



**COMUNE DI
RIO**

(Provincia di Livorno)

**Sindaco
Marco Corsini**

*Responsabile Servizio Assetto e
gestione del Territorio del Comune di Rio*

Arch. Andrea Faccio



**COMUNE DI
PORTO AZZURRO**

(Provincia di Livorno)

**Sindaco
Maurizio Papi**

*Responsabile Area Edilizia Privata e
Urbanistica del Comune di Porto Azzurro*

Arch. Nicola Ageno

Responsabile del procedimento di Piano Strutturale Intercomunale

Arch. Andrea Faccio

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Urbanistica e Paesaggio

Arch. Mauro Ciampa - Architetti Associati Ciampa – capogruppo

Gruppo di Lavoro:

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Carlo Cesari – consulenza aspetti storici

Dott. in Pian. Anita Pieroni – restituzione ed elaborazione cartografica

VAS, Vinca, Territorio Rurale, Paesaggio

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Studi Geologici

Dott. Geol. Mauro Ceccherelli

Studi Idraulici

Dott. Ing. Alessio Gabbrielli

Prospettive e Scenari di Sviluppo

Istituto di Management Scuola Superiore S. Anna – Prof. Nicola Bellini

ELABORATO DI SUPPORTO RELATIVO ALLE ESCLUSIONI DELLE ZONE OMOGENEE A e B

Adozione

PIANI DI FABBRICAZIONE

Rio Marina : D.C.C. n° 214 del 23.11.1979 e n° 7 del 29.01.1980

- Cavo

- Rio Marina

- Ortano

Rio Elba : D.C.C. n. 19 del 30.03.1983

Porto Azzurro : DGR n° 3556 del 09.04.1985

COMUNE DI RIO MARINA

VARIANTE

AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA del giorno n°

PROGETTISTA :

DOTT. ING. EUGENIO BOSI



TAVOLA

CAVO

*Il Sindaco
Bosi*

1:10000

- CONFINE TERRITORIO COMUNALE
- LIMITE DEL COMPENDIO MINERARIO
- LIMITE DELLE ZONE DI ESCAVAZIONE

A

1:2000

STRALCA

REGIONE TOSCANA

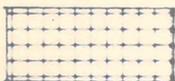
Approvato come da deliberazione della Giunta Regionale n° 1203 del 12 FEB. 1990



F.TO L'ASSESSORE DELEGATO (come da Decreto Presidente Giunta Regionale n° 191/26.6.86 M. Ginanneschi)



A₁ CENTRO STORICO



A₂ AREE URBANE INTEGRATIVE DEL CENTRO STORICO



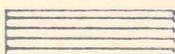
A₃ AREE NON URBANE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE E/O PAESAGGISTICO

B

1:2000



B₁ ZONE DI MANTENIMENTO E RISTRUTTURAZIONE NEI LIMITI DEI VOLUMI ESISTENTI



B₂ ZONE DI COMPLETAMENTO - if = 0.40



B₄

LOTTIZZAZIONI DI CUI SONO RILASCIATE LE CONCESSIONI EDILIZIE - if = 0,50

C

1:2000 -



C_{8-A} ESPANSIONE



C₁ ESPANSIONE - if = 0,25



C_{8-B} ESPANSIONE



C₂ ESPANSIONE - if = 0,40



C₉ ESPANSIONE



C₃ ESPANSIONE - if = 0,50

M

ZONA PORTO



C₄ ESPANSIONE / COMPLETAMENTO - if = 1,00



C₅ ESPANSIONE / COMPLETAMENTO - if = 1,50



C₆ ESPANSIONE - LOTTIZZAZIONE APPROVATA RECEPITA DAL P.D.F. - if = 0,40



PEEP

ESPANSIONE

D

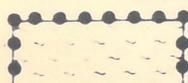
1:10000 - 1:2000



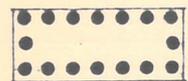
D₁ ZONE ALBELGHIERE



D₂ ESPANSIONE TURISTICO-RICETTIVA



D₃ CAMPEGGI



D₄ ZONE DI ESCAVAZIONE MINERARIA DENTRO E/O FUORI DEL COMPENDIO



D₅ ZONE INDUSTRIALI MINERARIE

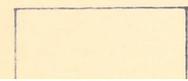


A

D₆ ZONE INDUSTRIALI (I) - ARTIGIANALI (A)

E

1:10000 - 1:2000



E₁ ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E ECOLOGICA

F_A

1:2000

E

P



F₁ ATTREZZATURE SCOLASTICHE



F₂ ATTREZZATURE COLLETTIVE



F₃ VERDE PUBBLICO



F₄ VERDE PUBBLICO CON ATTREZZATURE SPORTIVE



F₅ ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE COMMERCIALI



F₆ ATTREZZATURE PORTUALI



PARCHEGGI

F_B

1:10000 - 1:2000

E

P



ATTREZZATURE TURISTICO-BALNEARI



ATTREZZATURE TURISTICO-SPORTIVE



ATTREZZATURE TURISTICO-RICREATIVE



G

ZONE A VINCOLO SPECIALE

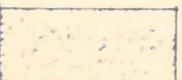
1:10000-1:2000



VERDE PRIVATO VINCOLATO



RISPETTO CIMITERIALE



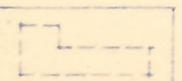
RISPETTO STRADALE



QUADRO DI RIFERIMENTO PER LE TAVOLE IN SCALA 1:2000

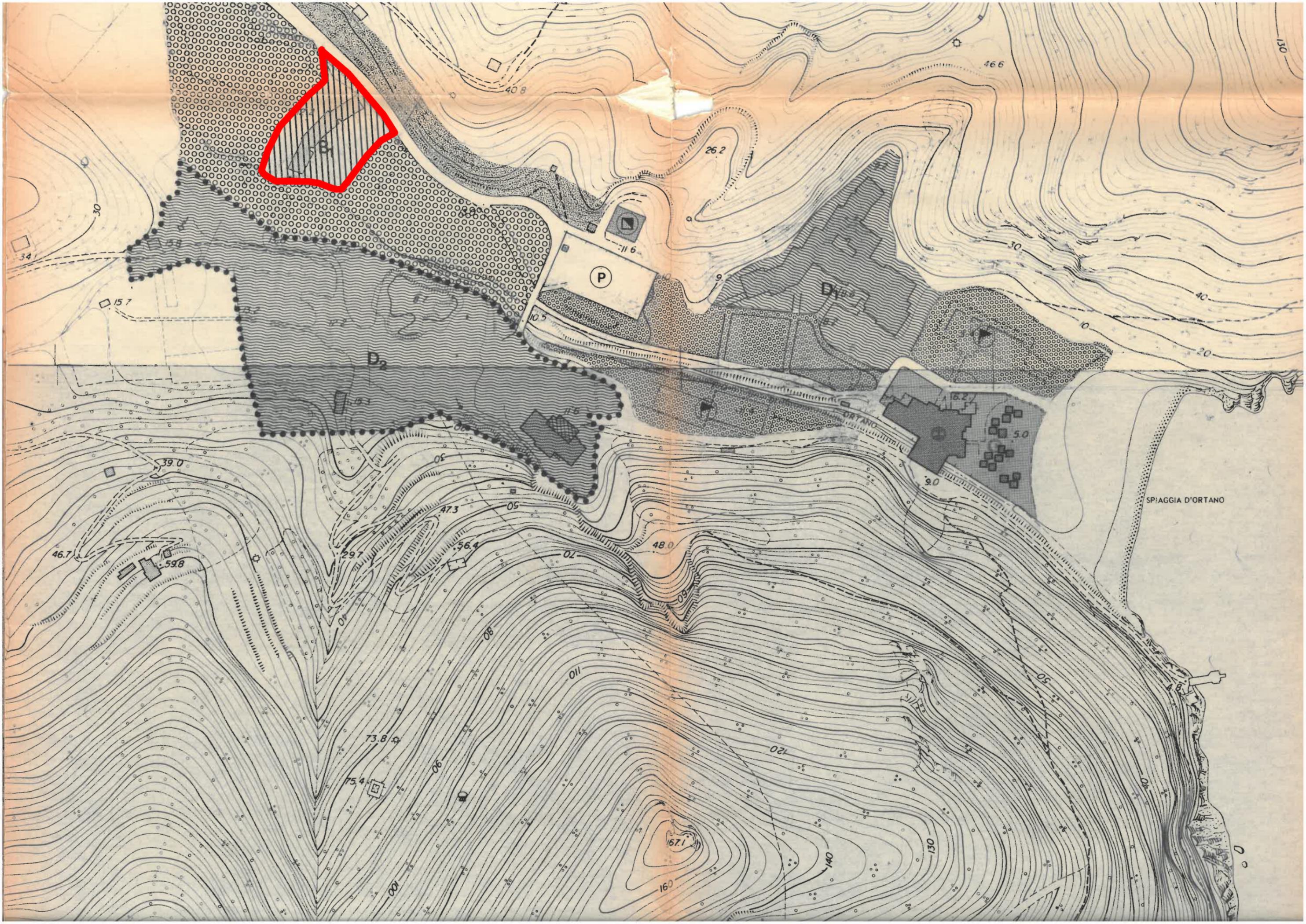


EDIFICI ESISTENTI



EDIFICI DI CUI SI E' RILASCIATA CONCESSIONE





COMUNE DI RIO MARINA

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA del giorno 26 NOV. 1979 n° 214

ARCHITETTURA
VINICIO SOMIGLI
N. 507

PROGETTISTA :

DOTT. ARCH.

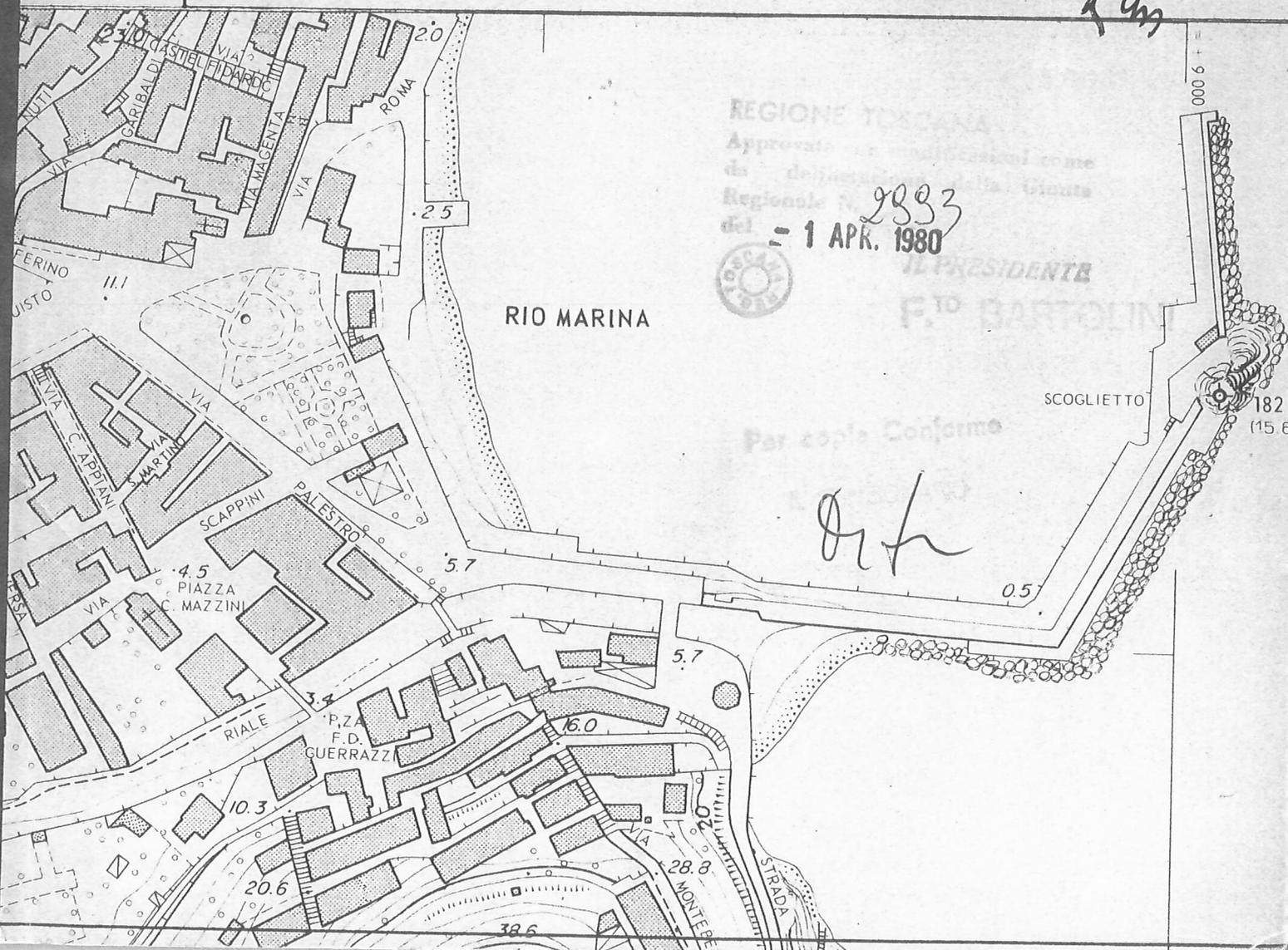
Vinicio Somigli
VINICIO SOMIGLI

TAVOLA

NORME DI ATTUAZIONE



COMUNICO
um



REGIONE TOSCANA
Approvato in modificazioni come
da deliberazione della Giunta
Regionale n. 2833
del 1 APR. 1980
IL PRESIDENTE
F. TO BARTOLINI



Per copie Conferme

Orto

COMUNE DI RIO MARINA

Provincia di Livorno

VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

Dott. Architetto
Vinicio Somigli
Via Frà Bartolommeo, 8
F I R E N Z E

Art. 1

Finalità delle Norme

Le seguenti norme disciplinano l'organizzazione del Territorio Comunale in accordo ai lineamenti programmatici del PROGRAMMA di FABBRICAZIONE e stabiliscono indicazioni e prescrizioni relative ad ogni attività esercitata, direttamente connessa con l'edilizia e l'urbanistica, nei termini previsti dalle Leggi vigenti, e in particolare dalle Leggi 17/8/1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 18/4/1962 n. 167, dalla Legge 6/8/1967 n. 765, dalla Legge 22/10/1971 n. 865, dalle LL.RR. relative agli interventi nei centri storici 28/5/1975 n. 56, 19/8/1976 n. 56, dalla 19/2/1979 n. 10 e dalla Legge 5/8/1978, n. 457.

