **Art. 38 Zone "E" a prevalente funzione agricola**

Nella cartografia di P.R.G., le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, sono perimetrate e classificate con le sigle "E1", "E2", "E3"

Normativa comune alle zone "E1" - "E2" - "E3"

- Gli interventi urbanistici ed edilizi, sono disciplinati dalla ,L.R. n°64/95 e s.m.i.
- Gli interventi sull'edificato esistente, nel rispetto delle normative di cui alla L.R. 64/95, sono disciplinati dalla variante relativa all'edificato redatta ai sensi della L.R. 59/80 artt. 5,6 e L.R. 74/84 art. 9;
- Devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri urbanistici Zone E1 e zone E2:
  - $H_{max} = 7.50$  m
  - Distanza dai confini = 15.00 m
  - Distanza dalle strade = 20,00 m

### **Art 39 Sottozone "E2"- "E3" - "E\*"**

Nelle tavole di P.R.G., sono perimetrati e classificati come "E2" gli ambiti territoriali sot-

toposti a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 e s.m.i.; gli interventi sulle aree e gli edifici inclusi nella sottozona “E2” si attueranno nel rispetto delle norme di legge.

Le sottozone “E3” sono vincolate a verde privato vincolato “V.V.” oltre alle normative delle zone agricole valgono le norme di cui all’art.41.

Le sottozone “E\*” comprendono le aree destinate ad attività estrattive e comprese nella variante approvata con delibera C.C. n°96 del 28/11/1996 ed incluse nel P.R.A.E – (Piano Regionale Attività Estrattive)

#### **Art. 40 Aree a verde privato**

Nelle aree a verde privato, è vietata ogni nuova costruzione. In esse, nel rispetto delle piante di alto fusto, è ammessa la realizzazione di serre con copertura stagionale con altezza fuori terra non superiore a ml. 1.50 e superficie non superiore a mq.15. Valgono inoltre le normative della zona omogenea in cui esse ricadono e le norme del R.E.C.

#### **Art. 41 Aree a verde privato vincolato “V.V:”**

- Sono le aree di valore ambientale autonomo o pertinenti ad edifici esistenti sulle quali esistono parchi privati, giardini, orti; dette aree devono essere conservate nelle loro caratteristiche ambientali, e quindi non possono essere edificate.
- Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.
- Nei giardini può essere autorizzata, previa domanda al Responsabile del Servizio Tecnico, la trasformazione dell’impianto verde, ad eccezione dei giardini con particolare valore storico o estetico, per i quali è obbligatorio il loro mantenimento con la conservazione delle forme e delle essenze.
- Valgono inoltre le N.T.A. della zona di appartenenza e le norme del R.E.C.

#### **Art. 42 Zone di interesse generale (Zone F del D.I. 1444/68)**

##### Norme di carattere generale

Comprendono le aree destinate ad impianti di grandi dimensioni o comunque di interesse generale, quali: attrezzature sanitarie, impianti tecnici, scuole superiori, biblioteche, centri sociali, parchi urbani e territoriali, ecc...

- Per le zone non ancora edificate, l’Amministrazione Comunale o agli operatori privati-dovranno predisporre un piano unitario dell’area;

gli edifici saranno sempre articolati con zone di verde, dotati di viabilità appropriata e di sufficienti aree di parcheggio.

- Gli edifici esistenti in dette zone sono soggetti alla disciplina degli interventi di cui alla variante all'edificato; gli ampliamenti dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente, nonché comportare una riorganizzazione globale delle aree inedificate, al fine di assicurare il decoro ambientale e la dotazione degli spazi di servizio complessivamente necessari.
- Gli interventi di Enti e di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione che disciplini gli aspetti di interesse collettivo relativi all'attuazione ed alla gestione delle attrezzature
- Le aree destinate alle costruzioni di edifici di uso pubblico e di spazi ad essi afferenti saranno acquistati e/o acquisiti dall'Amministrazione Comunale secondo i disposti di legge e nessuna trasformazione potrà essere eseguita dai proprietari che possa aumentare l'attuale valore dei terreni o cambiare la destinazione

