INDICE

ART.1 – CONTENUTO	pag.	1
ART.2 – COMMISSIONE URBANISTICA	"	2
ART.3 – ATTUAZIONE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE	"	2
ART.4 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.P.	"	2
ART.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE	"	4
ART.6 – PROGETTO PLANOVOLUMETRICO	"	5
ART.7 – PIANI DI RECUPERO	"	7
ART.8 – CARATTERISTICHE URBANISTICHE	"	8
ART.9 – POTERI DI DEROGA	"	14
ART.10– SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	"	15
ART.11– ZONE A VINCOLO SPECIALE	"	16
ART.12–ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A	"	18
ART.13– NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE A	"	19
ART.14– ZONE TERRITORIALI OMOGENNE B	"	20
ART.15– NORME GENERALI SOTTOZONE B	"	26
ART.16– ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C	"	27
ART.17– " " " D	"	29
ART.18– " " " E	"	34
ART.19– " " " F	"	35
ART.20– " " " G	"	36
ART.21– NORME COMUNI ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G	"	39
ART.22– ZONE DI RECUPERO	"	40
ART.23– ZONA TUTELA AMBIENTALE STORICA NATURALE	"	42
ART.24– ZONA DI TUTELA PANORAMICA	"	43
ART.25– AREE FERROVIARIE ATTUALI	"	44
ART.26– AREE PER VIABILITA'STRADALE	"	45
ART.27– AREE PER IL VERDE PUBBLICO E DI QUARTIERE	"	46
ART.28– AREE PER PARCHEGGI	"	47
ART.29– AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE	"	48
ART.30– AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENER.	"	49
ART.31– ZONE PER IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER USO DI AUTOTRAZIONE	"	51

ART.32- ZONA AD ATTREZZATURE COMMERCIALI E VERDE PUBBLICO IN ROCCASTRADA CAPOLUOGO IN LOCALITA'"PORTONCINO" pag.52

ART.33- NORME PARTICOLARI PER L'ABITATO DI ROCCASTRADA CAPOLUOGO " 53

ART.34- ZONA PER ORTI URBANI " 56

ART.35- NORME ANTISISMICHE " 58

TABELLA N°1(INDICI URBANISTICI E DISTANZE ZONE B " 59

TABELLA N°2(" " " " " C " 60

TABELLA N°3(VOLUMETRIA E DOTAZIONE MINIME STANDARD ZONE PEEP " 61

INDICE " 62

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1) CONTENUTO

Il programma di Fabbricazione determina l'assetto dell'intero territorio comunale e fornisce le prescrizioni per l'attuazione delle previsioni in esso contenute.

Il P.d.F. è composto dai seguenti elaborati:

1) Cartografia in scala 1 : 100.000

   Inquadramento comprensoriale

2) Cartografia in scala 1 : 25.000

   Quadro di unione delle tavole in scala 1 : 10.000

3) Cartografia in scala 1 : 25.000

   Carta dei vincoli.

4) Cartografia in scala 1:10.000 (Aereofotografie)

a) Località Poggio Albatrone

b) Località Torniella—Piloni

c) Località Belagaio

d) Località Poggio Querceto

e) Località Roccatederighi, Sassofortino, Montemassi.

f) Località Roccastrada

g) Località Ribolla

h) Località Monte Lattaia

i) Località Roccastrada Stazione

l) Località Porcareccia - Strada Statale N° 1 Aurelia

m) Localit Sticciano Alto - Sticciano Scalo

5) Cartografia in Scala 1 : 2.000 (Aereofotogrammetrica)

a) Roccastrada

b) Torniella , Piloni

c) Roccatederighi, Sassofortino

d) Montemassi

e) Ribolla

f) Sticciano Scalo

g) Sticciano Alto

6) Cartografia in Scala 1:2.000 (planimetrie catastali)

a) Località Belagaio

b) Località Fabbriche (Piloni)

c) Località Tiro a Segno

d) Localtà Il Terzo

e) Località Roccastrada Stazione

f) Località Collacchie

g) Località Monte Lattaia

h) Località La Palazzina

i) Località Poggio Saltecchio

l) Località l'Ingegnere

m) Località Gessi

n) Località Casa Melani

o) Località La Cava (Ribolla)
p) Località Quadrone
q) Località Casetta Rossi
r) Località Porcareccia di Lattaia
7) Relazione Illustrativa
8) Norme Tecniche di Attuazione

Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale è disciplinata dale presenti norme, oltre che dagli elaborati grafici di cui sopra.

Art. 2) COMMISSIONE URBANISTICA

La Commissione Urbanistica ha il compito di esaminare e di esprimere il proprio parere su tutte le questioni riguardanti il P.d.F., i P.P. ed i P.P.A., il P. di R. del patrimonio edilizio esistente, le proposte di Lottizzazione e di utilizzazione, le proposte edilizie di particolare importanza sotto il profilo urbanistico, oltre alle competenze conferitegli dal regolamento delle materie in oggetto.