Art. 2

Norme generali

In base all'art. 7 della Legge Urbanistica il P.d.F. si applica secondo le suddivisioni di zona nei modi indicati dalla cartografia di progetto nella scala 1:10.000 (Territorio Comunale) e nella scala 1:2.000 (centri urbani).

Nel caso di discordanze di carattere grafico e/o normativo si intendono valide le indicazioni del grafico in scala maggiore e le prescrizioni più restrittive.

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale erigere nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, produrre modifiche alla destinazione interna o alla destinazione di edifici esistenti o di parti di edifici, o intraprendere trasformazioni urbanistiche del Territorio, comprese alterazioni alla vegetazione esistente, dovrà richiedere apposita concessione al Sindaco; la concessione dovrà essere subordinata sia alle norme e agli elaborati grafici del programma sia alla Normativa e ai regolamenti vigenti in materia.

Art. 3

Destinazioni di zona del Territorio Comunale

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi sono state individuate nel territorio comunale le seguenti destinazioni d'uso:

- A) - CONSERVAZIONE AMBIENTALE.
- B) - MANTENIMENTO E RISTRUTTURAZIONE -
COMPLETAMENTO.
- C) - ESPANSIONE.
- D) - ATTIVITA' PRODUTTIVE.
- E) - SALVAGUARDIA AMBIENTALE.
Zone AGRICOLE.
- F) - ATTREZZATURE.
- G) - ZONE A VINCOLO SPECIALE.

La suddivisione del territorio Comunale in Zone e Sot-
tozzone è indicata nelle Tavole del Programma di Fabbrica-
zione mediante differente simbologia.

Art. 4

Prescrizioni d'uso e loro attuazione

Le prescrizioni d'uso nel Territorio Comunale sono di due tipi:

- a) - prescrizioni d'uso specifiche aventi valore immediatamente esecutivo poichè non comprensoriali e dotate in tutto o in gran parte di opere di urbanizzazione primaria;
- b) - prescrizioni d'uso generale aventi valore di massima per successive prescrizioni (lottizzazioni).

Il P.d.F. ha posto in atto mediante:

- a) - l'attuazione diretta per le zone a prescrizione d'uso specifiche, applicandosi a dette zone le relative norme tecniche;
- b) - piani particolareggiati comprendendo in questa dizione anche i Piani di recupero previsti dalla Legge 5/8/1978 n. 457, di iniziativa comunale o privata in sintonia con l'Amministrazione Comunale;
- c) - progetti di lottizzazione convenzionata tra privati proprietari singoli o riuniti in consorzio.

Il Comune in ottemperanza all'art. 13 della Legge 28/1/1977 n. 10 per attuare le previsioni contenute nel P.d.F. dovrà predisporre preliminarmente programmi plu-

riennali che possono avere la validità non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni; fino all'approvazione del Programma pluriennale, potranno essere rilasciate concessioni soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno da parte del concessionario a realizzarle, o comprese nei Piani per l'edilizia economica e popolare, nei Piani per gli insediamenti produttivi e nei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, semprechè non in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e con le norme di cui all'art. 4 della Legge 28/1/1977, n. 10, o delle LL.RR. 28/5/1975 n. 56, 19/8/1976, n. 56 e 19/2/1979, n. 10.

Sempre nel rispetto delle norme di cui al comma precedente, le concessioni possono essere altresì rilasciate per le opere previste dall'art. 9 della citata Legge 28/1/1977, n. 10.

Il Comune non potrà approvare nuove lottizzazioni di iniziativa privata se non prima di aver redatto i Programmi Pluriennali di Attuazione.

Art. 5

Zone omogenee, piani di dettaglio, comprensori

Le zone destinate agli insediamenti residenziali e produttivi - Zone A, B, C, D, E, F, dei successivi artt. 7, 8, 9, 10, 11, 12 - sono definite zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 17 della Legge 6/8/1967 n. 765 e costituiscono la base contabile per la verifica degli standards urbanistici fissati dal D.M. 2/4/1968, n. 1444.

I piani particolareggiati di esecuzione del P.d.F. e i Piani di Lottizzazione convenzionata con il Comune saranno redatti osservando le prescrizioni dell'art. 18 del Regolamento edilizio.

Nella progettazione urbanistica dei singoli comprensori, che deve avere carattere unitario, devono essere rispettati i vari indici prescritti e la distribuzione percentuale delle aree relative alle diverse destinazioni d'uso, come sono riportati nelle tabelle degli standards, relative ai comprensori stessi.

Art. 6

Salvo le specifiche prescrizioni sia del Regolamento edilizio che degli articoli successivi, l'edificazione nel Territorio Comunale dovrà rispondere alle seguenti norme:

- i lotti verso strada dovranno essere limitati da recinzioni trasparenti su sostegno murario che avrà altezza non superiore a m. 0,80 dal piano del marciapiede e m. 1,00 da quello stradale, se non esiste il marciapiede. In corrispondenza di strade in trincea od in rilevato tale altezza sarà aumentata della differenza di quota fra la strada stessa e il terreno.
- La recinzione di ogni isolato e di tratti di strade a carattere unitario deve essere di tipo unico concordato tra i vari proprietari, previo parere della Commissione edilizia.
- Allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi nelle costruzioni affaccianti su due strade a diversa quota, che non si incrocino in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene determinata come appresso:
 - . ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte e a valle si divide per metà.
 - . sottraendo tale risultato dalla massima altezza assoluta consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza. Sul fronte stradale inferiore resta immutata l'altezza massima.

Fermi restando gli obblighi di cui ai paragrafi del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediana trasversale delle due strade dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentito per quel determinato tipo edilizio.

- in tutte le costruzioni e nelle loro aree di pertinenza si devono predisporre aree di parcheggio privato nella misura minima di mq. 1,00 ogni mc. 20 di volume realizzato fuori terra. Tali aree possono essere localizzate all'interno o all'esterno delle costruzioni e non vanno considerate come parte degli spazi previsti dall'art. 3, paragrafo d) del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Art. 7

Zona A - Conservazione ambientale

Tale zona si articola in tre sottozone:

Sottozona A1 - Centro Storico.

Sottozona A2 - Aree urbane integrative
del Centro Storico.

Sottozona A3 - Aree non urbane edifica-
te di interesse ambienta-
le e/o paesaggistico.



Sottozona A1.

Comprende ambedue i Centri Storici che costitui-
scono il patrimonio edilizio più antico, per cui il più
obsoleto dell'intero territorio comunale.

Per il recupero di tali interessanti tessuti urbani
l'amministrazione comunale individuerà gli intorni urba-
nistici ove, per le condizioni di degrado, si rende op-
portuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanisti-
co esistente mediante interventi rivolti alla conservazio-
ne, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore u-
tilizzazione del patrimonio stesso. Detti intorni urbani-
stici possono comprendere singoli immobili, complessi e-
dilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad
attrezzature.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo o nel periodo nel quale l'Amministrazione Comunale predisporrà tali piani saranno permessi:

a) - gli interventi di manutenzione ordinaria e trao
dinaria;

b) - gli interventi di restauro e risanamento conservativo per singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali là dove lo siano.

Gli interventi di restauro e risanamento, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziale, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28/1/1977, n. 10.

c) - Gli interventi di consolidamento degli edifici.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

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

2) - interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici;

3) - interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi devono prevedere l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

4) - interventi di consolidamento, quelli tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio, senza alterare sostanzialmente le strutture originarie stesse; in caso di crolli parziali di dette strutture ne è consentito il ripristino nelle forme originarie.

Per gli edifici notificati ai sensi della Legge 1/6/1939, n. 1089 e delle Legge 29/6/1939, n. 1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle Leggi stesse.

Saranno consentiti lavori di adeguamento igienico e funzionale con possibilità di aumenti di volume finalizzati al miglioramento delle condizioni di abitabilità purchè interessino locali abitati e non comportino alterazioni alla tipologia degli edifici e/o aumento di unità abitativa.

Sono vietati, in attesa della definizione dei Piani di recupero, gli interventi di ristrutturazione edilizia, quelli cioè rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono vietate inoltre, ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, ogni modifica all'arredo urbano antico.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi.

Dovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque afferenti. Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma.

Dalla destinazione d'uso della sottozona A1 sono escluse tutte quelle attività incompatibili con il carattere residenziale della zona quali:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.,
- impianti industriali di qualsiasi genere e laboratori anche di carattere artigianale,
- caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali o case di cura con più di 50 letti,
- alberghi con più di 30 letti,

- centri mercantili,
- mattatoi,
- supermercati,
- depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

Il Comune avrà facoltà di rifiutare (e di revocare) licenze per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia e costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione o comportino aumento di carico urbanistico.

Il Comune avrà facoltà di consentire a nuove destinazioni d'uso (tranne quelle sopra indicate), qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.



Sottozona A2.

Comprende le aree urbane sostanzialmente da conservare in quanto integrative dei centri storici.

Salvo quanto potrà essere predisposto da eventuali Piani di recupero di intervento pubblico o privato, in tali zone sono ammessi:

a) per gli edifici di valore storico e storico-architettonico o storico ambientale, il solo restauro conservativo;

b) per gli edifici moderni (interventi recenti) di scarso valore storico-architettonico o storico ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Saranno consentiti i lavori di adeguamento igienico e funzionale con possibilità di aumenti di volume finalizzati al miglioramento delle condizioni di abitabilità purchè interessino locali abitati e non comportino alterazioni alla tipologia degli edifici e/o aumento di unità abitativa.

Sono escluse le demolizioni totali e le relative ricostruzioni.

Dovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad essi afferenti. Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma. L'unico intervento ammesso in dette aree è quello del restauro conservativo.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi.

Dalla destinazione d'uso della sottozona A2 sono esclusi:

- depositi e magazzini di merce all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li,
- impianti industriali di qualsiasi genere,

- caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali o case di cura con più di 50 letti,
- alberghi con più di 30 letti,
- centri mercantili e supermercati se non previsti espressamente dallo strumento urbanistico,
- mattatoi,
- depositi o centri di raccolta o smistamento dei rifiuti urbani.

Nella destinazione d'uso della sottozona A2 sono ammessi i laboratori artigiani, esercizi commerciali, uffici pubblici e privati, a condizione che non arrechino molestia, che non costituiscano pregiudizio, che non comportino aumento di carico urbanistico, che siano compatibili con il carattere urbanistico ed artistico del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

Via Claris Appiani ha la specifica destinazione di "STRADA MERCATO", che permette in concordanza col Piano per l'adeguamento della rete distributiva commerciale - in via di definizione - il mantenimento dell'attuale spontaneo uso evitando di ricorrere a modifiche delle strutture principali degli edifici per adeguarsi alle nuove superfici richieste contrastando di conseguenza con i principi di conservazione e di restauro previsti per la sottozona in cui tale strada ricade.



Sottozona A3.

Comprende le aree non urbane di interesse ambientale integrative e protettive nei riguardi dei Centri storici o le aree non urbane edificate di autonomo interesse e pregio ambientale e/o paesaggistico.

In tali zone sono ammessi:

a) - per gli edifici di valore storico o storico architettonico o storico ambientale, il solo restauro conservativo;

b) - per gli edifici di scarso valore storico o storico architettonico o storico ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

In tale sottozona verrà concessa, per un arco di tempo limitato a tre anni dal momento della approvazione dello strumento urbanistico, una edificazione "una tantum", pari a mc. 50,00 destinabili unicamente a miglioramenti e/o adeguamenti igienico distributivi. Detta "una tantum", non verrà concessa a coloro che hanno già usufruito dei benefici della L.R. 24/2/1975, n. 16 o che abbiano apportato modifiche alla destinazione d'uso dell'immobile o di parte di esso, prima dell'adozione della variante.

