

**P.d.F.**

**COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI (AR)**

**RELAZIONE**

**PROGETTISTA: ARCH. CORSI GABRIELE**

**CORSI & GRIFONI ARCHITETTI - AREZZO -**





= M E T O D O L O G I A =

La metodologia seguita nell'elaborazione del P. di F. si basa sui seguenti punti:

- 1)-contenimento e correzione delle tendenze spontanee di sviluppo
- 2)-ipotesi demografica per il dimensionamento del Piano.
- 3)-dimensioni e reperimento degli standards urbanistici
- 4)-salvaguardia del patrimonio storico-ambientale.

CONTENIMENTO E CORREZIONE DELLE TENDENZE SPONTANEE DI SVILUPPO

Il momento centrale dell'impostazione del Piano è stato quello del contenimento dello sviluppo- Forti processi di trasformazione hanno investito il Comune di Castiglion Fibocchi negli ultimi anni, in coincidenza con il fenomeno più generale dello sviluppo industriale che si è avuto a scala nazionale negli anni '60, Castiglion Fibocchi è stato investito da uno sviluppo industriale caratterizzato come sviluppo di frangia della città di Arezzo non adeguato per le dimensioni e per le capacità di assorbimento del territorio in questione.

Ad esso si è accompagnato un analogo processo di espansione del settore della rendita che si è caratterizzato nei termini consueti di uno sviluppo edilizio a ridosso del vecchio nucleo urbano e lungo la viabilità principale. Tali fenomeni hanno avuto come conseguenza la creazione di processi di squilibrio sia sul piano demografico (una forte incidenza della pendolarità) che su quello del tessuto urbano che profondamente modificato da una edilizia non controllata è stato in parte compromesso dal punto di

REGIONE TOSCANA  
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE.

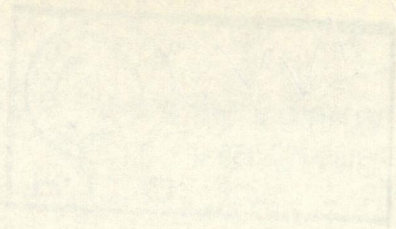
N. 2055 DEL 25.2.76

IL PRESIDENTE

F. TO BARTOLINI







*[Faint, illegible text block consisting of several lines of mirrored or bleed-through text.]*

*[Faint, illegible text block consisting of several lines of mirrored or bleed-through text.]*





vista dei valori e dei rapporti ambientali. Inoltre allo sviluppo edilizio su accennato non si è accompagnata la indispensabile dotazione di servizi, di spazi verdi, di infrastrutture, mancata dotazione che provoca inevitabilmente un innalzamento degli oneri economici sociali nei confronti della collettività. Pavimenti è risultata compromessa anche la viabilità nel senso di una sua razionale articolazione nel territorio <sup>e nel senso di una adeguata dotazione</sup> di parcheggi, di zone pedonali; che alcuni elementi, di congestione del traffico, soprattutto lungo la provinciale Setteponti risultano decisamente marcati.

Il piano tende ad invertire questi processi negativi e nei limiti del possibile a correggerli.

In questo senso il Piano si caratterizza come elemento di mediazione fra i processi ormai determinati e esigenze di carattere socio economico e potenzialità attuali del contesto territoriale.

#### IPOTESI DEMOGRAFICA PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il fabbisogno è stato stabilito in base alla potenzialità naturale degli aggregati urbani del Comune di Castiglion Fibocchi.

In base alle previsioni di programmazione economica e di pianificazione territoriale che dovranno determinarsi coi nuovi strumenti di Piano Regionale, comprensoriale ~~e comunale~~, tali valori devono essere nuovamente verificati, quindi questo dimensionamento va preso come il fabbisogno allo stato attuale e all'ipotesi di incremento demografico attuale, quindi è ovvio che esso risulterebbe insufficiente qualora si impostasse un piano di sviluppo economico e urbanistico e si facessero seguire degli interventi atti a realizzarlo. La richiesta abitativa è determinata da tutta







una serie di fattori che determinano la consistenza; il prevedibile incremento della popolazione, il grado di obsolescenza delle abitazioni, l'adeguamento dell'indice di affollamento a livelli oggi considerati ottimali, il numero delle abitazioni non rispondenti a norme igienico-sanitarie, l'abbassamento dell'età media nuziale, le modificazioni dello standard di vita, l'auspicabile potenziamento dell'intervento pubblico nel settore edilizio sono elementi che, a meno di cause non controllabili in una situazione di sviluppo non programmato, hanno forte rilievo nella determinazione del fabbisogno abitativo. In base a questo abbiamo ricavato i parametri che potessero farci quantificare il fabbisogno stesso riferito ai prossimi dieci anni:

A)- Domanda attuale

Domanda di sostituzione

" aggiuntiva

B)- Domanda futura

Domanda di sostituzione

Domanda aggiuntiva

" creata dalle modificazioni

" dello standard di vita

A)- DOMANDA ATTUALE

A 1 Domanda attuale di sostituzione

a)- determinata dalla necessità di eliminare il fenomeno della coabitazione

b)- determinata dalla necessità di sostituire alloggi impropri malsani o non rispondenti alle norme igienico-sanitarie.

1)- a)- Il numero delle coabitazioni all'ultimo censimento è di  
25 (321 famiglia-296 abitazioni occupate) dato da 321-296;





Il presente progetto urbanistico è stato elaborato in conformità con le norme vigenti in materia di urbanistica e con le indicazioni del Piano Regolatore Generale della Città di Firenze.

Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale della Città di Firenze, in data 15/10/1985, con deliberazione n. 12345.

Il presente progetto urbanistico è stato elaborato in conformità con le norme vigenti in materia di urbanistica e con le indicazioni del Piano Regolatore Generale della Città di Firenze.

Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale della Città di Firenze, in data 15/10/1985, con deliberazione n. 12345.

Il presente progetto urbanistico è stato elaborato in conformità con le norme vigenti in materia di urbanistica e con le indicazioni del Piano Regolatore Generale della Città di Firenze.

Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale della Città di Firenze, in data 15/10/1985, con deliberazione n. 12345.

Il presente progetto urbanistico è stato elaborato in conformità con le norme vigenti in materia di urbanistica e con le indicazioni del Piano Regolatore Generale della Città di Firenze.

Il progetto è stato approvato dal Consiglio Comunale della Città di Firenze, in data 15/10/1985, con deliberazione n. 12345.





numero che moltiplicato per 4,7 ottenuto dal rapporto tra il numero di stanze ed il numero di abitazioni ( $\frac{1390}{4,7}$ ) = determina il fabbisogno di stanze pari a  $25 \times 4,7 = \frac{296}{118}$

- 2) b)- Il Numero di alloggi non rispondenti a norma igienico-sanitario secondo il rilevamento del censimento è pari a 36 che moltiplicato per l'indice medio di 4,7 ci dà il fabbisogno di stanze pari a 170

A.2 - Domanda attuale aggiuntiva

Determinata dalla necessità di adeguare l'indice di affollamento ai livelli ottimali.

-Chiamando il numero dei vani con S' il numero di abitanti con P, ponendo l'indice di affollamento 0,75 eguale ad A, possiamo ricavare il numero di vani necessari S.

$$\begin{aligned}\text{Cioè} \quad S &= \frac{P}{0,75} - S' \\ &= S = \frac{1247}{0,75} - 1390 \\ S &= 1662 - 1390 = 272\end{aligned}$$

B)- DOMANDA FUTURA

B.1 - Domanda futura di sostituzione

Determinata dal bisogno di sostituzione dei vani che si renderanno non idonei.

Utilizzando come parametro il tasso di sostituzione di alloggi vecchi od obsoleti nella misura del 2,5 come a livello nazionale, in considerazione del fatto che ci troviamo anche in presenza







di un ~~25,4~~ percentuale di alloggi costruiti antecedentemente al 1919, vediamo che il fabbisogno di vani corrisponderà a un numero pari a 36  
==

B. 2 Domanda futura aggiuntiva

Determinata dal movimento naturale della popolazione

Consideriamo per il prossimo decennio una variazione annua costante ricavabile dal confronto dell'incremento medio degli ultimi dieci anni con quello degli ultimi tre anni.

3)- Incremento medio annuo dell'ultimo decennio 1964-1974 pari a 25,4 unità.

Incremento medio annuo dell'ultimo triennio 1972-74 pari a 43 unità

L'incremento medio annuo quindi per i prossimi dieci anni può essere valutato pari a 34,2 unità che determina il valore di 342 abitanti. Per cui al 1984 la popolazione residente dovrebbe ammontare a  $1274 + 342 = 1616$

L'incremento in termini di vani alla luce dell'indice di affollamento da noi scelto pari a 0,75 sarà quindi di 456

B.3 -Domanda creata dalle variazioni del modello di vita e dei consumi della popolazione.