La composizione della Commissione Urbanistica è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 3) ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Il P.d.F. è attuato a mezzo di piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di recupero del patrimonio edilizio esistente , interventi edilizi diretti, sulla base delle previsioni dei programmi poliennali di attuazione (P.P.A.).

Art. 4) ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il P.P. sviluppa e precisa le previsioni del piano urbanistico co-

L'efficacia dei P.P. è fissata in 10 anni, o per un periodo inferiore, espressamente stabilito nell'atto di approvazione del piano stesso.

Il piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

1) La relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri, delle modalità attuative degli interventi previsti nel piano.

2) L'estratto dello stumento urbanistico comunale.

3) Le analisi socio-economiche e storiche.

4)Le rappresentazioni fotografiche.

5) La documentazione cartografica in scala adeguata dello stato di fatto, anche mediante assemblaggio delle planimetrie catastali in scala 1 : 2.000, ivi comprese le attrezzature, gli spazi, le infrastrutture pubbliche, con particolare riferimento agli acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature e con la indicazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di livello.

6) La relazione geologica particolareggiata.

7) Le tavole di progetto, in opportuna scala, con le destinazioni d'uso e le indicazioni tipologiche e costruttive delle opere e delle attrezzature oggetto degli interventi, anche in relazione alle previsioni di attuazione dei programmi poliennali (P.P.A.).

8) Le norme di attuazione del piano, gli elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio, nonchè l'ordine di successione degli espropri e dei lavori.

9) La relazione indicante le quote ed i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli operatori pubblici e privati, nonchè le relative previsioni finanziarie e di massima.

10) Gli schemi di convenzione fra i Comuni ed Operatori per regolare, tra l'altro:

- i tempi e modi di esecuzione dei lavori;
- i criteri per la determinazione del prezzo di cessione e/o del canone di locazione degli immobili oggetto degli interventi;
- Le destinazioni d'uso;
- i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche attraverso cessione di aree od esecuzione diretta dei lavori;
- le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadem-

pienza.

11) La dichiarazione del Sindaco attestante che le aree interessate al piano particolareggiato ricadono o meno:

- all'interno delle zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della Legge 29.6.1939 N° 1497;
- all'interno di zone soggette a vincolo idro-geologico e forestale;
- in aree soggette a consolidamento di abitati;
- in aree dichiarate sismiche;
- all'interno di aree vincolate ai sensi della Legge 1.6.1939 N° 1089.

Art. 5) ELEMENTI COSTITUTIVI DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Oltre agli elaborati previsti dal precedente articolo ai punti 1, 3,4,5,6 e 7, i piani di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- Planimetria di P.d.F. nella quale sia delimitata l'area di lottizzazione, planimetria in scala 1 : 2.000 aggiornata estesa alla zona compresa entro mt. 100 dal perimetro dell'area da lottizzare e comunque fino a comprendere gli innesti delle opere di urbanizzazione primaria a rete previste nella lottizzazione con le opere di urbanizzazione primaria a rete comunali, ed un pianta quotata del terreno in scaa 1 : 500 con quote altimetriche riferite ai capisaldi I.G.M. e curve di livello con equidistanza non superiore a mt. 1,00;
- documentazione attestante la proprietà dell'area compresa nel piano di lottizzazione, estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta autorizzazione a lottizzare.
- Schema di convenzione che contenga, oltre ai contenuti dei punti 1,2,3 e 4 del 5° comma dell'Art. 8 della Legge 765/1967:
  - un programma di attuazione degli interventi;
  - le destinazioni d'uso;
  - le sanzioni acarico degli operatori stessi in caso di inadempienza;
- Gli elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione pri

- Descrizione grafica dei tipi edilizi previsti e delle relative sezioni (in scala 1:200), nonchè dei profili regolatori (in scala 1:500).

Art. 6) PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Le tavole di progetto dei P.P. e delle lottizzazioni di cui al precedente articolo 4 punto 7 dovranno comprendere i seguenti elaborati:

1) planimetria quotata, in scala 1:500:

tale planimetria dovrà riportare le aree destinate alla urbanizzazione primaria, secondaria, nonchè quelle destinate alla edificabilità.

Le aree destinate alla urbanizzazione primaria dovranno essere distinte in:

a- strade interne, comprensive di sede viaria (veicolare e/o pedonale) e (qualora ciò sia richiesto dalla Amministrazione Comunale) fasce a verde di corredo;

b- spazi di sosta e di parcheggio, nelle quantità stabilite dalle vigenti norme;

c- aree destinate a particolari impianti di urbanizzazione primaria;

d- aree a verde attrezzato nelle quantità stabilite dalle vigenti norme.