La sottozona A3 viene configurata secondo le caratteristiche naturali del paesaggio, per far sì che si mantenga inalterato il rapporto tra i fatti architettonico-urbanistici ed ambiente circostante e che comunque siano pre-

servati i loro peculiari pregi ambientali e naturali; pertanto tali zone sono soggette al vincolo "non aedificandi" salvo quelle edificazioni previste al comma precedente. Vi è proibita la trasformazione morfologica del suolo, l'abbattimento di alberature esistenti, l'asportazione o il danneggiamento del patrimonio floristico, l'introduzione di specie vegetali estranee all'ambiente, rimozione o danneggiamento di elementi naturali caratterizzati e/o caratterizzanti ed infine l'apertura di cave.

Art. 8

ZONA B - Mantenimento e ristrutturazione. Completamento.

Tale zona si asrticola in quattro sottozone:

Sottozona B1 - Zone di mantenimento e ristrutturazione
nei limiti dei volumi esistenti.

Sottozona B2 - Zone di Completamento. I.f. 0,40.

Sottozona B3 - Zone di Completamento. I.f. 0,60.

Sottozona B4 - Lottizzazioni di cui sono rilasciate
le concessioni edilizie.

In tutte le sottozone su elencate vi è consentita solame-
nte edilizia residenziale.



Sottozona B1.

Tale sottozona riguarda aree urbane che non ri-
vestono particolare carattere ambientale, già edificate con
indici elevati.

In tali sottozone sono ammessi:

- a) - per gli edifici di valore storico e/o storico ar-
chitettonico, il solo restauro conservativo;
- b) - per gli edifici di scarso valore e/o storico ar-
chitettonico la ristrutturazione entro la volume-
tria esistente;



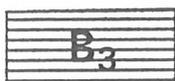
Sottozona B2.

Compre,de le aree urbane in parte già edificate

che rivestono un relativo carattere ambientale, che non viene a turbarsi con una edificazione tipologicamente adatta.

Per tali sottozone valgono i seguenti indici urbanistici:

Sup. Min. lotto	L.M.	1000	mq.
Indice di fabbr.	I.F.	0,40	mc/mq.
Rapp. di copert.	R.C.	1/5	
Altezza massima	H.m.	7,50	ml.
Distacco strada	d.s.	5,00	ml.
Distacco confini	d.i.	3,00	ml.

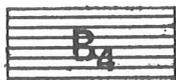


Sottozona B3.

Comprende un'area urbana in parte già edificata di cui se ne vuol consentire il completamento onde costituire una unità insediativa più organica.

Per tale sottozona valgono i seguenti indici urbanistici:

Sup. Min. Lotto	L.M.	1000	mq.
Indice di fabbr.	I.F.	0,60	mc/mq.
Rapp. di copert.	R.C.	1/5	
Altezza massima	H.m.	7,50	ml.
Distacco strada	d.s.	5,00	ml.
Distacco confini	d.i.	3,00	ml.



Sottozona B4.

Comprende quelle aree per le quali lo strumento urbanistico precedente, di cui questo costituisce la variante generale, prevedeva Zone C di espansione da attuarsi con preventivo piano di lottizzazione; piani che sono nel frattempo stati approvati e convenzionati e dei quali sono già state rilasciate, recentemente, le concessioni edilizie.

Per tali zone si prevedevano e si prevedono i seguenti indici urbanistici:

Sup. min. lotto	L.M.	600 mq.
Indice di fabbr.	I.F.	1,00 mc/mq.
Rapp. di copert.	R.C.	1/5 mq/mq.
Altezza massima	H.m.	7,5 ml.
Distacco strada	d.s.	5,00 ml.
Distacco confini	d.i.	5,00 ml.

Nelle sottozone B2, B3 l'eventuale piano seminterrato non potrà essere adibito ad abitazione neppure temporaneamente, ma soltanto a servizi come: autorimessa, cantina, depositi, caldaie, autoclave, ecc.

In dette sottozone nel caso di demolizione di un edificio di volumetria superiore a quella determinata dall'indice di zona, si potrà ricostruire solamente a norma degli indici di zona relativi previsti dallo strumento urbanistico.

In dette zone non potranno essere utilizzati per le nuove costruzioni terreni frazionati tipo l'adozione del P.d.F. già di pertinenza di altre costruzioni esistenti se non correlando la volumetria esistente del terreno oc corrente al soddisfacimento degli indici urbanistici di zona.

Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti ad orto e/o giardino e comunque alberati in misura di un minimo di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta.

Art. 9

ZONA C - Espansione

Tale zona si articola in sette sottozone:

Sottozona C1 - Espansione - IF 0,25

Sottozona C2 - Espansione - IF 0,40

Sottozona C3 - Espansione - IF 0,50

Sottozona C4 - Espansione - Completamento
IF 1,00

Sottozona C5 - Espansione completamento
IF 1,50

Sottozona C6 - Espansione - lottizzazione
approvata recepita nel P.d.F.
IF 0,40

Sottozona C7 - Espansione PEEP

Le zone C comprendono le parti del Territorio comunale a nuova espansione edilizia e alle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella destinazione d'uso delle Zone C sono ammesse solamente residenze.

Nelle sottozone C1, C2, C5, gli interventi verranno attuati mediante piani di lottizzazione preventiva, nelle sottozone C3 e C4 considerate zone di completamento edilizio si potrà procedere con intervento diretto, ma non potranno essere utilizzati per le nuove costruzioni terreni frazio-

nati dopo l'adozione del P.d.F. già di pertinenza di altre costruzioni esistenti se non corredando la volumetria esistente del terreno occorrente al soddisfacimento degli indici urbanistici di zona.

Nella sottozona C6 (lottizzazione approvata) e nelle zone di espansione relative ai PEEP, si interverrà con intervento diretto nel rispetto dei Piani preventivi di urbanizzazione già approvati.

Per tutte le Sottozone C l'eventuale piano seminterrato non potrà essere adibito ad abitazione neppure temporanea, ma soltanto a servizi (autorimessa, cantina, deposito, centrale termica, autoclave, ecc.). Le autorimesse dovranno comunque trovare posto nel corpo di fabbrica per le sottozone in cui è permesso l'intervento diretto, mentre per le sottozone per le quali è obbligatorio un preventivo piano di urbanizzazione potranno essere trovate sistemazioni, le più idonee e confacenti, con la soluzione urbanistica generale.

Gli spazi liberi dovranno essere sistemati e mantenuti ad orto e/o giardino e comunque alberati in misura di un minimo di quattro alberi ogni 100 metri quadri di superficie scoperta.



Sottozona C1

In tale sottozona l'edificazione si attuerà solo a seguito di approvazione di preventivi piani di urba-

nizzazione (lottizzazione) e vi saranno consentite solo edificazioni destinate alla residenza.

Per tale sottozona valgono i seguenti indici urbanistici:

Indice di fabbr.	I.F.	0,25	mc/mq.
Rapp. di copert.	R.C.	1/5	
Altezza massima	H.m.	7,50	ml.



Sottozona C2

In tale sottozona l'edificazione si attuerà solo a seguito di approvazione di preventivi piani di urbanizzazione (lottizzazione) e vi saranno consentite solo edificazioni destinate alla residenza.

Per tale sottozona valgono i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità	I.F.	0.40	mc/mq.
Rapporto di copertura	R.C.	1/5	
Altezza massima	H.m.	6.5	ml.



Sottozona C3

Tale sottozona è la riconferma di una zona di espansione con intervento diretto prevista nel precedente strumento urbanistico, per la quale si riconferma lo stesso metodo d'intervento.

Per tale sottozona valgono i seguenti indici urbanistici:

Sup. min. lotto	L.M.	1.000 mq.
Indice di fabbr.	I.F.	0,50 mc/mq.
Rapp. di copert.	R.C.	1/8
Altezza massima	H.m.	6,50 ml.
Distacco strada	d.s.	5,00 ml.
Distacco confini	d.i.	5,00 ml.



Sottozona C4

In tale sottozona sarà ammessa l'edificazione attraverso intervento diretto nella considerazione del carattere di assoluto completamento di una zona urbanizzata.

Per tale sottozona valgono i seguenti indici urbanistici:

Sup. min. lotto	L.M.	1.000 mq.
Indice di fabbr.	I.F.	0,50 mc/mq.
Rapp. di copert.	R.C.	1/8
Altezza massima	H.m.	6,50 ml.
Distacco strada	d.s.	5,00 ml.
Distacco confini	d.i.	5,00 ml.



Sottozona C5 (Capoluogo)

In tale sottozona l'edificazione si attuerà solo a seguito di approvazione di un preventivo piano di urbanizzazione che, nella considerazione che i terreni sono di proprietà dell'Ente pubblico e che di conseguenza le residenze che vi verranno realizzate saranno relative a Cooperative costituite o che verranno costituite sotto gli auspici dell'art. 7 e 8 della Legge 28/1/1977, n. 10, potrà esprimersi anche sotto la forma di un unico progetto edilizio di intervento da convenzionare con l'Amministrazione Comunale e spese del richiedente.

Per tale sottozona valgono i seguenti indici urbanistici:

Indice di fabbr.	I.F.	1,50 mc/mq.
Rapp. di copert.	R.C.	1/5
Altezza massima	H.m.	12,00 ml.
Distacco strada	d.s.	5,00 ml.



Sottozona C6 (Cannelle).

Tale sottozona è la riconferma di una zona di espansione per la quale esiste già un piano preventivo di urbanizzazione (lottizzazione privata) approvato ed in crisi di convenzionamento ne consegue che i parametri urbanistici per questa sottozona sono quelli previsti, nella lottizzazione approvata.



PEEP (capoluogo e Cavo).

Per questa sottozona il Comune è provvisto di due Piani di Zona approvati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 21/9/1977 n. 7877, dei quali si dovranno seguire tutte le prescrizioni previste dai Piani medesimi, da attuarsi secondo i disposti delle Leggi 18/4/1962, n. 167; 22/10/1971, n. 865 e 27/6/1974, n. 247.

Art. 10

ZONE D - Attività produttive

Le zone D comprendono le parti del Territorio destinate alle attività produttive peculiari del Comune di Rio Marina e cioè: dell'attività estrattiva, dell'industria turistico-albergiera, e delle attrezzature artigianali e/o industriali di servizio.

La zona D si suddivide in sei sottozone:

Sottozona D1 - Zone alberghiere.

Sottozona D2 - Espansione turistico-ricettiva.

Sottozona D3 - Campeggi.

Sottozona D4 - Zone di escavazione dentro e/o fuori del Compendio.

Sottozona D5 - Zone industriali minerarie.

Sottozona D6 - Zone industriali (I)
Zone artigianali (A).



Sottozona D1 - Alberghi esistenti.

Le strutture turistico-ricettive esistenti sono state individuate sulle tavole di P.d.F. in scala 1:2000; esse sono destinate esclusivamente al mantenimento degli esercizi alberghieri esistenti.

Negli edifici e nelle aree individuate non vi è consentita nessuna altra forma di residenza quale ad esempio singole abitazioni anche se appartenenti ad unico proprietario,

residences o appartamenti in multiproprietà o altra forma di uso diversa dall'uso alberghiero.

E' pertanto vietata qualsiasi trasformazione se non per potenziare o migliorare le strutture ricettive alberghiere in atto.

Le strutture alberghiere che si trovano localizzate in Zone omogenee di tipo A potranno raggiungere una edificazione pari ad un I.F.O,50; quelle strutture che già superano allo stato attuale tale Indice sarà concesso entro e non oltre tre anni dall'approvazione dello strumento urbanistico un volume "una tantum", pari al 15% del volume esistente, ma comunque non superiore a mc. 500, da destinarsi a migliorie di carattere igienico distributivo, adeguamenti tecnici e tecnologici d'uso, ampliamento della "zona giorno" della struttura turistico-residenziale.

Le strutture alberghiere che si trovano localizzate in zone omogenee di tipo B, potranno raggiungere una edificazione pari ad un I.F. 1,00; per quelle strutture che già superano allo stato attuale tale indice fondiario sarà concesso entro e non oltre tre anni dall'approvazione dello strumento urbanistico un volume "una tantum"; pari al 15% del volume esistente, ma comunque mai superiore a mc. 500, da destinarsi a migliorie di carattere igienico distributivo, adeguamenti tecnici e tecnologici d'uso, ampliamento della "zona giorno" della struttura turistico-residenziale.



Sottozona D2 - Ortano.

Nella sottozona D2 l'edificazione si attuerà solo a seguito dell'approvazione di un preventivo piano di urbanizzazione (lottizzazione) e vi sarà consentita solo una edificazione destinata alla ricettività turistica. Ciò sarà assicurato attraverso una convenzione da attuarsi tra l'Amministrazione Comunale ed i privati interessati allo sfruttamento di tali terreni e trascritta a spese dei medesimi.