4)-Parametro utilizzato: ~~vani~~ nella misura del 3% sul totale dei vani utili, tutto ciò in rapporto ad una maggiore mobilità della forza lavoro ed a una ~~suspicabile~~ minore incidenza della spesa per l'abitare sul bilancio familiare.

Il fabbisogno quindi in termini di vani risulta pari a 73.  
====







CONCLUSIONE

PREVISIONE DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN VANI PER  
I PROSSIMI DIECI

DOMANDA ATTUALE

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Domanda di sostituzione | 288        |
| " aggiuntiva            | <u>272</u> |
|                         | 560        |

DOMANDA FUTURA

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Domanda di sostituzione                         | 36        |
| " aggiuntiva                                    | 456       |
| Domanda di adeguamento ai nuovi modelli di vita | <u>73</u> |

Totale 565

Totale 1125  
=====

Gli abitanti previsti dal piano pari a 1303 risultano superiori alle previsioni fatte attraverso il calcolo demografico precedente e che ci dà un fabbisogno di 1125 vani. Questo scarto è stato voluto in funzione del fatto che è realistico ~~prevedere~~ prevedere che una quota dei pendolari che attualmente gravitano sul territorio comunale vi si possano insediare.

DIMENSIONAMENTO E REPERIMENTO DEGLI STANDARDS

Il P. di F. ha il compito di definire il potenziamento e la dotazione delle attrezzature pubbliche secondo quanto prevede il D.M. sugli standards urbanistici e le recenti disposizioni impartite in materia dalla Regione Toscana.







Per quanto riguarda la loro distribuzione nel territorio il problema riguarda la loro distribuzione sul territorio il problema è stato facilitato dalla non eccessiva rarefazione del tessuto edilizio nell'ambito comunale. Perciò è stato assunto come criterio quello della concentrazione di attrezzature a ridosso del vecchio nucleo urbano, inserendole all'interno delle ipotesi di espansione in maniera tale da caratterizzarle come elementi di riequilibrio fra vecchi e nuovi insediamenti. Per quanto riguarda il reperimento quantitativo non ci sono state particolari difficoltà dal punto di vista delle aree a disposizione, tanto da poter assumere uno standard medio assai elevato di 114,9 mq/abit.

così distribuito

|                                           |             |     |       |
|-------------------------------------------|-------------|-----|-------|
| Istruzione .....                          | 11,6        | mq. | abit. |
| Attrezzature di interesse collettivo..... | 32,7        | "   | "     |
| Parcheggi.....                            | 6,9         | "   | "     |
| Verde pubblico ed attrezzato.....         | <u>63,7</u> | "   | "     |
| Totale.....                               | 114,9       | mq. | abit. |

Tali spazi risultano ~~sott~~abbondanti rispetto alle indicazioni della Regione Toscana per comuni con popolazione inferiore a 10.000 abit. ( il P. di F. è dimensionato per 2550 abit.)

Per le aree verdi si è tenuto conto di particolari fattori ambientali e paesaggistici soprattutto nelle aree adiacenti al vecchio nucleo urbano.

Per la valutazione degli standards negli insediamenti artigianali ed industriali si è individuata una superficie pari al 17,6% delle aree lorde territoriali di mq. 18560 da incre=

~~linee~~







mantarsi con il 10% previsto dal D.M. del 1968 per un <sup>valore</sup> ~~comparto~~ di 10.508 mq.

### SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO AMBIENTALE

Il Comune di Castiglion Fibocchi presenta un patrimonio ambientale di notevole interesse. Il territorio comunale risulta caratterizzato oltre che dal vecchio nucleo urbano da tutta una serie di preesistenze di particolare pregio architettonico ed ambientale; si tratta di una serie di case coloniche che testimoniano un pregevole patrimonio di edilizia rurale che deve essere tutelato.

In questo senso per ogni edificio è stata indicata una area di pertinenza, cioè quell'area che risulta parte integrante della composizione architettonica che deve anch'essa <sup>essere</sup> preservata.

Tali presistenze sono state vincolate come zone A3. Per quanto riguarda il nucleo urbano è stato applicato il vincolo del restauro conservativo, mentre per le aree integrative marginali ad esso sono ammessi anche interventi di ristrutturazione. Tutte le aree libere a ridosso del vecchio nucleo urbano sono state destinate a verde pubblico. Particolare attenzione è andata alla ~~conservazione~~ protezione dei valori ambientali della frazione di Gello che è stata vincolata nel suo nucleo abitato come zona A1 a restauro conservativo subordinando gli interventi possibili alla redazione da parte dell'Amm/ne Comunale di un piano particolareggiato. Le potenzialità turistiche della zona di Gello hanno portato alla previsione di un contenuto sviluppo residenziale anch'esso subordinato all'esistenza di un piano particolareggiato pubblico.







Per il resto del territorio comunale, che tra l'altro risulta sottoposto in gran parte a vincolo idrogeologico, è stata applicata una normativa conforme alle disposizioni delle leggi regionali n. 16 e 17 del 24.2.75

#### VIABILITA'

Per quanto riguarda la viabilità è stata prevista una variante di scorrimento della provinciale Setteponti che attualmente presenta fenomeni di marcata congestione. Per il resto è stata individuata una arteria di servizio ai nuovi insediamenti previsti che consente legandosi alla viabilità esistente una cucitura fra vecchi e nuovi insediamenti.

Sono state individuate adeguate fasce di rispetto lungo la viabilità principale come riserve di territorio vincolato tali da consentire ogni ulteriore sviluppo della rete viaria.

Si è cercato anche di datare la viabilità esistente e di progetto di adeguate aree di parcheggio di cui attualmente la rete viaria risulta sprovvista.

E' stato risolto anche il problema del collegamento con la frazione di Gello a cui si accede attualmente tramite la strada della Crocina che corre in parte fuori territorio comunale, con un tracciato che allunga notevolmente i tempi di percorrenza. E' stato quindi previsto un tracciato aderente alle caratteristiche morfologiche del terreno che si snoda dall'insediamento di S. Agata fino a ricollegarsi in prossimità di Gello con la comunale del Cimitero ~~di S. Agata~~.







ZONE RESIDENZIALI URBANE: CAPOLUOGO E FRAZIONI

Per il centro storico di Castiglione Fibocchi il P. di F. prevede il restauro e la ristrutturazione nei termini definiti dalle norme di attuazione e dagli elaborati.

Per quanto riguarda le zone di più recente formazione si è operata una distinzione fra quelle lungo la provinciale Setteponti e le altre zone più a ridosso del centro storico/ Entrambi sono state considerate come zone residenziali di completamento mentre differenziati risultano i parametri urbanistici (vedi norme tecniche di attuazione).

Per le nuove espansioni residenziali è stata fatta una previsione che tende a non aggredire eccessivamente il nucleo urbano per quanto riguarda gli interventi gestiti dai privati. Per gli insediamenti destinati ad edilizia economica e popolare si è invece preferito investire un'area di contatto con il nucleo urbano nella logica di una sua rivitalizzazione e riqualificazione nel senso di una concentrazione di servizi ed attrezzature che consentano riduzione di costi e innalzamento della loro qualità.

Per quanto riguarda la frazione di Gello come detto precedentemente le ipotesi di Piano hanno preso in considerazione le potenzialità turistiche di tali zone (valori ambientali specifici, vicinanza rispetto al Pratomagno, ampie zone boscate).

Si tratta evidentemente di ipotesi da verificare a livello di comprensorio e di comunità montana. Comunque sembra oggi realistico prevedere una destinazione turistica per Gello come possibilità di inversione della tendenza allo spopolamento ed al conseguente degradamento di tale frazione.







Per un controllo puntuale di tali potenzialità la normativa prevede la realizzazione degli interventi previsti subordinata alla esistenza di piani particolareggiati pubblici, sia nella zona vincolata a restauro conservativo (vecchio nucleo abitato) sia in quella di espansione. Si tratta di una garanzia per impedire possibili interventi a carattere speculativo su un patrimonio ambientale i cui valori e rapporti sono da tutelare in maniera puntuale. L'indice previsto nella zona di espansione C3 è stato contenuto nel valore di 0,8 mc/mq come pure contenuti risultano gli altri parametri urbanistici. In tale zona è stata individuata un'area per attrezzature collettive di cui Gello risulta attualmente priva.

#### ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Si è detto che Castiglion Fibocchi ha subito negli anni 60 profonde modificazioni in conseguenza ad uno sviluppo industriale di frangia rispetto alla città di Arezzo. In questo senso il Piano tende a ipotizzare una espansione industriale assai al di sotto rispetto ai valori determinatisi fino ad ora. La dimensione delle zone di previsione in effetti dovrebbe consentire a riequilibrare il rapporto fra insediamenti industriali ed artigianali che attualmente risulta sproporzionato a sfavore di questi ultimi. Le aree investite da tale previsione si collocano a diretto contatto con le preesistenze industriali in modo da costituire un'area omogenea direttamente servita dalla viabilità principale. È stata individuata un'area per attrezzature collettive a servizio della zona industriale la cui localizzazione è avvenuta tenendo anche conto dell'esistenza ai margini della area industriale di una piccola attrezzatura sportiva.







Si è operata la distinzione fra zone di completamento D1 e zone di espansione D2 mentre i parametri urbanistici risultano gli stessi per entrambi (vedi normativa)

#### ATTREZZATURE PUBBLICHE

Il criterio informatore è stato quello della massima concentrazione in aderenza al centro urbano per motivi espositivi.

#### Zone per attrezzature scolastiche

Per quanto riguarda la scuola dell'infanzia (asilo nido e scuola materna) si è fatta la previsione di localizzazione all'interno della zona PEEP, mentre l'area destinata a scuola media di cui attualmente il Comune risulta sprovvisto è stata individuata in posizione baricentrica rispetto al tessuto degli insediamenti esistenti e di quelli di previsione, e immediatamente rapportata alla viabilità principale e secondaria.

#### Attrezzature di interesse comune

Non si è operata una distinzione fra vari tipi di attrezzature collettive, ma si è preferito usare una simbologia generica (vedi cartografia).

In effetti riteniamo che per un comune di tali dimensioni una classificazione delle varie attrezzature ed una loro distribuzione adeguata possa risultare teorica in questo momento, mentre il problema potrà essere risolto in maniera più corretta in sede di attuazione e di verifica del Piano. ~~Urbanistico~~







- 13 -  
- Verde pubblico e verde attrezzato:

Il P. di Z. ha individuato una vasta area all'interno della quale concentrare gli impianti sportivi comunali (campo di calcio, tennis, palestra ecc.)

Questa area è stata individuata nella zona a cavallo fra la lottizzazione di S. Agata e i nuovi insediamenti previsti.

Ciò ha consentito di risolvere anche in parte il problema della zona residenziale di S. Agata che è sorta in una posizione eccessivamente decentrata rispetto al nucleo urbano.

Per quanto riguarda il verde pubblico si è già detto nel capitolo della tutela ambientale e paesaggistica. Giova qui aggiungere che attorno alla zona sportiva sono state previste ampie zone di verde a parco pubblico in considerazione anche della presenza del torrente Bregine.

#### ZONE AGRICOLE

Dai provvedimenti e dai criteri d'intervento di ordine generale chiariti in precedenza, risulta conseguente quale elemento essenziale la regolamentazione delle zone agricole, le quali vengono vincolate alla specifica destinazione.

In tali zone è prevista una normativa conforme alla legge regionale n. 16/17 del 24.2.75. Infatti la destinazione specifica e la esclusione dalla zone agricole di altri edifici di natura diversa costituisce un provvedimento indispensabile di protezione da azioni di smembramento apparentemente redditizie, ma a lungo andare nocive sia per la esecuzione di piani zonali per l'agricoltura, sia per l'interesse generale e collettivo ed infine per gli altri oneri di urbanizzazione e dei servizi.







Inoltre tale provvedimento è uno strumento di protezione del paesaggio. Ad integrare questo provvedimento il P. di Z. impone il rispetto di zona omogenea A3 intorno ad alcuni complessi architettonici rurali, sia per la protezione delle visuali, sia per i valori ambientali e paesaggistici del territorio.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI URBANISTICI:

|                                    |    |     | mq.     | (°)<br>vol.ed. | abitanti                    |
|------------------------------------|----|-----|---------|----------------|-----------------------------|
| Zone di espansione                 | C1 | 1,5 | 44.650  | 58.045         | 580                         |
|                                    | C2 | 2   | 40.240  | 68.269         | 687                         |
|                                    | C3 | 0,8 | 5.000   | 3.600          | 36                          |
|                                    |    |     |         |                | <u>1303</u> Totale abitanti |
| Zone industriali ed artigianali    | D1 | 3   | 58.140  | 174.420        |                             |
|                                    | D2 | 3   | 40.480  | 109.296        |                             |
|                                    |    |     |         |                | <u>standards</u><br>mq/ab/  |
| Istruzione                         |    | -   | 28.700  | -              | - 11,6 2550                 |
| Servizi ed attrezzature collettive |    | -   | 82.330  | -              | - 32,7 2550                 |
| Parcheggi                          |    | -   | 16.232  | -              | - 6,9 2550                  |
| Verde Pubblico                     |    |     | 161.400 |                | <u>63,7</u> 2550            |
|                                    |    |     |         | Totale         | <u>114,9</u><br>=====       |

(0) Per le zone C il calcolo del Volume è stato effettuato in base all'indice reale ottenuto scorporando dalla superficie edificabile quella da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria.







-Per le zone D il calcolo del volume è stato effettuato  
scorporando dalla superficie totale il 10% da destinarsi  
a verde pubblico e parcheggi come da D.M. 1968.

REGIONE TOSCANA  
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE.  
N. 2055 DEL 25.2.76  
IL PRESIDENTE  
F.<sup>TO</sup> BARTOLINI





= COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI = ( Prov. di AREZZO )

=0=

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



Il Sindaco  
*[Handwritten signature]*







IL PRESIDENTE  
*A. Mubeli*

ART. 1)- MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il programma di fabbricazione sarà attuato con l'osservanza delle leggi generali e speciali, del regolamento edilizio e di igiene mediante piani di lottizzazione da presentarsi a cura dei privati proprietari di aree fabbricabili o predisposti, in caso diverso, direttamente dal Comune come previsto dall'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 modificato e integrato dalla legge 6/8/1967 n. 765.

ART. 2)- SUDDIVISIONE IN ZONE

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti della legge 6/8/1967 n. 765 è suddiviso in zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e riportate all'art. 82 del regolamento edilizio allegato al programma di fabbricazione.

ART. 3)- ZONA A

Sottozona A1)

Comprende i centri storici. Vi sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici, previo parere della soprintendenza ai monumenti, e le demolizioni di corpi di fabbrica privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini cortili, sempre previo parere della soprintendenza ai Monumenti.

Sono vietate: ogni qualsiasi trasformazione, ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

Sono consentite solo operazioni in ordine alle esigenze di





REGIONE EMILIA  
REGIONE EMILIA  
REGIONE EMILIA



consolidamento e a quelle igieniche e di abitabilità degli edifici. Per operazioni di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti, e coperture, e che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Per gli edifici notificati ai sensi della legge I/6/I939 n. 1089 e della legge 29/6/I939 n. 1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

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 tra gli edifici o comunque afferenti. Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo, previa approvazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti.

Allo scopo di rendere possibile con rispetto dei criteri conservativi e di restauro, operazioni di risanamento organico ed unitario saranno dal Comune redatti piani particolareggiati di esecuzione che interesseranno gradualmente singoli comprensori sulla base minima di un isolato. Il Comune provvederà ad effettuare indagini storico-edilizio e socio-economiche necessarie all'individuazione in ciascun comprensorio dei caratteri e dei gradi dell'intervento.

Dalla destinazione d'uso della sottozona A1) sono esclusi:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 ql.
- 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,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburante,
- 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 di rifiutare ( e di revocare) licenze per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia o costui= scono 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.

In merito al restauro conservativo è da osservare che il regolamento edilizio dovrà prevedere una completa descrizione delle modalità di intervento, dell'impiego dei materiali, delle tecniche di esecuzione per attuare il restauro degli edifici, dell'arredo urbano e dell'ambiente secondo validi e moderni criteri riferibili alla Carta d'Atene, alla Carta di Venezia ed alla Carta del Restauro (1972).

#### Sottosezione A2)

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

Previo parere della Soprintendenza ai Monumenti vi sono ammessi;

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







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

Sono escluse le demolizioni e le ricostruzioni.

Sovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad esse afferenti. Tale aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo previa approvazione della soprintendenza ai Monumenti.

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 ql.,
- 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,
- supermercati,
- mattatoi,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti,
- depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

Nella destinazione d'uso della sottozona A2) sono ammessi 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, oltre che storico ed artistico, del complesso E), soprattutto, non contrastino con la concezione unita-







ria propria dei singoli organismi edilizi.