#### **Art. 43 Sottozone (F) - Destinazioni e norme specifiche**

- 1) Zone per attrezzature ospedaliere (5.0 variante all'edificato) - In tali zone vigono i disposti dell'art. 42, integrati dalla disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti di cui alla variante dell'edificato.
- 2) Zone per attrezzature ed impianti tecnici. (5.1 variante all'edificato) - In tali zone potranno essere realizzati attrezzature ed impianti tecnici di interesse generale, inerenti le urbanizzazioni a rete ed i servizi tecnici, di interesse pubblico, nel rispetto degli aspetti ambientali e paesaggistici. Almeno il 20% dell'area di intervento sarà destinata a verde alberato e parcheggi; la superficie coperta e l'altezza saranno definite in base alle esigenze funzionali dei singoli impianti.
- 3) Zone cimiteriali (5.2 variante all'edificato) - In tali zone vigono i disposti dell'art. 42 delle N.T.A., oltre alla disciplina degli interventi di cui alla variante relativa all'edificato. La superficie delle aree destinate a verde alberato e a percorsi scoperti, sarà non inferiore al 25% della superficie totale; saranno previsti, anche in aree contermini, parcheggi nella misura minima del 10% della superficie totale; le restanti aree saranno destinate alle sepolture ed ai servizi relativi.
- 4) Zone destinate ad impianti sportivi (zone "F1") - Le attrezzature sportive dovranno essere realizzate nel rispetto delle normative specifiche relative ai differenti tipi di attivi-

tà. Le volumetrie edificabili saranno commisurate al tipo dell'impianto da realizzare e dovranno essere destinate a funzioni strettamente riferite alle attività sportive, spazi per il pubblico e servizi necessari (igienici, tecnologici e di ristoro).

- 5) Zone destinate a parco urbano (zone "F2") - Sono individuati con la sigla "F2" aree adiacenti a centri abitati da destinare a parchi urbani per attività sportive, ludiche e didattiche, strettamente relazionate all'ambiente naturale. Ogni zona dovrà essere sottoposta ad una progettazione unitaria o piano particolareggiato, P.P., di iniziativa pubblica. Il P.P. individua le funzioni e la localizzazione di eventuali volumetrie destinate a costruzioni di servizio al parco. L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i 7,00 mt. fuori terra, salvo particolari attrezzature a carattere particolare. Il Piano Particolareggiato individuerà le aree e le attrezzature pubbliche e quelle private ma comunque di uso pubblico. La gestione delle aree e delle attrezzature potrà essere pubblica o privata. Gli interventi privati e la gestione delle attrezzature da parte operatori privati, dovranno essere regolati da specifiche convenzioni da stipularsi nelle forme legali. Qualsiasi tipo di trasformazione del territorio dovrà essere preceduta da una approfondita analisi della situazione ambientale esistente; non dovranno essere alterati i percorsi "storici" esistenti nel territorio agricolo come pure la sistemazione idrogeologica legata alle attività agricole tradizionali.

Non dovranno essere introdotte sistemazioni a verde con essenze arboree e vegetazionali non presenti nell'ambito di intervento, a meno che non si tratti di essenze tipiche locali presenti nell'intorno. Tutte le situazioni di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, socio-economico eventualmente presenti dovranno essere oggetto di interventi di recupero. Valgono inoltre le norme di carattere generale di cui al precedente Art. 42.

- 6) Zona destinata a Polo espositivo "F.3"

Il Piano individua in località le Biffe un'area destinata ad esposizioni, fiere attività promozionali, ma anche idonea alla sosta di Spettacoli Viaggianti, ed altre funzioni di carattere collettivo all'aperto. Il Comune dovrà redigere un piano attuativo esteso all'intero ambito perimetrato nelle tavole di P.R.G.

Oltre alle Normative dell'Art. 42 si prescrive che l'edificabilità debba essere limitata a costruzioni di servizio per funzioni direzionali e servizi igienici con altezza non superiore a m.t. 4.00. Potranno essere collocate strutture coperte smontabili e funzionali alle singole manifestazioni ed attività.