Gli standards di riferimento nei rapporti tra spazi pubblici ed abitanti insediabili sono stabiliti in mq. 24/ab. e così ripartiti:

- mq. 5,00 di aree per attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne, scuola dell'obbligo);
- mq. 12,50 di aree per verde pubblico attrezzato;
- mq. 2,50 di aree per spazi di sosta e di parcheggio.
- mq. 4,00 di aree per attrezzature di interesse comune.

Le aree destinate alla urbanizzazione secondaria di pertinenza della lottizzazione dovranno contenere le indicazioni delle destinazioni delle attrezzature previste nel complesso residenziale od industriale od artigianale, dei volumi e delle superfici coperte di ciascuna.

Le aree destinate alla residenza od agli impianti industriali od artigianali dovranno riportare la distribuzione delle superfici

coperte massime con la indicazione delle distanze minime fra gli edifici e di questi dai confini della lottizzazione, le indicazioni delle aree di pertinenza dei singoli edifici con precisazione delle parti destinate alla viabilità ed ai parcheggi, il numero dei piani e le altezze dei singoli edifici o corpi di fabbrica.

In apposite tabelle dovrano essere indicate:

- l'area totale della lottizzazione con i coefficienti urbanistici proposti confrontati con quelli del P.d.F.;
- le misure delle varie aree sopra descritte con la precisazione della loro incidenza percentuale,il loro totale dovrà essere uguale a quello dell'area complessiva della lottizzazione;
- i volumi proposti per i singoli lotti con precisazione della destinazione ad alloggi, a commercio, ad impianti produttivi, ad autorimesse, e distinti tra interrati o fuori terra, nonchè i rispettivi totali.

-La superficie coperta distinta nei singoli lotti;

- la superficie lorda dei pavimenti distinta in alloggi, commercio, autorimesse, impinati produttivi.
- Il numero complessivo dei vani computati nella misura di un vano abitante ogni 25 mq. di superficie lorda di pavimento della parte destinata ad alloggio;
- i metri quadrati per abitante destinati ad attrezzature collettive, a verde collettivo attrezzato, a parcheggi, oppure, per le lottizzazioni industriali ed artigianali, le percentuali delle aree aventi le suddette destinazioni in rapporto alla superficie complessiva.

2) Planimetria in scala 1:500 delle aree destinate a verde con la specificazione della ubicazione delle alberature e delle varie essenze .

3) Profili e sezioni in scala 1:500.

4) Progetto, in scala 1:500, della rete di smaltimento liquami degli edifici, raccordata con la fognatura comunale, e localizzazione degli eventuali impianti di depurazione, qualora richiesti dalle vigenti norme in materia;

5) Ubicazione delle cabine per l'energia elettrica, con indicazione della rete di distribuzione (da studiersi in accordo con i tecnici dell'E.N.E.L.), e la eventuale ubicazione delle centraline S.I.P., con individuazione della rete di distribuzione (da studiarsi in collaborazione con i tecnici della S.I.P.)
6) Relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra.
7) Disegni delle eventuali sistemazioni previste al fine di raggiungere la idoneità dei terreni da lottizzare.
Il Sindaco potrà richiedere tavole con la descrizione grafica dei tipi edilizi previsti, completa di profili e sezioni in scala adeguata, anche per il P.P.

Art. 7) PIANI DI RECUPERO

I Piani di Recupero prevedono la disciplina ed il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree appositamente individuati sulle tavole di P.d.f., nonchè di quelli compresi nelle zone di recupero individuate dalla Amministrazione Comunale nello spirito della L.R. N° 59/80.
I contenuti del Piano di Recupero, le sue finalità, gli elaborati di cui si compone, sono disciplinati dagli articoli 9 e 10 della suddetta L.R. N° 59/80.
Nell'ambito dei piani di recupero le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di apposite convenzioni.
Nei casi in cui il Piano di Recupero preveda norme od interventi dissimili a quelli ammessi per le varie zone omogenee dal P.d.F. vigente, è necessaria l'adozione contestuale di una apposita variante, soggetta alla approvazione della Giunta Regionale.

ART.8) CARATTERISTICHE URBANISTICHE

Ai fini della edificazione e urbanizzazione nel territorio comunale,sono validi i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi,così come specificati ai punti successivi:

a) St= SUPERFICIE TERRITORIALE
b) Sf= SUPERFICIE FONDIARIA
c) Sl= SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
d) S2= " " " " " SECONDARIA
e) It=INDICE DI FABBRICABILITA'TERRITORIALE
f) If= " " FONDIARIO
g) A = AREA DI PERTINENZA
h) Du= DESTINAZIONE D'USO
i) Te= TIPO EDILIZIO
l) Ac=AREA COPERTA
m) Rc=RAPPORTO DI COPERTURA
n) V =VOLUME
o) H =ALTEZZA
p) Dc=DISTANZA DAI CONFINI
q) De= " DAGLI EDIFICI
r) Ds= " DAL FILIO STRADALE
s) DT=DENSITA'TERRITORIALE

a) St=SUPERFICIE TERRITORIALE

Per superficie territoriale,alla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale,si intende la superficie totale sulla quale si progetta un piano di lottizzazione o un piano particolareggiato,escluse la viabilità di P.d.f.(esistente o di progetto) e le altre zone destinate dal P.d.f. ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Essa comprende invece la viabilità e le altre aree destinate ad urbanizzazione primaria o secondaria interna alla lottizzazione e al P.P.