Sottozona A3)

Comprende le aree non urbane d'interesse ambientale integrative e protettive nei riguardi dei centri storici o le aree non urbane di autonomo pregio ambientale o naturale.

Previo parere della Soprintendenza ai Monumenti vi sono ammessi:

- a)- per gli edifici di valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale il solo restauro conservativo.
- b)- per gli edifici moderni di scarso valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Sono soggette al vincolo non aedificandi.

Le sottozone A3)- dovranno essere configurate le caratteristiche naturali del paesaggio, per far sì che si mantenga inalterato il rapporto fra fatti architettonico-urbanistici ed ambiente circostante e che comunque siano preservati i loro peculiari pregi ambientali e naturali.

ART. 4)- Zone B

Nelle zone B)- (sottozone B1 e B2) è consentito il rilascio di singole licenze di costruzione nei limiti dei rispettivi indici di zone subordinatamente all'esistente delle opere di urbanizzazione primaria o all'impiego dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

L'amministrazione comunale potrà, comunque richiedere il piano di lottizzazione o procedere essa stessa alla formazione del piano per aree dove si riscontri l'esigenza di coordinare iniziative diverse.

Sottozona B1

Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe, laboratori artigianali e officine con esclusione di attività rumorose e moleste.

Tipologia: fabbricati isolati, a schiera a nuclei oppure



complessi edilizi secondo le previsioni dei piani di lottizzazione convenzionati.

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  1,5

Altezza massima: ml. 8,80

Altezza minima: " 3,50

Distanza minima dei fabbricati - fra loro ml. 10  
- dai confini ml. 5

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali: ml. 5

#### Sottozona B2

Destinazione: come B1

Tipologia: " B1

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  2 mc/mq.

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  40%

Altezza massima: ml. 11

Altezza minima " 3,50

Distanza minima dei fabbricati - fra loro ml. 10 dai confini ml. 5

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali: ml. 5.

#### ART. 5) Zone C

Nelle zone C) l'edificazione avverrà esclusivamente a mezzo di preventiva approvazione di piani esecutivi

##### Sottozona C1

Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe, laboratori artigianali con esclusione di attività rumorose e moleste.

Tipologia: fabbricati isolati a schiera, a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni dei piani di lottizzazione convenzionati.



Densità fondiaria :  $I_f = V/A$  1,5

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/a$  35%

Altezza massima: ml. 8,80

" minima " 3,50

Distanza minima dei fabbricati - fra loro ml. 10  
- dai confini ml. 5

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

-ml. 5 per strade ml. 7

" 7,50 " " " 7 e ml. 15

" 10 " " " 15

L'edificazione è consentita tramite preventiva approvazione di piani particolareggiati redatti dall'Amm/ne comunale o di lottizzazioni convenzionate.

#### Sottozona C2

Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe, laboratori artigianali con esclusione di attività rumorose e moleste.

Tipologia: fabbricati isolati, a schiera, a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni dei piani di lottizzazione convenzionati.

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  2 mc/mq

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  30%

Altezza massima: ml. 8,80

Distanza minima dei fabbricati -tra loro ml. 10

-dai confini ml. 5

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

Nella sottozona C2 l'edificazione è consentita in presenza di Piano di Zona redatto dall'Amm/ne Comunale (legge n. 167 18/4/1962 e successive modificazioni)







-ml.5 per strade minori o uguali a ml. 7

" 7,50 " " maggiori di ml.7 e minori di ml. 15

" 10 " " " " " 15

#### Sottozona C3

Destinazione: abitazione

Tipologia : come zona C1 e C2

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  0,8 mc/mq.

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  25%

Altezza massima : ml. 6,50

Distanza minima dei fabbricati- tra loro ml. 12

- dai confini ml.6

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

ml. 6 per strade minori o uguali a ml.7

" 8,00 " " maggiori a ml.7 e minori di ml.15

" 12 " " " " " 15.

Nella sottozona C3 l'edificazione è consentita esclusivamente in presenza di piani particolareggiati redatti dall'Amm/ne Comunale.

#### Sottozona C4

Nella sottozona C4 l'edificazione è consentita nel rispetto del piano di lottizzazione approvato in data 14-6-1968 c.c. 19 e comunque nel rispetto dei D.M. ( LL.PP )

1° aprile 1968 n. 1404 e 2° aprile 1968 n. 1444

Altezza massima: ml. 6,50

#### ART. 6 Zona D

Destinazione: impianti industriali ed artigianali

Sono ammessi locali residenziali per l'abitazione del custode o per il titolare dell'azienda.







La superficie netta complessivamente non dovrà superare mq. 130 e dovrà costituire una sola unità abitativa per ogni unità produttiva.

Tipologia: fabbricati industriali, capannoni, silos ecc...

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  3mc/mq.

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  40%

Altezza massima: ml. 12

" minima " 3,00

Distanza minima dai fabbricati- tra loro ml. 12

dai confini ml. 6

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

-ml. 5 per strade minori o uguali a ml. 7

" 7,50 per strade maggiori a ml. 7 e minori di ml. 15

" 10 per strade maggiori a ml. 15

Sono esenti dai limiti di altezza le strutture tecnologiche (camini, torri di lavorazione, silos ecc.)

Le zone saranno regolate da lottizzazioni da convenzionare in cui la percentuale delle aree destinate a parcheggi, verde ecc. con esclusione delle sedi viarie non dovrà essere inferiore al 15% dell'intera superficie destinata all'industria.

#### Sottozona D1 (Zona di completamento)

Nella sottozona D1 l'edificazione degli impianti industriali ed artigianali ammessi è consentita previo rilascio di licenza edilizia, subordinatamente alla presenza o alla previsione delle opere di urbanizzazione primaria ed al pagamento di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria da stabilirsi tramite apposita delibera consiliare.

#### Sottozona D2 (Zona di espansione)

Nella sottozona D2 l'edificazione degli impianti industriali ed artigianali ammessi è consentita previa approvazione di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.







ART.7)-Zona E)

Sono le zone previste con destinazione agricola secondo il D.M.(LL.PP.) 2/4/68 n. 1444. In dette zone l'edificazione è consentita nel rispetto delle leggi regionali n.16 e 17 del 24/3/75 e della legge regionale n.49 del 23/5/75.

Sottozona E1

Nelle sottozone E1 le costruzioni consentite dovranno sottostare alle seguenti condizioni:

- densità fondiaria massima 0,03 mc/mq
- altezza massima ml. 6,50
- distanza dai confini ml. 6
- distanza dei fabbricati tra loro ml. 12

Sono esenti dai limiti di altezza, silos, torri di aereazione, di distillazione o comunque le strutture tecnologiche.

Nelle sottozone E1 le costruzioni consentite dovranno osservare le distanze a protezione del nastro stradale di cui al D.M. 1/4/1968 n. 1404. ~~Nelle parti boscate ancorchè percorse dal fuoco è comunque vietata la costruzione di edifici.~~

Sottozona E2

Sono le zone soggette al vincolo idrogeologico ai sensi della legge 30/12/1923 n. 3267.

~~In tale sottozona il rilascio di licenze edilizie per costruzione consentite deve essere preceduto dalle prescrizioni~~



~~che competenti uffici tecnici della Regione formulano ai fini dell'art. I della citata legge.~~ *q*

Nella sottozona E2 le costruzioni consentite dovranno sottostare alle seguenti condizioni:

- densità fondiaria massima 0,03 mc/mq
- altezza massima ml. 5,80
- distanza minima dai confini ml. 10
- distanza minima dai fabbricati tra loro ml. 20

Nelle aree non coltivate, la densità massima è ridotta a 0,01 mc/mq.

~~Nelle parti boscate, ancorchè percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di edifici.~~ *q*

Nella sottozona E2 le costruzioni dovranno osservare la distanza di protezione del nastro stradale di cui al D.M. 1/4/68 n. 1404.

#### ART. 8)- ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI

-destinazione: scuole di ogni ordine e grado, asili, attrezzature sanitarie e di assistenza, chiese, mercati, biblioteche centri collettivi ecc.

Le zone per le attrezzature e servizi devono corrispondere alle norme stabilite dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968

altezza minima m. 4;20

" massima m. 12

#### ART. 9)- ZONA A VERDE PUBBLICO

a)- destinazione: formazione di parchi, giardini pubblici e attrezzature sportive.

b)- tipo di intervento: è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di quelle per attrezzature pubbliche da parte dell'AC e di eventuali concessionari e destinate a gioco di ragazzi, posti di ristoro, ricreazione o riposo nel limite massimo di mq. 2 di superficie coperta per ogni 500 mq. di zona verde.