- 7) Zona destinata impianti di servizio alla viabilità "F.4"-

Ogni zona dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria-

Destinazioni d'uso ammesse: distribuzione carburanti, auto lavaggio, officine meccaniche ed altri servizi automobilistici;

Servizi di ristorazione, attività commerciali, vale la disciplina del DL 11/02/98 n°32 delib. C.R.T. n° 359/96 (Vedi Art. 37/6)

8) Zone “ F.5 “ zone destinate ad impianti tecnici-

Valgono le norme relative alle zone 5.1 variante all'edificato e secondo comma del presente articolo.

<sup>7</sup>Nelle tavole di variante sono indicate le fasce di rispetto di assoluta inedificabilità derivanti dall'applicazione delle disposizioni normative vigenti.

Per gli edifici esistenti, all'interno di dette fasce di rispetto, dovranno essere consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

Eventuali variazioni di destinazioni d'uso saranno condizionate all'acquisizione del parere preventivo igienico-sanitario.

---

<sup>7</sup> Paragrafo inserito a seguito di parere USL del 14/04/2000 prot. 6691

## **PARTE V**

### **AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI O RISERVATE AD ATTIVITÀ' DI INTERESSE COLLETTIVO**

*(dall'Articolo 44 all'Articolo 50 Bis)*

ART. 44	Aree Scolastiche
ART. 45	Attrezzature di interesse comune
ART. 46	Aree a verde pubblico, attività all'aperto
ART. 47	Aree a parco per i giuoco e per lo sport
ART. 48	Aree per le attrezzature sportive
ART. 49	Aree a verde pubblico di nuova urbanizzazione
ART. 50	Aree a parcheggio pubblico
ART. 50 Bis	Vincoli e risorse di interesse paesaggistico e ambientale

#### **Art. 44 Aree destinate ad attrezzature scolastiche**

(D.I. n° 1444/1968, art 3 lett. A, zona “G1” di P.R.G.)

Nelle zone destinate ad attrezzature scolastiche dell’obbligo la costruzione di nuovi edifici scolastici, così come l’ampliamento e la ristrutturazione di quelli esistenti, da realizzarsi di norma mediante intervento pubblico, dovranno tener conto, oltre che delle leggi Nazionali e Regionali, dell’inserimento architettonico, paesaggistico e ambientale dell’opera. La progettazione dovrà essere estesa all’intero ambito territoriale individuato nelle tavole di P.R.G. nel rispetto della normativa Nazionale e/o regionale riferita all’edilizia scolastica.

#### **Art. 45 Aree destinate ad attrezzature di interesse comune**

(D.I. n° 1444/68 art. 3 lett. B, zona “G2” di P.R.G.)

Sono aree destinate ad accogliere le attrezzature di quartiere (amministrative, religiose, sanitarie, assistenziali, ricreative culturali e pubblici servizi). Sono quindi consentiti edifici per uffici comunali, per il culto, ambulatori, centri civili, uffici per servizi postali, sedi di associazioni ricreative e culturali ecc....

Gli edifici di cui sopra, saranno sempre articolati con zone di verde, dotati di viabilità appropriata e di sufficienti aree di parcheggio.

Sono inoltre stabilite le seguenti prescrizioni:

- a) Indice massimo di fabbricabilità fondiaria :If = 3mc/mq
- b) Rapporto massimo di copertura :Rc= ¼ S.F.
- c) Altezza massima :H = ml. 8.50
- d) Distanza minima dai confini :d1 = ml. 7.50
- e) Distanza minima dalle strade :d2 = ml. 7.50

Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dalla variante all’edificato.

#### **Art. 46 Aree per spazi verdi attrezzati, per attività all’aperto, il giuoco e lo sport.**

Comprendono le aree di cui al D.M. n° 1444/68 art. 3 lett. “c”. Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le seguenti destinazioni specifiche:

- Aree a parco per il giuoco e lo sport (Art. 47)
- Aree per attrezzature sportive (Art. 48)
- Aree a verde pubblico di nuova urbanizzazione (Art. 49)
- Aree a verde pubblico vincolato (Art. 49)

La sistemazione di dette aree dovrà avvenire tramite piani organici di insieme estesi all'intera area individuata nelle tavole di P.R.G.; i piani dovranno specificare i tipi di attrezzatura, la localizzazione di eventuali costruzioni e la loro consistenza planivolumetrica, la tipologia degli spazi sistemati a verde.