Per tale sottozona valgono i seguenti indici urbanistici:

Indice di fabbr.	I.F.	0,75.-
Rapp. di Copert.	R.C.	20% .-
Altezza massima	H.m.	7,50.-



Sottozona D3 - Campeggi.

Comprende le aree per parchi di campeggio.

a) L'apertura di una attrezzatura per campeggio è soggetta alla stipula di una convenzione tra il richiedente o i richiedenti, i loro successori e aventi causa e l'Amministrazione Comunale.

L'area minima per l'attrezzatura è di mq. 20.000.

Gli spazi per le tende o roulottes, non potranno interessare più di 1/3 dell'area totale. La parte restante dovrà per almeno metà restare allo stato naturale salvo opere di piantumazione o rimboschimento, nell'altra metà saranno

consentiti: l'installazione dei servizi igienico-sanitari, servizi generali e parcheggi.

Sono consentiti movimenti di terra di piccola entità per spianamenti, terrazzamenti, viabilità interna purchè realizzati attraverso tutte quelle opere necessarie alla stabilità e salvaguardia del terreno.

E' vietato l'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e la rimozione di eventuale sottobosco se non per motivi di pericolosità e previa autorizzazione dell'autorità forestale competente.

Nel caso di piantumazione e rimboschimento dovrà essere messo a dimora almeno un albero di grande sviluppo ogni 100 mq.

Fatto salvo quanto disposto al comma precedente, è consentita l'apertura di sentieri pedonali.

Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili è facoltativo; esso deve essere comunque realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino il regime superficiale delle acque piovane.

All'ingresso dei campeggi devono essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del campeggio sarà di regola vietata; la transitabilità automobilistica nel campeggio deve essere solo prevista all'arrivo e alla partenza del campeggiatore o in casi di emergenza.

Per gli alberi che potrebbero essere danneggiati dalle manovre degli autoveicoli dovrà essere predisposta adeguata protezione.

Nell'area destinata a campeggi dovranno essere appositamente indicate le zone in cui è consentito il passaggio e la sosta delle roulotte; tali zone saranno scelte in modo da non arrecare alcun danno alla vegetazione esistente; per le zone percorribili dalle roulotte dovrà indicarsi la dimensione massima della roulotte ammessa.

b) Costruzioni nelle zone per campeggi.

Nelle zone per campeggi di cui al precedente articolo le installazioni fisse per i servizi generali, i parcheggi e la viabilità interna non devono coprire complessivamente più di $1/6$ della superficie totale.

Ogni parco di campeggio deve disporre di spazi per tende e per roulotte pari almeno a 70 mq.

Per ogni ospite deve essere assicurata una dotazione idrica di almeno 50 litri al giorno di acqua potabile.

Gli impianti igienico-sanitari devono essere dotati di: n° 1 doccia per n° 30 ospiti; n° 1 lavabo per n° 15 ospiti; n° 1 W.C. per n° 10 ospiti; n° 1 bidone per rifiuti da 50 litri per n° 20 ospiti.

In ogni campeggio dovrà esserci almeno n° 1 estintore antincendio in provato stato di funzionamento ogni 100 ospiti, ubicati in modo da non distare più di ml. 50 dalla installazione più lontana.

Per lo scarico delle immondizie dovrà essere disposto un recipiente con coperchio a cerniera, lavabile della capacità media di 50 litri ogni 20 ospiti; il trasporto dei bidoni dovrà avvenire fuori dell'area delle tende, su apposita piazzola dotata di presa d'acqua per il lavaggio dei bidoni.

Gli eventuali edifici rustici ricadenti nell'area interessata dall'attrezzatura potranno essere utilizzati per servizi generali, alloggio del custode ecc. attraverso i seguenti interventi:

Restauri, rifacimenti, bonifico igienico edilizio, Ristrutturazioni da prevedere nel progetto.

c) L'apertura di una attrezzatura per campeggio è soggetta, oltrechè all'approvazione tecnica degli elaborati di progetto redatto secondo i criteri delle norme vigenti in materia di Attrezzature di Parchi di Campeggio, alla stipula di una convenzione tra il richiedente o i richiedenti - loro successori e aventi causa e l'Amministrazione Comunale, nella quale si prevede: l'esecuzione del progetto conformemente in ogni sua parte agli elaborati approvati; l'assunzione a carico del richiedente delle opere e impianti necessari al corretto funzionamento delle attrezzature (strade, impianto idrico, impianto elettrico, fognature, ecc.) e tutte quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; modo di smaltimento delle acque

di scarico; il termine, non superiore a tre anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo; garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; il regolamento interno del Campeggio.

La normativa appena recitata la si deve intendere integrativa alla legge 21/3/1958, n. 326 e al D.P.R. 20/6/1961, n. 869.



Sottozona D4 - Zone di escavazione mineraria dentro e fuori del Compendio minerario.

All'interno del Compendio minerario costituito con D.M. l'escavazione sarà permessa nelle zone perimetrate; al di fuori di esse potranno essere presi in esame dalla Amministrazione Comunale, programmi di coltivazione per lo sfruttamento del suolo che verranno di volta in volta, se approvati, inseriti nei Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA).

Nell'ambito del Compendio minerario potranno essere riprese coltivazioni da tempo sospese.

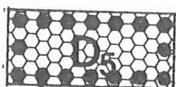
Nella zona territoriale del Monte Giove, opportunamente individuata non sarà permessa nessuna escavazione, poichè tale parte del territorio comunale è da considerarsi di alto pregio paesaggistico e ambientale e segue pertanto le prescrizioni della sottozona E1.

Fuori del compendio minerario è individuata una zona di escavazione in prossimità di Ortano nella quale è permessa l'immediata escavazione.

In tutto il restante territorio comunale, è proibita l'apertura di nuove coltivazioni o la riapertura di vecchie se non dietro specifica domanda da presentarsi all'Amministrazione Comunale sotto forma di programma dettagliato che verrà valutato a discrezione della medesima onde predisporre apposita variante di P.d.F. che possa permettere l'attuazione.

Nella sottozona di cui trattasi sarà permessa la realizzazione di volumi tecnici relativi alla coltivazione realizzati con chiara tecnica precaria e dovranno essere rimossi al momento della ultimazione della coltivazione.

Al termine delle coltivazioni dovrà provvedersi alla risistemazione graduale del terreno che prevede, compatibilmente con la natura e la localizzazione del giacimento, il rimodellamento del terreno, la ricostruzione del manto vegetale, il drenaggio delle aree già interessate alla coltivazione e altre opere che si rendessero necessarie.



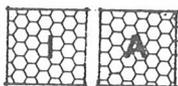
Sottozona D5 - Zone industriali minerarie.

Nelle zone interessate è consentita la sola costruzione di edifici ed impianti destinati alla attività industriale collegata alla coltivazione dei minerali di fer

ro, come: impianti di pre-trattamento del materiale, escavato, magazzinaggio, attrezzature per la manutenzione degli automezzi e di tutti gli impianti mobili.

Qualsiasi costruzione è subordinata ad un regolare nulla-osta degli organi comunali.

Nelle zone in oggetto sono vietate le abitazioni ad eccezione di quelle del personale di custodia, purchè localizzate in maniera tale da garantirne una buona abitabilità nei riguardi delle operazioni industriali e comunque chiaramente indicate nei progetti presentati per il rilascio delle relative concessioni edilizie.



Sottozona D6 - Zone industriali (I).

Zone artigianali (A).

Zona industriale (capoluogo).

Costituisce un piccolo ampliamento della zona industriale individuata nello strumento urbanistico precedente; vi si può quindi intervenire con intervento diretto con i seguenti indici urbanistici:

Indice di fabbr.	I.F.	3,00	mc/mq.
Rapp. di copert.	R.C.	40%	
Altezza massima	H.m.	8.00	ml.
Distacco strada	d.s.	5,00	ml.
Distacco confini	d.i.	5,00	ml.

Al limite di altezza fanno eccezione le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse

alla funzionalità dell'impianto.

Le parti del terreno corrispondenti ai distacchi delle strade debbono essere tenute a verde per una profondità minima di ml. 4,00 con idonei varchi per gli automezzi e per tutto lo sviluppo del lotto lungo strada.

Vi è ammesso l'alloggio per il guardiano, da prevedersi all'interno del fabbricato, solo quando la superficie coperta dell'edificio industriale supera i mq. 1.500.

Zona artigianale (Cavo).

E' una zona destinata all'artigianato di servizio.

In tale zona l'edificazione si attuerà a seguito di approvazione di un preventivo piano di urbanizzazione che rispetti i seguenti indici urbanistici:

Indice di fabbr.	I.F.	3,00	mc/mq.
Rapp. di Copert.	R.C.	40%	
Altezza massima	H.m.	5,00	ml.
Distacco strada	d.s.	5,00	ml.
Distaccoconfin.	d.i.	5,00	ml.

Non è ammessa nessuna forma di residenza.

Art. 11

ZONA E - Salvaguardia ambientale.

Zone agricole.

Tale zona comprende quella parte del Territorio comunale le cui aree hanno un alto valore paesaggistico - sia collinare che costiero - da mantenere come valore d'insieme e comprende quella esigua parte di Territorio Comunale, difficilmente perimetrale, in cui ancora sopravvive uno sfruttamento agricolo del suolo legato al tempo libero, cui si intende conservare la funzione e l'aspetto agreste caratteristico, senza però incorrere in "equivoci residenziali", ne consegue che in tali zone non vi è ammessa nuova edificazione.

Gli edifici esistenti potranno essere ristrutturati nell'ambito dei volumi esistenti non aumentandone le unità immobiliari.

E' proibita la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

In tali zone è prescritto il mantenimento della morfologia attuale del terreno con esclusione di variazioni del carattere floristico prevalente.

Potranno essere realizzati incrementi di alberature in genere, che saranno oggetto di appositi piani programmatici di dettaglio da sottoporre all'Amministrazione Comunale.

E' proibita l'esportazione o il danneggiamento del pa-

trimonio floristico, l'introduzione di fauna estranea all'ambiente, rimozione o danneggiamento di elementi naturali caratteristici e/o caratterizzati e l'apertura di cave.

Sono vietati campeggi del resto individuati specificatamente dallo strumento urbanistico.

Sotto tali prescrizioni ricadono anche le Isole di PALMAIOLA, dei TOPI e l'isolotto di ORTANO anche se non rappresentate nelle tavole di P.d.F.

Il territorio delimitato di dette isole è vincolato a "non aedificandi".

La Zona E è suddivisa in due sottozone:

Sottozona E1 - salvaguardia ambientale e ecologica -
Zone agricole.

Sottozona E2 - Salvaguardia ambientale all'interno del
Compendio minerario.

E₁

Sottozona E1.

Vi sono ammesse attrezzature per il tempo libero compatibili con la zona (sport spontaneo e organizzato, sosta, gioco) sono possibili occupazioni di suolo in misura di 1/100 della superficie totale interessata, intendendosi come occupate quelle superfici comunque sottratte alla loro naturale costituzione e cioè: viali, marciapiedi, campi da giuoco in soluzione precaria, attrezzature, ecc.

A servizio delle medesime attrezzature, ove possibile,

sono ammissibili costruzioni di limitata entità calcolate sulla base di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,002 mc/mq. con un limite massimo per ciascuna costruzione di mq. 200.

L'altezza massima non dovrà in nessun caso essere superiore a ml. 4,00.

Non è ammessa la costruzione di verande o portici su una superficie eccedente il 30% di quella effettivamente coperta.

Per gli edifici esistenti in tale sottozona verrà concessa, per un arco di tempo limitato a tre anni dal momento dell'adozione dello strumento urbanistico, una edificazione "una tantum", pari a mc. 50,00 destinabili unicamente a miglioramenti e/o adeguamenti igienico-distributivi. Detta "una tantum", non verrà concessa a coloro che hanno già usufruito dei benefici della L.R. 24/2/1975, n. 16 o che abbiano apportato modifiche alla destinazione d'uso dell'immobile o di parte di esso, prima dell'adozione della variante.

In quelle parti del Territorio comunale in cui sussistono le caratteristiche agricole, queste, potranno essere potenziate in quelle parti di Territorio che non abbiano caratteristiche ambientali di per se specifiche come zone boschive o analoghe.

Per gli annessi agricoli esistenti in tali sottozone nella considerazione della particolare attività agricola di tempo libero, non assimilabile ai criteri di produzione cui si impernia la L.R. 19/2/1979, n. 10, verrà concessa

la possibilità di piccoli ampliamenti nelle misure qui sotto riportate:

- a) 20% della superficie esistente per preesistenze fino a mq. 90 di sup. utile.
- b) 10% della superficie esistente per preesistenze da 90 a 120 mq. di sup. utile.

Per preesistenze di superfici maggiori non verrà concesso nessun incremento di superficie "una tantum".



Sottozona E2

Di questa sottozona si è già parlato indirettamente nella Sottozona D4 "Zona di escavazione mineraria dentro e fuori del Compendio".