REGIONE TOSCANA  
DIREZIONE REGIONALE  
DELLA SANITA'

IN TAVOLA  
D. 10/11/88





altezza minima m. 3,50  
" massima m. 5,00

ART. 10)- ZONA A VINCOLO SPECIALE

- a)- destinazione- protezione di strade, cimiteri, corsi d'acqua, ecc. Parchi privati aventi particolare valore
- b)- tipo di intervento: è vietata qualsiasi nuova costruzione che insista sulla zona a vincolo speciale. E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto, salvo che essa venga sostituita con tre nuove piante che abbiano già raggiunto un'altezza non inferiore a m. 3,00 dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al D.M. n. 1404 del 1/4/1968 e n. 1444 del 2/4/68.

REGIONE TOSCANA  
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA REGIONALE.

N. 2055, DEL 25.2.76



IL PRESIDENTE

*S. Martelli*



= COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI = ( Prov. di AREZZO )

=0=

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA





ART. I)- MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il programma di fabbricazione sarà attuato con l'osservanza delle leggi generali e speciali, del regolamento edilizio e di igiene mediante piani di lottizzazione da presentarsi a cura dei privati proprietari di aree fabbricabili o predisposti, in caso diverso, direttamente dal Comune come previsto dall'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 modificato e integrato dalla legge 6/8/1967 n. 765.

ART. 2)- SUDDIVISIONE IN ZONE

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti della legge 6/8/1967 n. 765 è suddiviso in zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e riportate all'art. 82 del regolamento edilizio allegato al programma di fabbricazione.

ART. 3)- ZONA A

Sottozone A1)

Comprende i centri storici. Vi sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici, previo parere della soprintendenza ai monumenti, e le demolizioni di corpi di fabbrica privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini cortili, sempre previo parere della soprintendenza ai Monumenti.

Sono vietate: ogni qualsiasi trasformazione, ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

Sono consentite solo operazioni in ordine alle esigenze di



consolidamento e a quelle igieniche e di abitabilità degli edifici. Per operazioni di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti, e coperture, e che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

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

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 tra gli edifici o comunque afferenti. Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo, previa approvazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti.

Allo scopo di rendere possibile con rispetto dei criteri conservativi e di restauro, operazioni di risanamento organico ed unitario saranno dal Comune redatti piani particolareggiati di esecuzione che interesseranno gradualmente singoli comprensori sulla base minima di un isolato. Il Comune provvederà ad effettuare indagini storico-edilizio e socio-economiche necessarie all'individuazione in ciascun comprensorio dei caratteri e dei gradi dell'intervento.

Dalla destinazione d'uso della sottozona A1) sono esclusi:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 ql.
- 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,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburante,
- 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 ~~di rifiutare ( e di revocare)~~ ~~licenze per l'installazione di esercizi~~ a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia o costuiscono 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.

In merito al restauro conservativo è da osservare che il regolamento edilizio dovrà prevedere una completa descrizione delle modalità di intervento, dell'impiego dei materiali, delle tecniche di esecuzione per attuare il restauro degli edifici, dell'arredo urbano e dell'ambiente secondo validi e moderni criteri riferibili alla Carta d'Atene, alla Carta di Venezia ed alla Carta del Restauro (1972).

#### Sottozona A2)

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

- Previo parere della Soprintendenza ai Monumenti vi sono ammessi;
- a)- per gli edifici di valore storico- o storico-architettonico o storico-ambientale, il solo restauro conservativo;



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

Sono escluse le demolizioni e le ricostruzioni.

Sovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad esse afferenti. Tale aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo previa approvazione della soprintendenza ai Monumenti.

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 ql.,
- 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,
- supermercati,
- mattatoi,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti,
- depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

Nella destinazione d'uso della sottozona A2) sono ammessi 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, oltre che storico ed artistico, del complesso E), soprattutto, non contrastino con la concezione unita-



ria propria dei singoli organismi edilizi.

#### Sottozona A3)

Comprende le aree non urbane d'interesse ambientale integrative e protettive nei riguardi dei centri storici o le aree non urbane di autonomo pregio ambientale o naturale.

Previo parere della Soprintendenza ai Monumenti vi sono ammessi:

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

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

Sono soggette al vincolo non aedificandi.

Le sottozone A3)- dovranno essere configurate le caratteristiche naturali del paesaggio, per far sì che si mantenga inalterato il rapporto fra fatti architettonico-urbanistici ed ambiente circostante e che comunque siano preservati i loro peculiari pregi ambientali e naturali.

#### ART. 4)- Zone B

Nelle zone B)- (sottozone B1 e B2) è consentito il rilascio di singole licenze di costruzione nei limiti dei rispettivi indici di zone subordinatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impiego dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

L'amministrazione comunale potrà comunque richiedere il piano di lottizzazione o procedere essa stessa alla formazione del piano per aree dove si riscontri l'esigenza di coordinare iniziative diverse.

#### Sottozona B1

Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe, laboratori artigianali e officine con esclusione di attività rumorose e moleste.

Tipologia: fabbricati isolati, a schiera a nuclei oppure



complessi edilizi secondo le previsioni dei piani di lottizzazione convenzionati.

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  1,5

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  35%

Altezza massima: ml. 8,80

Altezza minima: " 3,50

Distanza minima dei fabbricati - fra loro ml. 10

- dai confini ml. 5

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali: ml. 5

#### Sottozona B2

Destinazione: come B1

Tipologia: " B1

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  2 mc/mq.

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  40%

Altezza massima: ml. 11

Altezza minima " 3,50

Distanza minima dei fabbricati - fra loro ml. 10 dai confini ml. 5

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali: ml. 5.

#### ART. 5) Zone C

Nelle zone C) l'edificazione avverrà esclusivamente a mezzo di preventiva approvazione di piani esecutivi

##### Sottozona C1

Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe, laboratori artigianali con esclusione di attività rumorose e moleste.

Tipologia: fabbricati isolati a schiera, a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni dei piani di lottizzazione convenzionati.



Densità fondiaria :  $I_f = V/A$  1,5

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/a$  35%

Altezza massima: ml. 8,80

" minima " 3,50

Distanza minima dei fabbricati - fra loro ml. 10

- dai confini ml.5

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

-ml.5 per strade ml. 7

" 7,50 " " " 7 e ml. 15

" 10 " " " 15

L'edificazione è consentita tramite preventiva approvazione di piani particolareggiati redatti dall'Amm/ne comunale o di lottizzazioni convenzionate.

#### Sottozona C2

Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe, laboratori artigianali con esclusione di attività rumorose e moleste.

Tipologia: fabbricati isolati, a schiera, a nuclei oppure complessi edilizia secondo le previsioni dei piani di lottizzazione convenzionati.

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  2 mc/mq

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  30%

Altezza massima: ml. 8,80

Distanza minima dei fabbricati -tra loro ml.10

-dai confini ml.5

~~Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:~~

Nella sottozona C2 l'edificazione è consentita in presenza di Piano di Zona redatto dall'Amm/ne Comunale (legge n. 167 18/4/1962 e successive modificazioni)



Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

-ml.5 per strade minori o uguali a ml. 7

" 7,50 " " maggiori di ml.7 e minori di ml. 15

" 10 " " " " 15

#### Sottozona C3

Destinazione: abitazione

Tipologia : come zona C1 e C2

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  0,8 mc/mq.

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  25%

Altezza massima : ml. 6,50

Distanza minima dei fabbricati- tra loro ml. 12

- dai confini ml.6

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

ml. 6 per strade minori o uguali a ml.7

" 8,00 " " maggiori a ml.7 e minori di ml.15

" 12 " " " " 15.

Nella sottozona C3 l'edificazione è consentita esclusivamente in presenza di piani particolareggiati redatti dall'Amm/ne Comunale.

#### Sottozona C4

Nella sottozona C4 l'edificazione è consentita nel rispetto del piano di lottizzazione approvato in data 17-6-'68. c.c. 19 e comunque nel rispetto dei D.M. ( LL.PP )

1° aprile 1968 n. 1404 e 2° aprile 1968 n. 1444

#### ART. 6 Zona D

Destinazione: impianti industriali ed artigianali

Sono ammessi locali residenziali per l'abitazione del custode o per il titolare dell'azienda.



La superficie netta complessivamente non dovrà superare mq. 130 e dovrà costituire una sola unità abitativa per ogni unità produttiva.

Tipologia: fabbricati industriali, capannoni, silos ecc...

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  3mc/mq.