Di norma le aree dovranno essere di proprietà comunale, comunque le attrezzature dovranno essere aperte all'uso collettivo anche se gestite da privati. La gestione sarà regolata da specifiche convenzioni approvate dal Consiglio Comunale. Valgono inoltre le N.T.A. dei successivi articoli e le normative tecniche, igienico - sanitarie e di sicurezza a livello Nazionale e Regionale.

#### **Art. 47 Aree a parco per il giuoco e lo sport. "G.3"**

Comprendono le aree destinate a parco di quartiere con piccole attività sportive di base che non necessitano di particolari impianti. E' consentita la realizzazione di piccole costruzioni contenenti servizi igienici e di ristoro nel verde, la cui consistenza planovolumetrica non dovrà essere superiore a:

100 mq. di superficie coperta;

400 mc. di volume fuori terra;

4,00 ml. di altezza massima.

#### **Art. 48 Aree per attrezzature sportive "G.X"**

Sono aree nelle quali potranno essere realizzati impianti sportivi all'aperto o al coperto.

Saranno regolate da appositi piani organici d'insieme che fisseranno i vari tipi di attrezzature sia a terra che in elevazione: edifici riservati ad attività sportive o ai servizi necessari per le suddette attività.

Si dovranno prevedere, all'interno dell'area, gli spazi necessari per i parcheggi, tenendo conto dell'affluenza di pubblico prevedibile in base ai tipi delle attrezzature previste. Le aree, di norma, dovranno essere di proprietà comunale, comunque aperti all'uso della collettività. Gli interventi di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di apposite convenzioni da approvarsi in Consiglio Comunale che disciplini gli aspetti di interesse collettivo relativi alla attuazione e la gestione delle attrezzature da parte di privati.

#### **Art. 49 Aree a verde pubblico (V.P.) e Verde pubblico Vincolato (V.P.) (\*).**

Sono le aree destinate a spazi pubblici pedonali attrezzati con sistemazione di verde, albe-

rature ed elementi di arredo urbano. Le aree non ancora di proprietà della pubblica Amministrazione, saranno acquisite dal Comune con le procedure previste dalle leggi vigenti (esproprio o cessione gratuita da parte da parte dei proprietari).

Nelle zone destinate a nuova edificazione ed urbanizzazione, le aree a verde pubblico sono da considerarsi aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e, di norma, dovranno essere cedute gratuitamente dagli operatori privati nelle quantità fissate dalle N.T.A. relative ai singoli interventi e dalle prescrizioni della zona urbanistica di appartenenza.

Le aree contrassegnate da (\*) classificate a verde pubblico vincolato sono aree di particolare pregio ambientale che dovranno essere mantenute il più possibile allo “stato naturale” valorizzando e conservando le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali esistenti. Nelle aree a verde pubblico attrezzato è ammessa la realizzazione di piccole costruzioni per il ristoro e la sosta al coperto di altezza non superiore a ml. 4

#### **Art. 50 Aree a parcheggio pubblico**

Sono le aree a parcheggio pubblico, di cui al D.M. 1444/68, art. 3 lett. D.

Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade) deve essere realizzata una piantumazione di alberi di seconda grandezza (15 ml. < h > 25 ml.), nella misura minima di quattro soggetti ogni 200mq. ed un soggetto ogni 10 ml. lungo il perimetro. La pavimentazione delle piazzole di sosta sarà di tipo filtrante, mentre quella dei vialetti potrà essere non permeabile, a condizione che, complessivamente non superi il 50% della superficie totale. Nelle aree destinate a parcheggio, il Comune potrà operare anche secondo i disposti dell'art. 9, 4° e 5° comma, della L. n° 122/89 e s.m.i.

#### **Art. 50 Bis Aree ed edifici destinati a parcheggio pubblico privato o d'uso pubblico convenzionate**

Il P.R.G. individua con la sigla P\* (n) aree e/o edifici dove, previa approvazione di un progetto di iniziativa pubblica o privata sarà possibile realizzare parcheggi a raso, interrati o seminterrati.