Nella sottozona in oggetto è individuata una zona territoriale denominata del Monte Giove di alto pregio paesaggistico e ambientale, nella quale è proibita la coltivazione dei minerali di ferro e vi si seguono - di contro - le indicazioni relative alla sottozona E1.

Vi potranno essere riprese coltivazioni da tempo sospese previo preavviso all'Amministrazione Comunale; per le nuove escavazioni - come già detto nell'art. 10 sottozona D4 - sono vincolate alla approvazione di programmi di coltivazione da parte della Amministrazione Comunale.

In prossimità dell'abitato di Rio Marina (capoluogo) vi è prevista un'area a verde pubblico per la quale non è pre-

vedibile un'acquisizione all'uso pubblico mediante esproprio, ma attraverso una convenzione stipulata fra l'Amministrazione Comunale e l'Ente miniera.

Nell'ambito dei volumi esistenti sono ammessi il restauro e il risanamento igienico funzionale e conservativo semprechè non venga modificata la destinazione d'uso.

Art. 12

ZONE F - Attrezzature

Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tali zone sono divise in due categorie:

F1 - le attrezzature più afferenti al vivere dei residenti anche se alcune di esse si rivolgono ai residenti occasionali (turisti);

F2 - le attrezzature rivolte al completamento dell'industria turistica che sfrutta le caratteristiche ambientali marine e balneari.

I servizi inclusi nella categoria F1 sono a loro volta suddivisi in sei sottozone:

Sottozona F1 - Attrezzature scolastiche,

Sottozona F2 - Attrezzature collettive,

Sottozona F3 - Verde pubblico,

Sottozona F4 - Verde pubblico con attrezzature sportive,

Sottozona F5 - Attrezzature tecnico-distributive - attrezzature commerciali,

Sottozona F6 - Attrezzature portuali.

I servizi inclusi nella categoria F2 sono suddivisi in tre sottozone:

Attrezzature turistico-balneari,

Attrezzature turistico sportive,

Attrezzature turistico-ricreative.

Descrizione normativa dei servizi, divisi per sottozone, contenuti nella categoria F1.



Sottozona F1 - Attrezzature scolastiche.

Per attrezzature scolastiche si intendono: asili nido, scuola materna e scuola elementare.

In tali sottozone il Programma si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici massimi:

Indice di fabbr. I.F. 2,00 mc/mq.

Altezza massima H.m. 11,50 ml.

Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti con alberature idonee in misura minima di quattro alberi ogni 100 mq. di sup. scoperta.



Sottozona F2 - Attrezzature collettive.

Per attrezzature collettive si devono intendere; religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici uffici (Uffici PP.TT., protezione civile, capitanerie, ecc.) ed altre consimili.

In tali sottozone il programma si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici massimi:

Indice di Fabbr. I.F. 2,00 mc./mq.

Altezza massima H.m. 9,50 ml.

Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti con piantumazioni idonee nella misura minima di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta.

Dovranno essere previsti all'interno del lotto parcheggi nella misura minima di 5 mq/100 mc. costruiti.

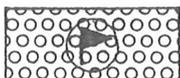


Sottozona F3 - Verde pubblico.

Queste sottozone comprendono aree già dotate di verde - in alcuni casi di notevole pregio - da incentivare ulteriormente onde costituirne dei parchi naturali.

In tali aree il Programma si attua per intervento diretto e sono consentite le sole sistemazioni di attrezzature all'aperto.

Sono vietate costruzioni di qualsiasi genere con la sola eccezione delle strutture adibite alla manutenzione e alla utilizzazione specifica dell'area (ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, ecc.) nella misura massima di I.F. 0,01 mc/qm.



Sottozona F4 - Verde pubblico con attrezzature sportive.

In tali sottozone oltre alle strutture per gli impianti sportivi e a quelle integrative di servizio (spogliatoi, servizi, deposito attrezzi ecc.) è ammessa una edificabilità residenziale limitatamente all'alloggio del personale di custodia nella misura massima di mq. 50,00 di superficie utile.

I parcheggi inerenti le costruzioni saranno previsti nella misura di 10 mq/100 mc. costruiti.

Dovranno essere previsti parcheggi pubblici in misura

adeguata, proporzionale agli impianti programmati.

Gli spazi liberi dagli impianti dovranno, compatibilmente all'attività sportiva che vi si svolgerà, essere sistemati e mantenuti con alberature idonee in misura di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta.



Sottozona F5 - Attrezzature tecnico distribu-
tive.

Attrezzature commerciali.

Per attrezzature tecnico distributive, devono intender-
si: impianti ENEL, impianti SIP, impianti tecnologici urba-
ni in genere, mattatoi, impianti per la depurazione, ecc.

In tali sottozone il programma si attua per intervento
diretto.

Gli spazi liberi di risulta tra impianto e impianto do-
vranno essere opportunamente piantumati anche allo scopo
di nascondere dalla pubblica visione strutture che potreb-
bero risultare "particolarmente organizzate".

Sotto la denominazione di "attrezzature commerciali" si
intendono strutture per la distribuzione al dettaglio di
generi di consumo quotidiano (alimentari, vestiario, ecc.).

In tale sottozona il Programma si attua per interven-
to diretto, applicando i seguenti indici urbanistici:

Indice di Fabbr. I.F. 2,00 mc/mq.

Rapp. di copert. R.C. 40%

Altezza massima H.m. 7,50 ml.

Distanza strada d.s. allineamento.

Distanza confini d.c. 3,00 ml.

All'interno dei lotti dovranno essere predisposti parcheggi nella misura di 1 mq/20 mq. coperti di costruzione. Detti parcheggi nelle ore libere dalla attività commerciale, dovranno essere resi di uso pubblico; ciò dovrà essere regolamentata da specifica convenzione da stipularsi fra Amministrazione comunale e privati al momento del rilascio della concessione edilizia.

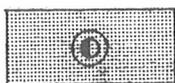


Sottozona F6 - Attrezzature portuali.

Sono ammesse tutte quelle opere relative all'attrezzatura portuale che le Autorità preposte decideranno di volta in volta di effettuare.

I progetti delle opere dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.

Descrizione normativa dei servizi, divisi per sottozone contenute nella categoria F2.



Attrezzature Turistico-balneari.

In tali sottozone saranno concesse, di seguito a precisi piani programmatici di dettaglio, edificazioni adibite esclusivamente all'esercizio delle attività balneari: cabine, spogliatoi, piccoli ristoranti, caffè bar.

I piani di dettaglio a cura dell'Amministrazione Comunale o di privati a ciò interessati, dovranno precisare le altezze, i distacchi, i materiali, le superfici occupate dalle varie installazioni e quelle che resteranno vincolate

a verde e comunque scoperte. L'indice di fabbricabilità non potrà essere superiore a 0,40 mc/mq. con altezza massima di ml. 4,00 ed un rapporto di copertura pari al 50%.

Nel caso in cui vi siano, in dette zone, preesistenze volumetriche queste potranno essere ristrutturare, ai fini consentiti dalla destinazione d'uso, nell'ambito del volume esistente. Nel caso in cui tali preesistenze venissero demolite per essere ricostruite, l'indice da rispettare nella ricostruzione, sarà quello previsto nella sottozona.



Attrezzature turistico-sportive.

In tali sottozone sarà concessa, di seguito a precisi programmi di dettaglio, la realizzazione di impianti turistico-sportivi adibibili all'esercizio del tempo libero, per i residenti e i non residenti come ad esempio; campi sportivi polivalenti con la previsione di piccoli spogliatoi e servizi, piccoli locali per attività ricreative, circolo nautico, locali per il rimessaggio barche ecc.

Gli indici previsti per tale sottozona, sono:

Indice di Fabbr. I.F. 0,40 mc/mq.

Rapp. di copert. 20%

Altezza massima 5,00 ml.

Distacco strada 5,00 ml.

Vi sarà consentita l'edificazione di un alloggio per il custode che con le altre previsioni edilizie dovrà co-

stituire un insieme organico e l'alloggio sarà di stretta pertinenza della struttura turistico-sportiva.



Attrezzature turistico-ricreative.

In tali sottozone sarà concessa, di seguito a precisi piani programmatici di dettaglio, edificazioni adibite all'esercizio del tempo libero a completamento dell'attività turistica di settore come: ristoranti, caffè bar, sedi di clubs, discoteca, campi da tennis, piscina e quanto altro possa confacersi con tale attività.

Vi sarà consentita l'edificazione di un alloggio per il gestore e per il personale di servizio, vi potranno inoltre trovare luogo piccoli negozi per la vendita di articoli collegati al tempo libero per un massimo del 20% della volumetria complessiva. Il tutto dovrà costituire un insieme organico dal punto di vista architettonico e gli alloggi saranno di stretta pertinenza della struttura turistico-ricreativa.

Gli indici previsti per tali zone sono:

Indice di Fabbr. I.F. 1,00 mc/mq.

Rapp. di Copert. R.C. 40%

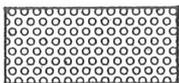
Altezza massima H.m. 4,50 ml.

Distacco strada 5,00 ml.

Nel caso in cui vi siano, dette zone, preesistenze volumetriche queste potranno essere ristrutturare ai fini consentiti dalla normativa di sottozona nell'ambito del volume esistente. Nel caso in cui tali preesistenze si demoliscano, gli indici da rispettare saranno quelli previsti nella sottozona.

Art. 13

Zone a vincolo speciale



Verde privato vincolato.

In questa zona sono comprese aree urbane inedificate che per la loro particolare ubicazione, in continuità funzionale di aree di elevata densità abitativa o con punti di interesse collettivo o per le loro peculiari caratteristiche, debbono essere preservate per le future disponibilità di spazi pubblici.

In queste zone è vietata l'edificazione, la trasformazione morfologica del suolo e l'abbattimento di alberature esistenti.

Sono parimenti vietati interventi o attrezzature anche se temporanee.

Tali aree non concorrono in alcun modo alla determinazione di nessun indice urbanistico.



Rispetto Cimiteriale.

E' vietata qualsiasi tipo di edificazione perchè di rispetto all'area cimiteriale e per permettere i necessari successivi ampliamenti. Tale rispetto viene stabilito dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27/7/1934, n. 1265; legge 17/10/1957, n. 983 e legge 4/12/1956, n. 1428.

In tali aree sarà consentita la realizzazione di parcheg

gi di servizio alla struttura cimiteriale.



Rispetto stradale.

In queste aree è vietata ogni costruzione, anche a carattere provvisorio.

Per le costruzioni esistenti è ammesso il restauro conservativo e opere edilizie atte a determinare miglioramenti igienico sanitari.

E' proibito il cambiamento di destinazione d'uso.

Art. 14

Autorimesse private e parcheggi

Le nuove costruzioni adibite ad uso residenziale debbono contenere appositi locali o spazi liberi destinati ad autorimesse e parcheggi nella proporzione minima di 1,00 mq. per ogni 20 mc. di volume lordo costruito.

Gli accessi relativi debbono essere ubicati in modo da non provocare inconvenienti alla circolazione stradale.

Per gli spazi destinati all'attività pubblica e commerciale (luoghi di spettacolo, uffici pubblici o privati, Chiese, magazzini, supermercati, ecc.) debbono essere destinati ad uso parcheggio, in continuità con la strada, aree adeguate all'importanza e al tipo di edificio.

Per la costruzione di nuovi edifici destinati ad impianti produttivi i proprietari degli impianti dovranno provvedere all'interno dei singoli lotti ad adibire a parcheggio la superficie adeguata agli automezzi necessari alle particolari attività produttive.

Art. 15

Conservazione delle alberature esistenti

Per la richiesta di concessioni edilizie riguardanti i lotti in cui esistono alberature di medio e alto fusto, l'Amministrazione potrà richiedere al proprietario che l'edificio in progetto sia disposto in maniera tale da salvaguardare al massimo tali alberature; ove questo pregiudichi la edificabilità del lotto i proprietari si dovranno impegnare a provvedere, nella sistemazione definitiva, alla posa a dimora di nuove alberature delle stesse caratteristiche e in numero doppio di quelle abbattute d'altezza non minore a ml. 2,00; l'autorizzazione sarà condizionata al versamento di adeguata garanzia.

Art. 16

Poteri di deroga

Per la costruzione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico comprese attrezzature tecnologiche per ENEL, SIP, stazioni idriche e simili, in contrasto con le disposizioni del presente regolamento d'attuazione, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere l'autorizzazione a norma e nei limiti previsti dall'art. 16 della legge 6/8/1967, n. 765.

Art. 17

Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale.