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  40%

Altezza massima: ml. 12

" minima " 3,00

Distanza minima dai fabbricati- tra loro ml. 12

dai confini ml. 6

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

-ml. 5 per strade minori o uguali a ml. 7

" 7,50 per strade maggiori a ml. 7 e minori di ml. 15

" 10 per strade maggiori a ml. 15

Sono esenti dai limiti di altezza le strutture tecnologiche (camini, torri di lavorazione, silos ecc.)

Le zone saranno regolate da lottizzazioni da convenzionare in cui la percentuale delle aree destinate a parcheggi, verde ecc. con esclusione delle sedi viarie non dovrà essere inferiore al 15% dell'intera superficie destinata all'industria.

#### Sottozona D1 (Zona di completamento)

Nella sottozona D1 l'edificazione degli impianti industriali ed artigianali ammessi è consentita previo rilascio di licenza edilizia, subordinatamente alla presenza o alla previsione delle opere di urbanizzazione primaria ed al pagamento di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria da stabilirsi tramite apposita delibera consiliare.

#### Sottozona D2 (Zona di espansione)

Nella sottozona D2 l'edificazione degli impianti industriali ed artigianali ammessi è consentita previa approvazione di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.



*fd F*

ART. 7)- Zona E)

Nelle zone previste dal P.R.G. con destinazione agricola-  
zone omogenee E secondo il D.M. (LL.PP) 2/4/1968 n. 1444 fino  
all'approvazione di piani di zona che definiscano per lo svi-  
luppo delle aree extraurbane l'utilizzazione agricolo-forestale,  
le opere e infrastrutture necessarie per le attività produttive,  
le eventuali residenze ed i relativi servizi, e comunque non oltre  
tre anni dalla data di entrata in vigore delle leggi regionali  
24/2/1975 n. 16 e n.17, non sono consentite nuove costruzioni  
con destinazione d'uso residenziale.

Sono peraltro consentite nuove costruzioni, con indice massimo  
di fabbricabilità fondiario come specificato per le varie sottozone,  
e comunque nel limite massimo di mq. 600 con destinazione d'uso  
di abitazione, per quei coltivatori diretti che non siano proprietari  
essi stessi o gli appartenenti al loro nucleo familiare, di abitazioni  
e che dimostrino di dedicare all'attività, almeno due terzi del proprio  
tempo di lavoro complessivo e che ricavino dall'attività medesima  
almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante  
dalla propria posizione fiscale.

Nelle zone agricole in cui l'impresa diretto-coltivatrice è  
caratterizzata da particolare frammentazione della proprietà, l'indice  
di fabbricabilità ai fini del comma precedente, può essere applicato  
anche con riferimento a lotti non contigui, purchè i fondi situati  
nello stesso Comune ed intestati catastalmente ad unica ditta  
abbiano superficie complessiva non inferiore a tre ettari ed il lotto  
su cui dovrà insistere la costruzione non sia comunque inferiore a  
mq. 5000=

Sono altresì consentite costruzioni con destinazione d'uso di  
annessi agricoli (opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione  
agricola e alla prima trasformazione di prodotti agricoli, alla loro  
valorizzazione commerciale, agli allevamenti) con indice massimo di  
fabbricabilità fondiario, valutato computando i volumi esistenti, come  
specificato per le varie sottozone.



Le licenze relative agli interventi di cui al comma precedente sono rilasciate previa sottoscrizione di atti di convenzione- da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari- in cui i proprietari si impegnano per se stessi e per gli aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso previste

Nel caso di iniziative finalizzate alla maggiore produttività agricola o di cooperative agricole o di agricoltori associati e per iniziative concernenti colture in serra, sono ammesse deroghe alle norme di cui al precedente comma con specifiche varianti agli strumenti urbanistici che prevedano all'interno delle zone agricole la localizzazione e la particolare normativa per l'intervento.

I provvedimenti di adozione delle varianti di cui al comma precedente sono pubblicati nel primo giorno festivo immediatamente successivo a quello dell'adozione e trasmessi alla Giunta Regionale, per i provvedimenti di competenza, entro il 15° giorno dalla data di adozione.

#### Sottozona E1

Nelle sottozone E1 le costruzioni consentite dovranno sottostare alle seguenti condizioni:

- densità fondiaria massima 0,03 mc/mq
- altezza massima ml. 6,50
- distanza dai confini ml. 6
- distanza dei fabbricati tra loro ml. 12

Sono esenti dai limiti di altezza, silos, torri di aereazione, di distillazione o comunque le strutture tecnologiche.

Nelle sottozone E1 le costruzioni consentite dovranno osservare le distanze a protezione del nastro stradale di cui al D.M. 1/4/1968 n. 1404. Nelle parti boscate ancorchè percorse dal fuoco è comunque vietata la costruzione di edifici.

#### Sottozona E2

Sono le zone soggette al vincolo idrogeologico ai sensi della legge 30/12/1923 n. 3267.

In tale sottozona il rilascio di licenze edilizie per costruzione consentite deve essere preceduto dalle prescrizioni



che competenti uffici tecnici della Regione formulano ai fini dell'art. I della citata legge.

Nella sottozona E2 le costruzioni consentite dovranno sottostare alle seguenti condizioni:

- densità fondiaria massima 0,03 mc/mq
- altezza massima ml. 5,80
- distanza minima dai confini ml. 10
- distanza minima dai fabbricati tra loro ml. 20

Nelle aree non coltivate, la densità massima è ridotta a 0,01 mc/mq.

Nelle parti boscate, ancorchè percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di edifici.

Nella sottozona E2 le costruzioni dovranno osservare la distanza di protezione del nastro stradale di cui al D.M. 1/4/68 n. 1404.

#### ART. 8)- ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI

-destinazione: scuole di ogni ordine e grado, asili, attrezzature sanitarie e di assistenza, chiese, mercati, biblioteche centri collettivi ecc.

Le zone per le attrezzature e servizi devono corrispondere alle norme stabilite dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968

altezza minima m. 3,50

" massima m. 12

#### ART. 9)- ZONA A VERDE PUBBLICO

a)- destinazione: formazione di parchi, giardini pubblici e attrezzature sportive.

b)- tipo di intervento: è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di quelle per attrezzature pubbliche da parte dell'AC e di eventuali concessionari e destinate a giuoco di ragazzi, posti di ristoro, ricreazione o riposo nel limite massimo di mq. 2 di superficie coperta per ogni 500 mq. di zona verde.



**Art.II-Norme transitorie per interventi edificatori consentiti nelle zone agricole e nelle zone di rispetto stradale.**

Per i fabbricati esistenti di uso residenziale, ubicati nelle zone E, che risultino in contrasto con le previsioni del P.d.F. o con le disposizioni delle leggi regionali 24-2-75, n. 16 e 17, sono consentite:

- a) opere di restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti una tantum, fino a cinque anni dall'entrata in vigore delle predette leggi regionali, per il miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti:

I- incremento di volume non superiore al 30%, con un massimo di mc. 100 per unità abitative attuali di superficie netta minore di mq. 90;

II- incremento di volume non superiore al 20% con un massimo di mc. 75 per unità abitative attuali di superficie netta tra 90mq e 110 mq;

III- incremento di volume non superiore al 10%, con un massimo di mc. 50 per unità abitative attuali di superficie netta tra 110mq. e 130mq.; nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative attuali di superficie netta superiore a 130mq.

**R** Per gli annessi agricoli o per attrezzature varie legate alla attività agricola, esistenti, escluse le abitazioni, possono comunque essere ammessi una tantum, fino a cinque anni dall'entrata in vigore delle leggi regionali 24-2-75 n. 16 e 17; ampliamenti volumetrici dei fabbricati esistenti non superiori al 100%, con un massimo di mc. 500. Questi ultimi interventi sono autorizzati previa sottoscrizione di atto di convenzione a favore del Comune - da trascrivere presso la Conservatoria dei registri immobiliari - in cui i proprietari si impegnano per se stessi e per gli aventi causa a non modificare la destinazione d'uso corrente.

Gli interventi sugli immobili come castelli, torri, ville, casolari tipici, che abbiano caratteristiche storico-artistiche, ai sensi delle vigenti leggi in materia; debbono essere soltanto di consolidamento e di restauro conservativo.



altezza minima m. 3,50  
" massima m. 5,00

ART. 10)- ZONA A VINCOLO SPECIALE

a)- destinazione- protezione di strade, cimiteri, corsi d'acqua, ecc. Parchi privati aventi particolare valore

b)- tipo di intervento: è vietata qualsiasi nuova costruzione che insista sulla zona a vincolo speciale.  
E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto, salvo che essa venga sostituita con tre nuove piante che abbiano già raggiunto un'altezza non inferiore a m. 3,00 dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al D.M. n. 1404 del 1/4/1968 e n. 1444 del 2/4/68.



= COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI = ( Prov. di AREZZO )

=0=

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE





ART. I)- MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il programma di fabbricazione sarà attuato con l'osservanza delle leggi generali e speciali, del regolamento edilizio e di igiene mediante piani di lottizzazione da presentarsi a cura dei privati proprietari di aree fabbricabili o predisposti, in caso diverso, direttamente dal Comune come previsto dall'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150 modificato e integrato dalla legge 6/8/1967 n. 765.

ART. 2)- SUDDIVISIONE IN ZONE

Il territorio comunale, ai sensi e per gli effetti della legge 6/8/1967 n. 765 è suddiviso in zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e riportate all'art. 82 del regolamento edilizio allegato al programma di fabbricazione.

ART. 3)- ZONA A

Sottozone A1)

Comprende i centri storici. Vi sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici, previo parere della soprintendenza ai monumenti, e le demolizioni di corpi di fabbrica privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini cortili, sempre previo parere della soprintendenza ai Monumenti.

Sono vietate: ogni qualsiasi trasformazione, ogni demolizione e ricostruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

Sono consentite solo operazioni in ordine alle esigenze di



consolidamento e a quelle igieniche e di abitabilità degli edifici. Per operazioni di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti, e coperture, e che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Per gli edifici notificati ai sensi della legge I/6/I939 n. 1089 e della legge 29/6/I939 n. 1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

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 tra gli edifici o comunque afferenti. Tali aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo, previa approvazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti.

Allo scopo di rendere possibile con rispetto dei criteri conservativi e di restauro, operazioni di risanamento organico ed unitario saranno dal Comune redatti piani particolareggiati di esecuzione che interesseranno gradualmente singoli comprensori sulla base minima di un isolato. Il Comune provvederà ad effettuare indagini storico-edilizio e socio-economiche necessarie all'individuazione in ciascun comprensorio dei caratteri e dei gradi dell'intervento.

Dalla destinazione d'uso della sottozona A1) sono esclusi:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 ql.
- 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,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburante,
- 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 ~~di pubblico esercizio (e di divertimento)~~  
~~licenze per l'installazione di esercizi~~ a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia o costituiscono 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.

In merito al restauro conservativo è da osservare che il regolamento edilizio dovrà prevedere una completa descrizione delle modalità di intervento, dell'impiego dei materiali, delle tecniche di esecuzione per attuare il restauro degli edifici, dell'arredo urbano e dell'ambiente secondo validi e moderni criteri riferibili alla Carta d'Atene, alla Carta di Venezia ed alla Carta del Restauro (1972).

#### Sottozona A2)

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

Previo parere della Soprintendenza ai Monumenti vi sono ammessi;  
a)- per gli edifici di valore storico- o storico-architettonico o storico-ambientale, il solo restauro conservativo;



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

Sono escluse le demolizioni e le ricostruzioni.

Sovranno rimanere inalterate le aree inedificate interposte tra gli edifici o comunque ad esse afferenti. Tale aree dovranno rimanere inalterate anche nella loro forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo previa approvazione della soprintendenza ai Monumenti.

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 ql.,
- 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,
- supermercati,
- mattatoi,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti,
- depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

Nella destinazione d'uso della sottozona A2) sono ammessi 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, oltre che storico ed artistico, del complesso E), soprattutto, non contrastino con la concezione unita-



ria propria dei singoli organismi edilizi.

#### Sottozona A3)

Comprende le aree non urbane d'interesse ambientale integrative e protettive nei riguardi dei centri storici o le aree non urbane di autonomo pregio ambientale o naturale.

Previo parere della Soprintendenza ai Monumenti vi sono ammessi:

- a)- per gli edifici di valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale il solo restauro conservativo.
- b)- per gli edifici moderni di scarso valore storico o storico-architettonico o storico-ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Sono soggette al vincolo non aedificandi.

Le sottozone A3)- dovranno essere configurate le caratteristiche naturali del paesaggio, per far sì che si mantenga inalterato il rapporto fra fatti architettonico-urbanistici ed ambiente circostante e che comunque siano preservati i loro peculiari pregi ambientali e naturali.

#### ART. 4)- Zone B

Nelle zone B)- (sottozone B1 e B2) è consentito il rilascio di singole licenze di costruzione nei limiti dei rispettivi indici di zone subordinatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impiego dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

L'amministrazione comunale potrà comunque richiedere il piano di lottizzazione o procedere essa stessa alla formazione del piano per aree dove si riscontri l'esigenza di coordinare iniziative diverse.

#### Sottozona B1

Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe, laboratori artigianali e officine con esclusione di attività rumorose e moleste.

Tipologia: fabbricati isolati, a schiera a nuclei oppure



complessi edilizi secondo le previsioni dei piani di lottizzazione convenzionati.

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  1,5

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  35%

Altezza massima: ml. 8,80

Altezza minima: " 3,50

Distanza minima dei fabbricati - fra loro ml. 10

- dai confini ml. 5

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali: ml. 5

#### Sottozona B2

Destinazione: come B1

Tipologia: " B1

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  2 mc/mq.

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  40%

Altezza massima: ml. 11

Altezza minima " 3,50

Distanza minima dei fabbricati - fra loro ml. 10 dai confini ml. 5

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali: ml. 5.

#### ART. 5) Zone C

Nelle zone C) l'edificazione avverrà esclusivamente a mezzo di preventiva approvazione di piani esecutivi

#### Sottozona C1

Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe, laboratori artigianali con esclusione di attività rumorose e moleste.

Tipologia: fabbricati isolati a schiera, a nuclei oppure complessi edilizi secondo le previsioni dei piani di lottizzazione convenzionati.



Densità fondiaria :  $If = V/A$  1,5

Rapporto di copertura:  $Rc = Ac/a$  35%

Altezza massima: ml. 8,80

" minima " 3,50

Distanza minima dei fabbricati - fra loro ml. 10  
- dai confini ml. 5

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

-ml. 5 per strade ml. 7

" 7,50 " " " 7 e ml. 15

" 10 " " " 15

L'edificazione è consentita tramite preventiva approvazione di piani particolareggiati redatti dall'Amm/ne comunale o di lottizzazioni convenzionate.

#### Sottozona C2

Destinazione: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, botteghe, laboratori artigianali con esclusione di attività rumorose e moleste.

Tipologia: fabbricati isolati, a schiera, a nuclei oppure complessi edilizia secondo le previsioni dei piani di lottizzazione convenzionati.

Densità fondiaria:  $If = V/A$  2 mc/mq

Rapporto di copertura:  $Rc = Ac/A$  30%

Altezza massima: ml. 8,80

Distanza minima dei fabbricati -tra loro ml. 10

-dai confini ml. 5

~~Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:~~

Nella sottozona C2 l'edificazione è consentita in presenza di Piano di Zona redatto dall'Amm/ne Comunale (legge n. 167 18/4/1962 e successive modificazioni)



-ml.5 per strade minori o uguali a ml. 7

" 7,50 " " maggiori di ml.7 e minori di ml. 15

" 10 " " " " 15

### Sottozona C3

Destinazione: abitazione

Tipologia : come zona C1 e C2

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  0,8 mc/mq.

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  25%

Altezza massima : ml. 6,50

Distanza minima dei fabbricati- tra loro ml. 12

- dai confini ml.6

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

ml. 6 per strade minori o uguali a ml.7

" 8,00 " " maggiori a ml.7 e minori di ml.15

" 12 " " " " 15.

Nella sottozona C3 l'edificazione è consentita esclusivamente in presenza di piani particolareggiati redatti dall'Amm/ne Comunale.

### Sottozona C4

Nella sottozona C4 l'edificazione è consentita nel rispetto del piano di lottizzazione approvato in data 17-6-1968 c.c. 19 e comunque nel rispetto dei D.M. ( LL.PP )

1° aprile 1968 n. 1404 e 2° aprile 1968 n. 1444

### ART. 6 Zona D

Destinazione: impianti industriali ed artigianali

Sono ammessi locali residenziali per l'abitazione del custode o per il titolare dell'azienda.



La superficie netta complessivamente non dovrà superare mq. 130 e dovrà costituire una sola unità abitativa per ogni unità produttiva.

Tipologia: fabbricati industriali, capannoni, silos ecc...

Densità fondiaria:  $I_f = V/A$  3mc/mq.