Dovrà essere stipulato apposita convenzione fra gli operatori privati ed il Comune per stabilire le aree ed i posti macchina pubblici o d'uso pubblico ed il prezzo di cessione dei posti macchina privati.

Dovranno essere rispettate le normative del R.E.C. in merito all'altezza dei locali destinati a parcheggio.

Per le distanze dai confini valgono le normative del codice civile e del R.E.C.

## **PARTE VI**

### **AREE SOTTOPOSTE A PARTICOLARI VINCOLI**

*(dall'Articolo 51 all'Articolo54)*

- ART.51 Viabilità meccanizzata e relative fasce di rispetto
- ART.52 Aree di rispetto cimiteriale
- ART.53 Zone ferroviarie
- ART.54 Vincoli e risorse di interesse paesaggistico e ambientale
- ART.55 Aree a rischio idraulico<sup>8</sup>
- ART.56 Aree boscate<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Modificato con aggiunte in ottemperanza alle prescrizioni dell'Ufficio del genio Civile di Siena del 27/06/2001

<sup>9</sup> Art. aggiunto a seguito del parere della Giunta Regionale di cui alla del. G.R. n. 293 del 24/04/2000.

## **Art. 51 Aree destinate alla viabilità meccanizzata e relative fasce di rispetto**

Sono le aree sulle quali è prevista la realizzazione delle strutture viarie, esse sono di regola accompagnate dalle rispettive fasce di rispetto; l'indicazione delle previsioni di strutture viarie data dal P.R.G. è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal progetto esecutivo dell'opera. La nuova viabilità dovrà comunque essere contenuta all'interno delle fasce di rispetto stradale individuate nelle tavole di P.R.G.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto di strade esistenti e di progetto, possono essere destinate ad aree verdi di corredo alla viabilità, come pure a: corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, o possono essere destinate ad uso agricolo o attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di P.R.G. All'interno delle aree di rispetto stradale, potranno essere realizzati anche impianti di servizio alla viabilità, quali distributori di carburante, lavaggio auto, punti di ristoro, nel rispetto delle normative di sicurezza stradale.

In relazione quindi al tipo di destinazione definitiva, anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere pubblica e quindi espropriata in tutto od in parte; le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata, con la larghezza stabilita dal progetto dell'opera e dalle normative del codice stradale.

Le aree a corredo della viabilità indicate nelle tavole di P.R.G. saranno precisate nella forma e destinazione definitiva nel progetto dell'opera stradale e dovranno essere considerate parte integrante di essa a tutti gli effetti; le aree verdi a corredo della viabilità possono essere attraversate per l'accesso agli edifici, e ai lotti privati; dette aree sono soggette ad esproprio da parte degli Enti autorizzati alla realizzazione della viabilità, o potranno essere cedute al Comune in sede di attuazione degli interventi.

Il progetto esecutivo, dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare sulle aree di corredo nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità e di quelle estetiche, tenuto conto anche della integrazione tra il verde e gli altri elementi di arredo da prevedere nei singoli ambienti urbani.

### Fasce di rispetto alla viabilità esterna ai centri abitati

La dimensione minima di tali fasce è fissata dal codice stradale e dai regolamenti vigenti in materia di circolazione e traffico. Nelle tavole di P.R.G. il limite della fascia di rispetto all'esterno dei centri abitati è di norma fissato con le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- Autostrade e raccordi autostradali ml. 60
- Strade statali e viabilità di interesse sovracomunale di maggior importanza ml. 30

- Strade comunali ml. 20

Fasce di rispetto all'interno dei centri abitati

All'interno dei centri abitati, le distanze delle nuove costruzioni dalla viabilità esistente o di progetto, saranno fissate dal Regolamento Edilizio (R.E.C.) e dai progetti edilizi in relazione al tessuto edilizio esistente.

### **Art. 52 Aree di rispetto cimiteriale**

Nelle aree sottoposte a tale vincolo, individuato o meno nelle tavole di P.R.G., valgono le norme del T.U. delle Leggi Sanitarie, del Regolamento di Polizia Mortuaria e tutte le disposizioni dei regolamenti e delle Leggi in materia.