2083
- 1 APR. 1980

D. for

P. D. F. VARIANTE GENERALE

COMUNE DI
RIO NELLE ELBA

6



30 MAR. 1983

IL PROGETTISTA
arch. mario ferrari

IL SINDACO
franco franchini

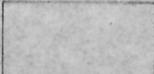
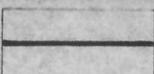
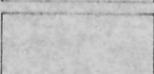
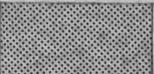
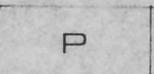
L' ASS. ALL' URBANISTICA
arch. stefano castagni

IL SEGRETARIO
Beltracchi

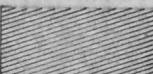
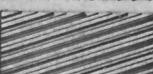
NISPORTO
1:2000

LEGENDA

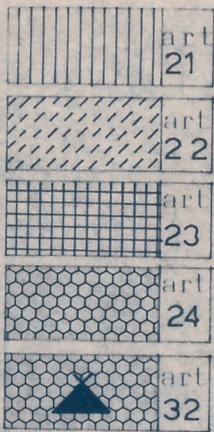
A ZONE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE

	art 13	Zone destinate alla viabilità	
	art 14	Aree di rispetto stradale	
	art	Viabilità di progetto	
	art	Accessi pubblici pedonali alla costa	
	art 15	Zone per spazi pubblici: istruzione	M - materna E - elementare MA - media
	art 15	Zone per attrezzature di interesse comune	- religiose - centro sociale - sede comunale
	art 16	Zone per attrezzature di interesse generale	- parchi pubblici urbani - gioco bambini
	art	Parcheggi	
	art 15	Impianti sportivi	

B ZONE RESIDENZIALI

	art 18a	Zone residenziali del nucleo antico - Conservazione A1
	art 18a	Zone residenziali del nucleo antico - Conservazione A2
	art 18b	Zone di completamento B1
	art 18c	Zone di completamento B2
	art 19	Zone residenziali di espansione
	art 20	Zone residenziali turistiche

C ZONE PRODUTTIVE



Attrezzature alberghiere

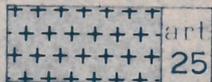
Centri commerciali

Zone artigianali e piccola industria

Zone agricole comuni

Campeggi

D ZONE A VINCOLO SPECIALE



Zone cimiteriali



Zone a verde privato



Zona di rispetto paesistico e naturale



Comparti edificatori

**COMUNE DI
RIO NELTIRA**

6

Mario Ferrari



IL PROGETTISTA
arch. mario ferrari

IL SINDACO
franco franchini



L' ASS. ALL' URBANISTICA
arch. stefano castagni

IL SEGRETARIO
Belisera

30 MAR. 1983

**NISPORTO
1:2000**



M. B. MA

SIMBOLOGIA DEL FOGLIO AEROFOTOGRAMMETRICO GENERALE scala 1:5000

— Delimitazione di zona.

oooo Centro edificato.

■ Centro storico.

▨ Piano di recupero.

■ Edifici in neretto inclusi negli elenchi di cui alla L.R. del 19-2-79 n°10 e della L.R. del 21-5-80 n° 59.

▤ B₁ zona satura.

▥ B₂ zona di completamento.

▧ C₁ zona residenziale.

▨ C₂ zona residenziale-turistica.

▩ D₁ zona artigianale - industriale.

▫ D₂ zona estrattiva.

▬ D₃ zona residenziale-turistica-commerciale.

▭ E₁ zona agricola.

▮ E₂ zona collinare boschiva.

□ E₃ zona demanio forestale.

▯ E₄ zona di rimboschimento.

▰ F zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

▱ Area di rispetto monumentale.

▴▴▴ Area di rispetto cimiteriale.

▧ Area a verde privato vincolato.



PORTO AZZURRO

PIAZZA GIAN DOMENICO MONTI

Comune di Rio nell'Elba
PROVINCIA DI LIVORNO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DEL

VIGENTE P.d.F.

N.B. Sono riportate in **neretto** oltre ai titoli, le modifiche introdotte
Le parole inclinate si riferiscono agli articoli ed ai commi, relativi alle precedenti norme che sono stati soppressi

titolo 1 - disposizioni generali

Capo 1- generalità

art. 1 - applicazione del piano

Tutto il territorio comunale si intende interessato dal P.d.F. ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle seguenti norme, alle disposizioni del regolamento e degli altri regolamenti comunali per quanto non sia in contrasto con le leggi successivamente emanate e con le presenti norme che integrano le prescrizioni e le previsioni contenute nelle tavole del P.d.F. e successive varianti.

Non sono ammesse deroghe alle presenti norme se non per edifici pubblici o privati di uso ed interesse pubblico come stabilito dall' art.41 quater della legge 17/08/1942 n° 1150 e nella osservanza dell'art.3 della legge 21/12/1955 n° 1357.

sono soppressi i comma 4 e 5 delle precedenti N.T.A

art. 2 - norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.D.F. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Per le zone indicate in tavole a scala diversa fa sempre testo quella più dettagliata. Nell'individuazione particolareggiata delle aree d'intervento per rettifiche di modesta entità si fa riferimento alla situazione catastale.

In caso di contrasto tra la normativa e gli elaborati grafici deve considerarsi prevalente l'indicazione più restrittiva.

Capo 2- indici urbanistici

art.3 - descrizione ed applicazione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) Sf = superficie fondiaria

per superficie fondiaria (sulla quale si calcolano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione I e U si intende la parte di area realmente edificabile, al netto di ogni altra destinazione del P.D.F. soppresso ultimo periodo e comma 2

2) S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria che comprende le aree destinate a:

- a) - strade residenziali
- b) - spazi di sosta e parcheggio;
- c) - spazi di verde attrezzato (vedi art.4 delle legge 29/09/164 n_847).

3) Sm = Area minima richiesta dalle norme nelle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle carte come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq.)

4) Q = Rapporto massimo di copertura, misurato, misurato in percentuale (superficie coperta (1) / superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate. (%)

5) I = Indice di fabbricabilità (2). Esprime il volume (3) massimo in mc. costruibili per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mc./mq.).

6) U = Indice di utilizzazione. Esprime la superficie utile (4) massima in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mc./mq. al netto della superficie interessata dalle infrastrutture e dai servizi)

7) Ut = indice di utilizzazione territoriale. Esprime la superficie utile massima in mq. costruibili per ogni mq. di superficie territoriale.

8) VI = indice di visuale libera. E' il rapporto tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, da altre fronti di edifici e l'altezza (4) delle fronti stesse.

DESCRIZIONE DEGLI INDICI

(1) - Superficie coperta: area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, limitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

(2) - Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione sono legati fra loro dalla misura base fra piano e piano pari a ml. 3,33.
Quando tale altezza supera i ml. 3,33 dovrà applicarsi l'indice di fabbricabilità e trascurarsi quello di utilizzazione.

(3) - volume: la somma dei prodotti delle superfici utili(vedi definizione) per le relative altezze lorde(misurate da pavimento a pavimento)

(4) - Superficie utile: la somma delle superfici coperte di ciascun piano abitabile, al netto delle logge e dei balconi aperti e dei porticati al netto delle murature.

(5) - Altezza delle fronti: l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza tra la più bassa delle due quote:

a) media del marciapiede e del terreno considerato al piede dell'edificio;

b) piano di calpestio del piano terreno la più alta delle due quote;

c) soffitto dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio);

d) bordo superiore delle linea di gronda o media della inclinazione delle coperture.

Nel caso di case a schiera o di edifici adagiati su piani inclinati, fatto salvo quanto stabilito dal D.M. 02.04.68 Art. 9 (distanza tra gli edifici) l'altezza max. sarà valutata nel modo seguente:

1) se la distanza tra le pareti dei vari corpi dell'immobile che si affacciano sul medesimo lato è superiore a ml. 12 l'altezza sarà determinata, per ogni singolo corpo così come sopra specificato;

2) se la distanza tra le pareti dei vari corpi dell' immobile che si affacciano sul medesimo lato è inferiore a ml. 12 l'altezza sarà determinata dalla differenza delle due quote;

a) media del marciapiede e del terreno o piano di calpestio del piano terreno, riferita al corpo dell'immobile posto a quota inferiore.

b) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio) o bordo superiore della linea di gronda, riferita al corpo dell'immobile posto a quota maggiore.

Per le unità abitative, poste in zone residenziali secondo il vigente strumento urbanistico, sono ammessi:

a) porticati e logge nella misura max. del 20% della S.U.

b) autorimesse nella misura di 1 mq. ogni 10 mc.

In ogni caso la S.U. max del garage non può essere superiore a mq. 30,00.

alle seguenti condizioni:

I garages debbono essere facilmente accessibili dalla viabilità principale, possedere un'adeguata porta di accesso, ed eventualmente una sola finestra di dimensioni ridotte, per l'areazione del locale.

L'altezza netta dei garages deve essere inferiore a ml. 2,30. salvo diversa disposizione del comando dei VV.FF.

c) Cantine e vani accessori, di altezza inferiore a ml. 2,30, nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. 10 di superficie utile.

Per locali cantina o vani accessori si intendono locali di servizio non correlati con la funzionalità dell'immobile principale, privi di servizi igienici. Pertanto non è ammissibile il rapporto diretto tra l'abitazione ed il vano accessorio.

Le superfici dei vani accessori di altezze superiori a ml. 2,30 saranno considerate superfici utili.

Eventuali eccedenze, rispetto a quanto sopra indicato, delle superfici delle cantine, vani accessori e garages, saranno computate quale superficie utile.

Nelle aree residenziali le Unità Immobiliari esistenti, prive di garage e/o vani accessori così come sopra definiti, potranno essere dotati di porticati, cantine e/o vani accessori garages alle seguenti condizioni;

- la superficie max consentita è quella che risulta dalle condizioni sopra indicate
- la distanza dai confini delle zone di uso o d'interesse pubblico e di proprietà non inferiore a ml. 5
- altezza netta inferiore a ml. 2,30.
- per tutti gli immobili, comprese le nuove costruzioni, le cantine, i garages ed i vani accessori debbono essere posti in aderenza all'edificio principale, senza costituire parte integrante o di facile integrazione della superficie utile.

La destinazione di tali locali, asserviti all'edificio principale, sarà soggetta ad atto registrato e trascritto a cura dell'amministrazione comunale ed a spese dei proprietari.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.d.F

art. 4 - modalità di attuazione del P.d.F

a) concessione edilizia (legge 28/01/1977 n° 10)

Fatte salve le indicazioni delle leggi vigenti, il P.D.F.. può essere attuato direttamente tramite concessione edilizia, purchè l'intervento sia previsto.

b) autorizzazione edilizia (legge 05-08-1978 n°457).

Area di pertinenza

Le aree di riferimento per l'applicazione degli indici urbanistici si considerano aree di pertinenza degli edifici risultanti.

Le aree di pertinenza devono essere esattamente identificate con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura della Amministrazione ed a spese del richiedente la concessione edilizia.

L'Amministrazione comunale cura la raccolta di tali atti in propri appositi registri.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- a) - la manutenzione ordinaria;
- b) - la manutenzione straordinaria;
- c) - il restauro ed il risanamento conservativo;
- d) - la ristrutturazione edilizia;

e) - la ristrutturazione urbanistica.

Le opere e gli interventi ricadenti nelle suddette categorie sono specificate nell'allegato della legge regionale 21 maggio 1980 n°59.

Le definizioni in esso contenute prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi e precisamente sono:

A) - MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di manutenzione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

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

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

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

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

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

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) - installazione di impianti igienico/sanitari;
- 12) - installazione di impianti igienico sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

- 13) - realizzazione di chiusure o aperture interne che modifichino lo schema distributivo;
- 14) - consolidamento delle strutture di fondazione ed elevazione;
- 15) - costruzione di vespai e scannafossi.

C) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

D) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

D1 - opere che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonchè gli elementi costituenti arredo urbano.

D2 - Le opere che, in deroga agli articoli 7,8 e 9 del D.M. 02/04/1968 n°1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico/sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

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

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

D) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonchè di quella planivolumetrica del singolo edificio, che attraverso opere di parziale o totale demolizione o ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

- opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto urbanistico esistente.

Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico od ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico /edilizio, o la ricostruzione parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

art. 5 - intervento urbanistico preventivo

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano di lottizzazione o particolareggiato o di recupero, riferito all'unità urbanistica individuata nelle tavole del P.d.F...

art. 6 - Piani di lottizzazione - piani di dettaglio

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.D.F., nonché gli edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6 agosto 1967 n° 765, anche alla stipulazione fra il comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria, nonché l'assunzione a carico del proprietario della quota parte delle aree e delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere per gli allacciamenti di pubblici

ci servizi (vedi art. 28 della legge 17 agosto 1942 n° 1150).

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree, dove il P.d.F. si attua per l'intervento urbanistico preventivo, a formare il piano di lottizzazione esteso alla unità urbanistica individuata dal P.D.F., entro il termine di 180 giorni; scaduto detto termine senza che il piano di lottizzazione sia stato presentato, provvede alla compilazione d'ufficio (vedi art. 28 della legge 17 agosto 1942 n°1150).

art. 7 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade, gli spazii di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica e la rete di distribuzione dell'energia elettrica, la pubblica illuminazione ed il verde (vedi art. 28 L. 17.08.1942 n° 1150)

Gli spazii di sosta e parcheggio, in base al D.M. del 02/04/1968 n°1444 devono essere previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata nella seguente tabella, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e di norma calcolati percentualmente sulla volumetria teorica, ad eccezione dei casi in cui la percentuale è riferita alla superficie utile.