Rapporto di copertura:  $R_c = A_c/A$  40%

Altezza massima: ml. 12

" minima " 3,00

Distanza minima dai fabbricati- tra loro ml. 12  
dai confini ml. 6

Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:

-ml. 5 per strade minori o uguali a ml. 7

" 7,50 per strade maggiori a ml. 7 e minori di ml. 15

" 10 per strade maggiori a ml. 15

Sono esenti dai limiti di altezza le strutture tecnologiche (camini, torri di lavorazione, silos ecc.)

Le zone saranno regolate da lottizzazioni da convenzionare in cui la percentuale delle aree destinate a parcheggi, verde ecc. con esclusione delle sedi viarie non dovrà essere inferiore al 15% dell'intera superficie destinata all'industria.

#### Sottozona D1 (Zona di completamento)

Nella sottozona D1 l'edificazione degli impianti industriali ed artigianali ammessi è consentita previo rilascio di licenza edilizia, subordinatamente alla presenza o alla previsione delle opere di urbanizzazione primaria ed al pagamento di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria da stabilirsi tramite apposita delibera consiliare.

#### Sottozona D2 (Zona di espansione)

Nella sottozona D2 l'edificazione degli impianti industriali ed artigianali ammessi è consentita previa approvazione di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.



ART. 7)- Zona E)

Nelle zone previste dal P.R.G con destinazione agricola-zone omogenee E secondo il D.M. (LL.PP) 2/4/1968 n. 1444 fino all'approvazione di piani di zona che definiscano per lo sviluppo delle aree extraurbane l'utilizzazione agricolo-forestale, le opere e infrastrutture necessarie per le attività produttive, le eventuali residenze ed i relativi servizi, e comunque non oltre tre anni dalla data di entrata in vigore delle leggi regionali 24/2/1975 n. 16 e n.17, non sono consentite nuove costruzioni con destinazione d'uso residenziale.

Sono peraltro consentite nuove costruzioni, con indice massimo di fabbricabilità fondiario come specificato per le varie sottozone, e comunque nel limite massimo di mq. 600 con destinazione d'uso di abitazione, per quei coltivatori diretti che non siano proprietari essi stessi o gli appartenenti al loro nucleo familiare, di abitazioni e che dimostrino di dedicare all'attività, almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavano dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Nelle zone agricole in cui l'impresa diretto-coltivatrice è caratterizzata da particolare frammentazione della proprietà, l'indice di fabbricabilità ai fini del comma precedente, può essere applicato anche con riferimento a lotti non contigui, purchè i fondi situati nello stesso Comune ed intestati catastalmente ad unica ditta abbiano superficie complessiva non inferiore a tre ettari ed il lotto su cui dovrà insistere la costruzione non sia comunque inferiore a mq. 5000=

Sono altresì consentite costruzioni con destinazione d'uso di annessi agricoli (opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola e alla prima trasformazione di prodotti agricoli, alla loro valorizzazione commerciale, agli allevamenti) con indice massimo di fabbricabilità fondiario, valutato computando i volumi esistenti, come specificato per le varie sottozone.



Le licenze relative agli interventi di cui al comma precedente sono rilasciate previa sottoscrizione di atti di convenzione- da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari- in cui i proprietari si impegnano per se stessi e per gli aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso previste

Nel caso di iniziative finalizzate alla maggiore produttività agricola o di cooperative agricole o di agricoltori associati e per iniziative concernenti colture in serra, sono ammesse deroghe alle norme di cui al precedente comma con specifiche varianti agli strumenti urbanistici che prevedano all'interno delle zone agricole la localizzazione e la particolare normativa per l'intervento.

I provvedimenti di adozione delle varianti di cui al comma precedente sono pubblicati nel primo giorno festivo immediatamente successivo a quello dell'adozione e trasmessi alla Giunta Regionale, per i provvedimenti di competenza, entro il 15° giorno dalla data di adozione.

#### Sottozona E1

Nelle sottozone E1 le costruzioni consentite dovranno sottostare alle seguenti condizioni:

- densità fondiaria massima 0,03 mc/mq
- altezza massima ml. 6,50
- distanza dai confini ml. 6
- distanza dei fabbricati tra loro ml. 12

Sono esenti dai limiti di altezza, silos, torri di aereazione, di distillazione o comunque le strutture tecnologiche.

Nelle sottozone E1 le costruzioni consentite dovranno osservare le distanze a protezione del nastro stradale di cui al D.M. 1/4/1968 n. 1404. Nelle parti boscate ancorchè percorse dal fuoco è comunque vietata la costruzione di edifici.

#### Sottozona E2

Sono le zone soggette al vincolo idrogeologico ai sensi della legge 30/12/1923 n. 3267.

In tale sottozona il rilascio di licenze edilizie per costruzione consentite deve essere preceduto dalle prescrizioni



che competenti uffici tecnici della Regione formulano ai fini dell'art. I della citata legge.

Nella sottozona E2 le costruzioni consentite dovranno sottostare alle seguenti condizioni:

- densità fondiaria massima 0,03 mc/mq
- altezza massima ml. 5,80
- distanza minima dai confini ml. 10
- distanza minima dai fabbricati tra loro ml. 20

Nelle aree non coltivate, la densità massima è ridotta a 0,01 mc/mq.

Nelle parti boscate, ancorchè percorse dal fuoco, è comunque vietata la costruzione di edifici.

Nella sottozona E2 le costruzioni dovranno osservare la distanza di protezione del nastro stradale di cui al D.M. I/4/68 n. 1404.

#### ART. 8) - ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI

-destinazione: scuole di ogni ordine e grado, asili, attrezzature sanitarie e di assistenza, chiese, mercati, biblioteche centri collettivi ecc.

Le zone per le attrezzature e servizi devono corrispondere alle norme stabilite dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968

altezza minima m. 3,50

" massima m. 12

#### ART. 9) - ZONA A VERDE PUBBLICO

a) - destinazione: formazione di parchi, giardini pubblici e attrezzature sportive.

b) - tipo di intervento: è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione di quelle per attrezzature pubbliche da parte dell'AC e di eventuali concessionari e destinate a giuoco di ragazzi, posti di ristoro, ricreazione o riposo nel limite massimo di mq. 2 di superficie coperta per ogni 500 mq. di zona verde.



**Art.II-Norme transitorie per interventi edificatori consentiti nelle zone agricole e nelle zone di rispetto stradale.**

Per i fabbricati esistenti di uso residenziale, ubicati nelle zone E, che risultino in contrasto con le previsioni del P.d.F. o con le disposizioni delle leggi regionali 24-2-75, n. 16 e 17, sono consentite:

- a) opere di restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti una tantum, fino a cinque anni dall'entrata in vigore delle predette leggi regionali, per il miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità nei seguenti limiti:

I- incremento di volume non superiore al 30%, con un massimo di mc. 100 per unità abitative attuali di superficie netta minore di mq. 90;

II- incremento di volume non superiore al 20% con un massimo di mc. 75 per unità abitative attuali di superficie netta tra 90mq e 110 mq;

III- incremento di volume non superiore al 10%, con un massimo di mc. 50 per unità abitative attuali di superficie netta tra 110mq. e 130mq.; nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative attuali di superficie netta superiore a 130mq.

X Per gli annessi agricoli o per attrezzature varie legate alla attività agricola, esistenti, escluse le abitazioni, possono comunque essere ammessi una tantum, fino a cinque anni dall'entrata in vigore delle leggi regionali 24-2-75 n. 16 e 17; ampliamenti volumetrici dei fabbricati esistenti non superiori al 100%, con un massimo di mc. 500. Questi ultimi interventi sono autorizzati previa sottoscrizione di atto di convenzione a favore del Comune-da trascrivere presso la Conservatoria dei registri immobiliari-in cui i proprietari si impegnano per se stessi e per gli aventi causa a non modificare la destinazione d'uso corrente.

Gli interventi sugli immobili come castelli, torri, ville, casolari tipici, che abbiano caratteristiche storico-artistiche, ai sensi delle vigenti leggi in materia; debbono essere soltanto di consolidamento e di restauro conservativo.



altezza minima m. 3,50

" massima m. 5,00

ART. 10)- ZONA A VINCOLO SPECIALE

a)- destinazione- protezione di strade, cimiteri, corsi d'acqua, ecc. Parchi privati aventi particolare valore

b)- tipo di intervento: è vietata qualsiasi nuova costruzione che insista sulla zona a vincolo speciale.

E' vietato l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto, salvo che essa venga sostituita con tre nuove piante che abbiano già raggiunto un'altezza non inferiore a m. 3,00 dovranno inoltre essere osservate le norme di cui al D.M. n. 1404 del 1/4/1968 e n. 1444 del 2/4/68.