### **Art. 53 Zone ferroviarie**

Le zone interessate da sedi ferroviarie esistenti o di previsione, nonché a parchi ferroviari e servizi al trasporto passeggeri e merci su rotaia, sono disciplinate dalle norme dell'ENTE che gestisce il servizio stesso. Nelle aree edificabili di P.R.G. adiacenti alle zone ferroviarie, la distanza delle nuove costruzioni o nuovi corpi di fabbrica dalla sede ferroviaria o dal limite della zona ferroviaria di previsione, sarà fissata dall'ENTE che gestisce il servizio ferroviario, tenuto conto anche del tessuto urbano esistente e della zona omogenea di appartenenza.

Gli interventi comunque dovranno essere autorizzati dal Comune seguendo le procedure di Legge.

### **Art. 54 Vincoli e risorse di interesse paesaggistico - ambientale**

Nella Tav. 1:10000 di variante, vengono individuati i vincoli e le risorse di interesse ambientale esistenti sul territorio comunale e precisamente:

L.R. 52/82 aree di tipo "a"

L.R. 52/82 aree di tipo "b" - "c" - "d"

Zone di interesse archeologico: L. 431/85 - L. 1089/39

Aree sottoposte a vincolo paesaggistico: L. 1497/39

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

Corsi d'acqua oggetto delle direttive sul rischio idraulico L.R. 74/84 Delib. C.R. n° 230/94

Gli ambiti territoriali interessati sono sottoposti alle N.T.A. delle zone omogenee di appartenenza indicate nelle tavole di P.R.G. ed a tutte le normative, prescrizioni e vincoli di

legge.

### **Art. 55 Aree a rischio idraulico**

Fanno parte integrante degli elaborati di Variante le indagini geologiche e sul rischio idraulico (Relazione ed elaborati grafici) elaborati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Delib. Consiglio Regionale n°230 del 21/06/1994 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle zone a rischio gli eventuali nuovi interventi di urbanizzazione ed edificazione ammessi dal P.R.G., saranno consentiti unicamente dopo la realizzazione degli interventi necessari al superamento delle condizioni di rischio individuati dalle specifiche indagini geologico tecniche e sul rischio idraulico e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli imposti sulle aree stesse.

Le indagini geologiche e sul rischio idraulico sono limitate agli ambiti territoriale oggetto della presente variante.

Le disposizioni legislative vigenti in materia di rischio idraulico non si applicano quindi alle parti di terreno disciplinate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi fatti salvi dalla presente Variante (vedi art. 2 delle presenti N.T.A.) ed approvati precedentemente alle disposizioni di cui alla Delibera G.R.T. n°230/94 e successive modifiche ed integrazioni.

<sup>10</sup>Negli elaborati di variante sono individuate, con un'apposita campitura grafica, le aree potenzialmente inondabili per le quali non sono ammesse nuove trasformazioni morfologiche o edilizio-urbanistiche.

<sup>11</sup>Sono fatti salvi gli interventi finalizzati al recupero della permeabilità dei suoli che non comportino ostacolo per il deflusso delle acque.

### **ART.56 Aree boscate**<sup>12</sup>

Nelle tavole di variante sono individuate, con apposita simbologia grafica, le aree boscate.

In tali aree si applicano le disposizioni del titolo V della L.R. 21/03/2000 n. 39 "Legge forestale della Toscana".

---

<sup>10</sup> Paragrafo aggiunto in ottemperanza alle prescrizioni dell'Ufficio del genio Civile di Siena del 27/06/2001.

<sup>11</sup> Paragrafo aggiunto in ottemperanza alle prescrizioni dell'Ufficio del genio Civile di Siena del 27/06/2001.

<sup>12</sup> Art. aggiunto a seguito del parere della Giunta Regionale di cui alla del. G.R. n. 293 del 24/04/2000.