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (dotazione minima)

Edificio	spazi di sosta e parcheggio
	mq. 80 mc. V Mq./mq. Su
Cinema, teatri, grandi magazzini, impianti sportivi, da spettacoli coperti	0,40 (1)
Ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali e di istituti previdenziali e zone per attrezzature collettive	1
Palazzi per uffici e negozi	0,40 (1)(2)

Altri edifici	2,5	
Impianti sportivi scoperti	2,5	1
Edifici per le attrezzature tecniche e distributive, per l'industria e per l'agricoltura.		0,20

Note:

(1) - secondo il DM 2 aprile 1968 - art.5 punto 2 nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a mq 100 di superficie lorda devono corrispondere almeno mq. 40 di parcheggio.

(2) - all'esterno degli edifici o in aree coperte poste alla quota delle strade di accesso.

Oltre a questi devono essere previsti gli spazi necessari. per la sosta, manovra ed **accesso** degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata dall'art. 41 sexies della legge urbanistica, che dovranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature per gli spazi pubblici per gioco e sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose etc. (vedi art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n° 865).

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature viarie di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, etc. .

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e gli oneri sostitutivi per la cessione delle relative aree a carico dei lottizzanti, sono determinati mediante apposita delibera comunale secondo il disciplinare apposito che l'amministrazione comunale redigerà entro 30 giorni dall'approvazione del P.d.F.. e che verrà opportunamente aggiornato ed adeguato.

Art. 8 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di concessione edilizia in conformità alla legge 28.1.1977, n° 10.

Art.9 - utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo

L'utilizzazione totale degli indici volumetrici e planimetrici, applicati ad una determinata superficie, in base alla concessione edilizia, esclusa ogni richiesta successiva di altre concessioni su parte della superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento trasferimento di proprietà, salvo il caso di demolizione dell'edificio di cui alla concessione, la validità di questa norma riguarda tutte le costruzioni e quelle da realizzare in base al P.d.F..

Il lotto minimo fissato dalle norme di attuazione del P.d.F.. può essere costituito anche da più proprietà contermini: in questo caso la concessione della autorizzazione alla lottizzazione o alla concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione, da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

Art. 10 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione da parte del comune, almeno che il cambiamento non integri una vera e propria modificazione di zona nel qual caso si dovrà provvedere con regolare variante.

Art. 11 - Demolizioni

Gli edifici di cui è prevista la demolizione non potranno essere in alcun modo restaurati o rinnovati. L'edificazione di eventuali nuove costruzioni consentite nell'ambito della stessa unità edilizia è condizionata alla preventiva demolizione del fabbricato da demolire.

TITOLI III - PREVISIONI DEL P.d.f

Capo 1° - Zonizzazione

Art. 12 - Divisione del territorio in zone

Il territorio è diviso in zone come risulta dal P.d.F., secondo la seguente classificazione:

1) Zone di uso pubblico di interesse generale

- a) zone destinate alla viabilità (art.13);
- b) zone di rispetto stradale (art.14);
- c) zone per spazi pubblici (art.15);
 - istruzione
 - attrezzature di interesse comune
 - spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport
- d) zone per attrezzature ed impianti di interesse generale (art.16);
 - parcheggi pubblici urbani.

2) Zone residenziali

- a) zone residenziali del nucleo antico (art.18);
 - demolizione e ricostruzione
 - conservazione e ricostruzione
 - interesse ambientale
 - completamento
- b) zone residenziali di espansione (art.19);
- c) zona residenziale parzialmente edificata (art.20);

d) zone residenziali turistiche (art.21);

3) zone produttive

a) attrezzature alberghiere (art.22);

b) centri commerciali (art.23);

c) zone artigianalie per la piccola industria (art.24);

d) zone agricole (art.25);

4) Zone vincolate

a) zone a vincolo cimiteriale (art.26);

b) zone a verde privato vincolato (art.27);

c) zone di rispetto paesistico naturale (art.28).

Art. 13 - zone destinate alla viabilità

All'interno di queste zone l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo o di modifica dell'opera.

Le aree di rispetto determinate in vista di realizzazione di nuove strade stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta.

Le strade provinciali saranno accessibili soltanto mediante normali immissioni dalle strade interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza), mentre le rimanenti saranno accessibili anche da lotti in qualunque punto, sempre con l'obbligo di dare precedenza. La sezione minima delle strade da recinzione a recinzione sarà di ml. 8,00.

Art. 13 bis - Accessi pubblici pedonali alla costa

Gli accessi pubblici pedonali alla costa sono sentieri non percorribili da mezzi meccanici ed hanno una larghezza minima di ml. 1,00.

Art. 14 - aree di rispetto stradale

Le aree di rispetto stradale relative alle strade esistenti sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione ortogonale a partire dal ciglio della strada definito dall'art. 2 del D.M. 1/4/1968.

Sugli edifici esistenti in tali aree potranno essere eseguite soltanto opere di manutenzione.

E' ammesso lo spostamento del volume, nell'ambito dello stesso lotto, al di fuori della fascia di rispetto stradale.

Le distanze minime da osservarsi nella edificazione fuori dai centri abitati, a partire dal ciglio stradale è da misurarsi in proiezione ortogonale, sono stabilite dal D.M. 1/4/1968.

Nelle aree di rispetto è consentita la costruzione di locali, chioschi e pensiline relative alle stazioni di rifornimento per autoveicoli da collocarsi, mediante apposita convenzione con il comune, secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni in materia e comunque strettamente necessarie alle comprovate necessità dell'impianto.

Per gli arretramenti delle strade all'interno dei centri abitati e degli insediamenti del P.d.F., valgono le indicazioni riportate dalle presenti norme di attuazione.

Art. 15 Zone per spazi pubblici (D.M. 02.04.1968 art.3/ a, b, c).

Le zone per spazi pubblici sono riservate ad attività collettive ed a verde pubblico. Tali zone si suddividono in:

- zone per l'istruzione
- zone per attrezzature di interesse comune
- zone per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport.

1) Zone per l'istruzione

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U - indice di utilizzazione = 0,4 mc./mq.
- b) parcheggi inerenti la costruzione = 4mq./80mc.
parcheggi di urbanizzazione primaria = vedi art.7 bis
- c) H - altezza massima = ml.7,50
- d) V1 - indice di visuale libera = 1,00

2) Zone per attrezzature di interesse comune

Zone per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile) ed altre: in tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U - indice di utilizzazione = 1,0 mq./mq.
- b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 4mq./80mc.
- c) V1 - indice di visuale libera = 0,5

3) Zone per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport.

In tali zone il piano si attua mediante intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U - indice di utilizzazione (comprende gli impianti coperti e scoperti) = 0,30 mq./mq. (foot- ball 0,60 mq./mq.).
- b) parcheggi inerenti le costruzioni = 4mq./80mc.
Parcheggi di urbanizzazione primaria = vedi art.7bis
- c) H - Altezza massima = ml. 7,50
- d) V1 - indice di visuale libera = 2
(aggiunto dall'allegato "b" il seguente paragrafo)

3) Zone per parcheggi

Tali zone sono relative al fabbisogno arretrato dagli insediamenti turistici esistenti dalla data di formulazione del P.D.F.. secondo l'art. 3 lettera D del D.M. 02.04.68.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto prevedono la piantumazione dell'area nella misura di n_ 4 piante (pini h 3) per ogni 100 mq..

Art. 16 - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

(D.M. 2 aprile 1968 art. 4 punto 5 e art. 2 "zone F")

Tali zone sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi comunali e territoriali.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, ristoranti.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite dai privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a Parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, su una superficie minima di intervento Sm. = 10.000 mq. applicando i seguenti indici:

- | | |
|--|-------------------|
| a) U - - indice di utilizzazione | = 0,02 mq./mc. |
| b) Parcheggi inerenti alle costruzioni | = 4,00 mq./80 mc. |
| c) H - Altezza Massima | = ml. 3,50 |
| d) V1 - Indice visuale libera | = 2 |

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 7 bis delle presenti norme).

Art. 17 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza, comprese le strutture ricettive a rotazione d'uso a condizione che siano rispettate le condizioni, tutte, di cui al successivo art. 22.

Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore o odore molesto, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 18 - Zone residenziali del nucleo antico

- Zona A1:

nelle zone A1 sussiste l'obbligo di destinazione residenziale e sono interessate ai piani di recupero, con la compilazione di un elenco degli edifici per i quali sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo (per la definizione di tali interventi vedi art. 4 delle presenti N.T.A.).

Sono consentite trasformazioni per la realizzazione di strutture a rotazione d'uso (alberghi e pensioni) a condizione della effettiva disponibilità di almeno 1 posto auto per camera da reperire anche in prossimità della struttura.

- Zona A 2:

- distanza minima dai confini dalle **zone pubbliche o di interesse pubblico** e di proprietà ml. 5,00.

f) Piantagione di alberature (pini h. = 3,00 - 4 per ogni mq.100)

H - Altezza massima = ml. 6,50

h) Sm. - lotto minimo = mq. 750

(viene soppresso il terzo comma)

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 7 bis delle presenti norme)

Art.19 - zone residenziali di espansione C1

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art.17 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

a) **I - Indice di fabbricabilità = 0,40 mc./mq.**

b) **U - indice di utilizzazione = 0,13 mq./mq.**

c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 1 mq./10 mc.

d) H - Altezza massima ml. 6,50

e) **V1 - Indice di visuale libera 0,5 - distanza minima dai confini dalle zone pubbliche o di interesse pubblico e di proprietà ml 5,00.**

Art. 20 - Zona residenziale parzialmente edificata C 2

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art.17 delle presenti norme.

In tali zone, già sufficientemente urbanizzate, il volume degli edifici esistenti dovrà essere detratto dalle volumetrie complessive ammissibili.

L'intervento è subordinato alla compilazione di un piano dettagliato che sarà sottoposto alla sola approvazione del consiglio comunale.

In tali zone il piano si attua mediante i seguenti indici:

a) **I - Indice di fabbricabilità = 0,40 mc./mq.**

b) **U - indice di utilizzazione = 0,13 mq./mq.**

c) Parcheggi privati inerenti la costruzione = 1 mq./10 mc.

d) H - Altezza massima ml. 6,50

e) V1 - Indice di visuale libera 0,5

- distanza minima dai confini **dalle zone pubbliche o di interesse pubblico e di proprietà ml 5,00.**

f) Piantagione di alberature (pini h = mt.3) 4 / 100mq.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art.7 delle presenti norme).

Art. 21- Zone residenziali Turistiche

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art.17 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo per comparti organici, applicando i seguenti indici:

- a) I - Indice di fabbricabilità = 0,40 mc./mq.
- b) U - indice di utilizzazione = 0,13 mq./mq.
- c) Parcheggi inerenti la costruzione = 1 mq./10 mc.
- d) aree private di uso condominiale (verde di vicinato) = 0,20 mq./80 mc.
- e) H - Altezza massima ml. 6,50
- f) V1 - Indice di visuale libera 0,5

- distanza minima dai confini **dalle zone pubbliche o di interesse pubblico e di proprietà** ml 5,00.

- g) Piantagione di alberature (pini h = mt.3) 4 / 100mq.
Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art.7 delle presenti norme).

Viene soppresso il 5° comma

Art.22 - Attrezzature alberghiere

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art.17 delle presenti norme, nonchè dalla legge regionale n.° 78 del 27.10.81 alla quale si fa espresso riferimento per tutti gli interventi non previsti dal presente articolo.

Tali zone sono destinate esclusivamente alle iniziative alberghiere. Sono inoltre consentiti ristoranti e locali di ritrovo e di spettacolo.

E' esclusa ogni forma di abitazione anche a carattere condominiale.

Inoltre è richiesto il vincolo alberghiero da trascrivere nei registri immobiliari a cura dell'amministrazione comunale ed a spese del proprietario.

E' richiesto l'intervento urbanistico preventivo di cui all'articolo 6 delle presenti norme.

- a) Sm. - Superficie minima di intervento = mq. 2500
- b) I - indice di fabbricabilità = mc./mq 1,00
- c) U - indice di utilizzazione = mq./mq. 0,30
- d) Area destinata a parcheggio, effettivamente utilizzabile a tale scopo, almeno uguale alla S.U. dell'intero edificio.
- e) Area destinata ad infrastrutture interne, quali campi da tennis, giochi bambini etc. almeno uguale alla S.U. dell'intero albergo
- f) H altezza massima ml. 6,50
- g) Distanza minima dai confini **dalle zone pubbliche o di interesse pubblico e di proprietà** ml.5,00
- h) Piantagioni di alberature (pini h 3 mt.) in ragione di 6/100 mq.

Per le pensioni e le locande il lotto minimo è ridotto a mq. 1.500 (*si sopprime la parte rimanente del comma*)

L'intervento è diretto e subordinato a convenzione ed a vincolo **per un periodo minimo di anni 10**

La realizzazione della struttura ricettiva (evidenziata nel catastale con apposito simbolo) è a completa integrazione della locanda-ristorante "Idali", tale intervento dovrà essere realizzato entro tre anni dalla data di esecutività delle presenti norme, pena la decadenza della previsione.

L'intervento oltre ai vincoli previsti dalle presenti norme è subordinato alla stipula di una convenzione trascritta al competente Ufficio del Registro Immobiliare a cura e spese del proprietario in cui lo stesso si obbliga a vincolare il nuovo fabbricato alla struttura esistente per un periodo minimo di anni 10.

Per la zona alberghiera in località "COLLE ALLA PIANA" valgono le norme di cui sopra mentre l'indice di fabbricabilità fondiario è ridotto a mc./mq. 0,7 e l'altezza massima deve essere contenuta in mt. 3,50.

Art. 23 - centri commerciali

La seguente normativa si applica a tutte le zone indicate come tali nelle tavole del P.d.F..

Nel volume costruibile non saranno comprese le parti a pilotis, gli spazi coperti della altezza di almeno mt. 3 destinati a pubblico uso con atto obbligatorio, trascritto nei registri immobiliari a cura del comune ed a spese dei proprietari.

a) U - indice di utilizzazione = 0,4 mq./mq.

b) H - Altezza massima = mt. 3,50

(nel caso che il piano terra sia destinato per almeno 4/5 all'uso pubblico di cui sopra l'altezza massima potrà essere elevata a mt. 7,50)

c) V1 - indice di visuale libera = 0,50

- distanza minima dai confini di zona e di proprietà ml. 5,00.

Sono richiesti i parcheggi nella misura di 1 mq. per ogni 10 mq. (art. 41 sexies legge 6 agosto 1967 n° 765) oltre 40 mq. per ogni 100 mq. di calpestio (art. 5 punto 2 DM 2.4.1968 n° 1444); le aree destinate a parcheggio dovranno essere piantumate nella misura di 4 piante (pini h. mt. 3) per ogni 100 mq.

Per quanto attiene l'utilizzazione della volumetria potrà essere destinata alla residenza una volumetria non superiore al 50% del volume complessivo; mentre nel caso di destinazioni ricettive (pensioni ed alberghi) dovrà essere riservata una quota non inferiore al 25% della volumetria complessiva ad attrezzature di carattere commerciale e distributivo.

Per le attività commerciali esistenti fuori del centro storico è possibile un ampliamento per l'adeguamento alle norme igienico/sanitarie

Art.24 - zone artigianali e per la piccola industria

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale e per la piccola industria.

E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connesse alla attività di zona, nonché l'edificazione per ogni lotto di una abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti.

In tali zone sono vietate insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti gli impianti che scaricano rifiuti inquinanti nella fognatura pubblica o la formazione di pozzi di raccolta delle acque reflue che sono comunque nocivi per la salute dei cittadini o per l'agricoltura

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicandi i seguenti indici:

a) Sm. - superficie minima di intervento = 1.000 mq.

b) U - indice di utilizzazione	= 0,40 mq./mq.
c) Parcheggi inerenti alle costruzioni	= 0,10 mq./mq.
U.. Parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria	10% di Sf.
d) V1 - indice di visuale libera	= 0,5

(sono richieste le opere di urbanizzazione primaria vedi art.7 bis delle presenti norme).

e) Distanza dai confini di zona e di proprietà **ml. 5,00**

Art. 25 - Zone Agricole

Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività agricole dirette limitatamente alla conduzione del fondo e disciplinate dalla L.R. n° 64 del 14.04.95 a cui si fa esplicito riferimento.

Art. 26- Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate ai cimiteri ed alle relative aree di rispetto, nelle quali non è consentita alcuna costruzione.

Art. 27 - Zone a verde privato vincolato

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente.

E' consentita per gli edifici esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, ed un intervento di carattere igienico/sanitario e funzionale/distributivo.

Per gli edifici aventi particolare pregio architettonico e valore monumentale è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 28 - Zone di rispetto paesistico e naturale

In tali zone l'edificazione di nuove costruzioni è subordinata al mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

L'altezza ammessa è di un solo piano fuori terra. L'indice di fabbricabilità ammesso è di $I = 0.001$ mc/mq

Negli edifici esistenti si potrà intervenire con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle zone costiere, per una profondità di ml. 300 dalla linea del confine demaniale, è vietata ogni costruzione, anche a carattere precario.

(è soppresso il comma 2 delle precedenti norme)

Art. 28 bis ampliamenti una tantum.

Per gli edifici sparsi, al di fuori delle zone agricole, censiti ai sensi della L.R. n° 59 del 21.05.80 richiamata dalla delibera regionale n° 296 del 19.07.88, definiti di "scarso o valore nullo", sarà predisposta un apposita specifica normativa che tenuto conto dell'ambiente naturale ed delle caratteristiche infrastrutturali della zona dove trovasi il singolo manufatto potrà prevedere, fatto salvo quanto prima indicato, incrementi fino ad ottenere la S.U. di mq. 50.

Gli immobili destinati ad abitazione già oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 potranno ottenere modesti ampliamenti per miglioramenti igienico funzionali ed architettonici e per l'adeguamento alle norme sanitarie di cui al D.M. 05.07.1975. (L.R. n° 51 del 07.05.85.)
La superficie utile complessiva, comunque non potrà essere ampliata oltre il limite del 10% della S.U. condonata.

DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE

Art. 29 - negozi e uffici

La costruzione di nuovi negozi e la trasformazione di quelli esistenti è disciplinata dalle seguenti norme: nelle aree dove il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, la costruzione dei negozi, è soggetta alle seguenti condizioni:

il rapporto tra il volume destinato a negozi ed il volume totale costruito non può superare il 15% e la superficie di ogni unità non può essere inferiore a mq. 25.

(viene soppressa la seconda parte)

Nelle zone residenziali di espansione la costruzione dei negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni:

Il rapporto tra il volume destinato a negozi ed il volume totale costruito non può superare il 25% e la superficie di ogni negozio non può essere inferiore a mq. 25

(viene soppressa la seconda parte)

Art. 30 - Alberghi (vedi L.R. n° 78 del 27.10 81)

Gli alberghi, pensioni e locande a esclusione delle aziende strutturate ad appartamenti o mini appartamenti elencati alla zona apposita, mediante pubblicazione edita dalla A.P.T. per la stagione 1991, ed individuati con specifica retinatura nelle tavole grafiche dello strumento urbanistico, potranno usufruire entro tre anni dalla data di adozione della variante, di un incremento "una tantum" in percentuale volumetrica, al fine di adeguare le nuove strutture alle nuove esigenze turistiche per una equilibrata gestione aziendale.

- Per aziende fino a 40 posti letto : 30%
- Per aziende fino a 80 posti letto: 20%
- Per aziende oltre 80 posti letto: 10%.

Tali incrementi nella misura massima di mc. 800 (ottocento) sono consentiti allorchè si verificano congiuntamente le seguenti condizioni:

- rispetto delle norme di carattere generale previste dal vigente regolamento edilizio;
- vincolo della struttura alberghiera per l'intero immobile da trascrivere nei registri immobiliari a cura del comune ed a spese del richiedente per un periodo di almeno 15 anni;
- indice di fabbricabilità complessivo (comprendente la parte esistente e l'ampliamento previsto) non superiore 1,5 mc./mq.;
- aree destinate a parcheggio effettivamente utilizzabili a tale scopo della superficie non inferiore a mq. 15 per ogni posto letto;
- aree destinate ad infrastrutture esterne, quali ad esempio: campi da tennis, piscine, giochi bambini etc. della superficie almeno uguale alla superficie utile dell'azienda, per gli alberghi 1° e 2° categoria e per le pensioni di 1° categoria.

Per gli esercizi di altra categoria la superficie ad infrastrutture può essere ridotta al 70% della S.U. dell'albergo medesimo.

Inoltre l'area per infrastrutture interne può essere ubicata nelle immediate vicinanze dell'esercizio alberghiero e può essere localizzata in modo tale da soddisfare le esigenze degli esercizi alberghieri di una intera zona.

Le infrastrutture esterne, realizzate o da realizzare interamente, debbono coprire, prima della richiesta del certificato di agibilità, almeno il 60% della superficie destinata a tale scopo.

Potrà essere concesso un ulteriore incremento per la realizzazione di servizi generali (destinati al soggiorno ed alla residenza del personale alberghiero) completamente interrati, nella misura di 1 mq. ogni mc. di volume fuori terra, con un massimo di 100 mq.

Sono altresì consentite le ristrutturazioni, nonché le demolizioni e ricostruzioni a parità di volume oltre gli aumenti consentiti dalle norme che precedono.

(ex art. 31 soppresso)

Art. 31 - Concessioni in contrasto con il P.D.F.

L'adozione del P.D.F. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le sue previsioni, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 32 - Cave e miniere

Per l'apertura di nuove cave o miniere e la riattivazione di quelle inattive ci si rifà alla legislazione regionale in materia.

La richiesta per eventuali strutture edilizie fisse o precarie a servizio o per lo stoccaggio o la lavorazione del materiale, sarà esaminata di volta in volta in rapporto all'attività della azienda e sarà oggetto di approvazione da parte del C.C.

Art. 33 - Campeggi e Villaggi turistici

I villaggi turistici ed i campeggi sono esercizi pubblici che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio sia in propri allestimenti che in spazi atti ad ospitare clienti forniti di mezzi di pernottamenti e mobili, e possono disporre di bar, ristorante, spaccio per generi alimentari e non, in uno o più punti di vendita e di altri servizi accessori.

Sono "villaggi turistici" le aziende organizzate per la sosta e il soggiorno di ospiti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, in tende, roulotte ed altri manufatti realizzati in materiali leggeri non vincolati permanentemente al suolo.

I manufatti prefabbricati realizzati in materiale leggero per essere considerati non vincolati permanentemente al suolo debbono corrispondere alle seguenti caratteristiche:

- 1) possibilità di rimozione dal luogo dove sono stati installati, mediante semplice sollevamento con adeguati mezzi meccanici;**
- 2) non disporre di allacci permanenti alle condutture idriche, elettriche e di scarico; ma predisposti, per essere facilmente rimossi. Non sono consentite le strutture in muratura.**

Sono "campeggi" le aziende attrezzate per la sosta ed il pernottamento di ospiti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento purchè trasportabili dal turista per via ordinaria senza ricorrere a trasporto eccezionale.

Nei "villaggi turistici" è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi, purchè in misura inferiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, con un minimo di trenta piazzole comunque consentite.

Nei "campeggi" è consentita la presenza di tende, roulotte ed altri manufatti realizzati in materiali leggeri non vincolati permanentemente al suolo, installati a cura della gestione quali mezzi sussidiari di

pernottamento, purchè in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, con un minimo di superficie comunque consentita corrispondente a trenta piazzole.

La realizzazione dei campeggi e dei villaggi turistici è consentita unicamente nelle aree a tal fine destinate dagli strumenti urbanistici.

La realizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici è subordinata all'approvazione di piano particolareggiato di esecuzione o di piano di lottizzazione ai sensi della legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni. I suddetti piani devono riferirsi all'intera area oggetto dell' insediamento e contenere la seguente documentazione:

1) estratto dello strumento urbanistico vigente con indicazione dell' area interessata;

2) planimetria in scala adeguata che indichi:

a) - la organizzazione e la sistemazione dell'intero complesso ricettivo, in particolare le piazzole, le unità abitative, le eventuali attività accessorie e la rispondenza al D.P.R. n° 384 del 27.04.1978;

b) - la viabilità veicolare, pedonale ed i parcheggi;

c) - le aree libere di uso comune;

3) lo schema degli impianti elettrico, idrico, fognario ed eventuale allacciamento ai pubblici servizi. Localizzazione dell'impianto di prevenzione incendi e di raccolta e allontanamento dei rifiuti e delle acque;

4) relazione illustrativa delle caratteristiche progettuali, della capacità ricettiva dell'insediamento, delle modalità di realizzazione delle opere e delle sistemazioni previste e dei requisiti minimi di cui alle tabelle allegate alla presente legge.

L'autorizzazione del piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/1942, è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura e spese del richiedente, che preveda:

- l'esecuzione a carico del richiedente delle opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione per la sistemazione dell'area ivi compresi gli eventuali allacciamenti a pubblici servizi e ove occorra la cessione di aree al comune;

- la garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione;

- il termine di realizzazione delle opere;

- le modalità di pagamento della quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione.

Le opere e gli interventi nei campeggi e nei villaggi turistici, sono soggetti a concessione onerosa ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

La domanda di concessione deve essere corredata da una planimetria e da una relazione tecnica riguardante, oltre le opere e gli interventi in progetto, anche lo stato attuale dell' intero complesso esistente.

Tutta l'attività edilizia deve comunque fare riferimento alla legge regionale 29 ottobre 1981 n° 79 ed alle leggi da essa richiamate.

Art. 34 - Zone edificate

In tali zone è consentita per gli edifici esistenti mono e bifamiliari, sempre che non abbiano valore monumentale o particolare pregio architettonico, la demolizione e la ricostruzione a parità di volume o

superficie utile esistente alla data di adozione del P.d.F. ed un ampliamento per unità abitativa fino a raggiungere la superficie utile di 80 mq..