## **APPENDICE**

### **Allegato 1 – Varianti e Piani Attuativi fatti salvi dalla variante**

#### V.V. n° Varianti Puntuali

V.1	Variante SIP – Chiusi Scalo – Tav. n°5	1:2000 -Delib. G.R.T.n°3601/89
V.2	Chiusi Scalo – Via Firenze - Tav. n°5	1:2000 -Delib. G.R.T.n°3601/89
V.3	Chiusi Scalo – Unicoop P. Senese - Tav. n°5	1:2000 -Delib. G.R.T.n°3601/89
V.4	Chiusi Scalo – Loc. “La Fontina” - Tav. n°5	1:2000 -Delib. G.R.T.n°3601/89
V.5	Chiusi Scalo – Le Biffe - Tav. n°7	1:2000 -Delib. G.R.T.n°3601/89
V.6	Macciano – Valdichiana carni - Tav. n°2	1:2000 -Delib. G.R.T.n°3601/89
V.7	Macciano – Circolo ricreativo - Tav. n°1	1:10000 -Delib. G.R.T.n°3601/89
V.8	Querce al Pino – Distribuzione G.P.L. - Tav. n°3	1:2000 -Delib. G.R.T.n°3601/89

#### V.V. Varianti ex art. 5 – L.R. 59/80

⇒ Zona “A” Centro Storico	Delib. G.R.T. n°2607/90
⇒ Variante all’edificato	Delib. G.R.T. n°151/94

#### Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica

⇒ P.E.E.P. (Piani Edilizia Economica Popolare)	Delib. G.R.T. n°9245/75
⇒ P.A. Insediamento produttivo alle Boffe	Delib. C.C. n° 26/94

## **Allegato 2 – Lottizzazioni approvate**

### *Lottizzazioni produttive e commerciali*

L.D.1	BONCIA BASSA I (Tav. n°5-7)	1:2000 -Delib. G.R.T.n°3811/80
L.D.2	BONCIA BASSA II (Tav. n°5)	1:2000 -Delib. C.C..n°17/88
L.D.3	UNICOOP P. (Tav. n°5)	1:2000 -Delib. C.C..n°30/91
L.D.4	VIA FIRENZE (Tav. n°3)	1:2000 -Delib. C.C..n°79/88
L.D.5	MONTALLESE (Tav. n°9-10)	1:2000 -Delib. C.C..n°19/93
I.C.	CENTRO COMMERCIALE – Querce al Pino (Tav. n°3)	1:2000 -Delib. C.C..n°78/89

### *Lottizzazioni appa destinazione residenziale*

L.C. 1	TORRI DEL FORNELLO (Tav. n°4)	1:2000 -Delib. G.R.T. n°11688/76
L.C. 2	POZZARELLI (Tav.5)	1:2000 -Delib. G.R.T. n°11688/76
L.C. 3	LA COLLINA (Tav.5)	1:2000 -Delib. G.R.T. n°15583/81
L.C. 4	GASPERINI (Tav .9 - 10)	1:2000 -Delib. C.C. n°231/85
L.C. 5	POGGIO OLIVO (Tav.2)	1:2000 -Delib. C.C. n°18/88
L.C. 6	MONTORIO (Tav. 7)	1:2000 -Delib. C.C. n°63/92
L.C. 7	PORTO DI MEZZO (Tav. 7)	1:2000 -Delib. C.C. n°73/93
L.C. 8	VIGNAGRANDE (Tav.5)	1:2000 -Delib. C.C. n°37/98
L.C. 9	POGGIO GALLINA (Tav.5)	1:2000 -Delib. C.C. n°8/98

## **SOMMARIO**

PARTE I	– Normativa di carattere generale.	(Art. 1-10)
PARTE II	– Classificazione del territorio	(Art. 11-17)
PARTE III	– Provvedimenti autorizzativi	(Art. 18-23)
PARTE IV	– normativa degli interventi urbanistici ed edilizi ammissibili nelle singole zone territoriali omogenee	(Art. 24-43)
PARTE V	– Aree destinate a spazi pubblici o destinate ad attività di uso collettivo	(Art. 44-50)
PARTE VI	– Aree sottoposte a particolari vincoli	(Art. 51-55)
APPENDICE	Allegato n°1 – Varianti e Piani Particolareggiati	
	Allegato n°2 – Lottizzazioni	