B) Sf= SUPERFICIE FONDIARIA

Per superficie fondiaria si intende l'area edificatoria che risulta dalla superficie territoriale,deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria,e le superfici per opere

C) S1= SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Comprende le aree destinate a :
- strade carrabili e/o pedonali;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- aree di verde attrezzato primario, in prossimità ed al servizio delle abitazioni(come da circ.Min.LL.PP n)3210 del 28.10.67,punto 6/B/d).

D) S2= SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

comprende le aree destinate a :
- asilo nido e scuola materna;
- scuola dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanbitarie;
- centri ricreativi e di ristoro;
- parchi di quartiere;
- aree verdi per attrezzature sportive di quartiere.

E) It= INDICE DI FABBRICABILITA'TERRITORIALE

Esprime in metri cubi,il volume massimo costruibile per ogni mq.di superficie territoriale(mc/mq).

F) If= INDICE DI FABBRICABILITA'FONDIARIA

Esprime in mc.il volume massimo costrubile per ogni mq. di superficie di pertinenza A .

G) A = AREA DI PERTINENZA.

Per area di pertinenza A,si intende la superficie fondiaria del lotto,cioé dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto,da ampliare e da ricostruire:ad essa si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria.
Non possono considerarsi come facenti parti dell'area di pertinenza,quelle parti del lotto che non sono parte compatta della sua forma.

Qualsiasi area già di pertinenza a costruzione eseguite o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni,qualora la sua sottrazzione venga ad alterare,per i fabbricati esistenti

"Qualora l'area di pertinenza, così come descritta graficamente dalle tavole del PdF, non coincida esattamente, e comunque per differenze non superiori al 10% della superficie del lotto individuato sulla cartografia del PdF, con i confini di una o più particelle catastali costituenti il terreno pertinente al fabbricato in progetto, i confini delle particelle catastali potranno essere assunti quale area di pertinenza previo parere favorevole della C.E.C."

H)Du = DESTINAZIONE D'USO

Si intendono per destinazioni d'uso le funzioni ammesse o escluse nelle singole zone in cui é diviso il territorio comunale.

I)Te= TIPO EDLIZIO

Per tipo edlizio,si intende lo schema del fabbricato,con il numero dei piani,i punti scala,le fondamentali destinazioni d'uso ai vari piani.

L)Ac= AREA COPERTA

Per area coperta,si intende la proiezione orizzontale del fabbricato e ditutte le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso,delle logge coperte e degli altri eventuali fabbricati già esistenti nel lotto.

Non concorrono alla formazione dell'area coperta i fabbricati destinati ad accogliere impianti tecnologici,né quelli esistenti destinati a tale scopo.

Gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi, delle terrazze e dei balconi, a sbalzo o su pilastrature di sostegno, purché di profondità inferiore o uguale a 1,20 ml., non concorrono alla formazione dell'area coperta."

Le logge aventi tre lati liberi non concorrono alla formazione dell'area coperta per una superficie inferiore o uguale al 20% dell'area coperta dell'edificio,vi concorrono invece per la superficie eccedente,la soglia suddetta.

M)Rc= RAPPORTO DI COPERTURA

Per rapporto di copertura,si intende il rapporto,espresso in percentuale, tra l'area coperta e l'area di pertinenza (Rc=Ac/A).

Esso non potrà superare il rapporto Rc,stabilito dal P.d.f.per le varie zone.Ove esiste il P.P. o la lottizzazione la superficie coperta,non potrà superare quella stabilita per il lotto,anche nel caso in cui essa sia inferiore al rapporto di copertura stabilito per la zona.

N) V= VOLUME

Per volume di fabbricato si intende il volume di esso,misurato vuoto per pieno,con le seguenti avvertenze:

1°- nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse,il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze.Nel caso di terreni in pendenza,l'altezza dell"edificio o di ciascun corpo di fabbrica é rappresentata dalla media ponderata,secondo la formula :

$h = \frac{\sum(li \cdot hi)}{\sum li}$ dove hi sono le altezze delle singole facciate (qualora la facciata abbia altezza variabile hi rappresenta la media fra la massima e la minima altezza) ed li sono le lunghezze delle singole facciate.

Nel caso che si debba procedere allo scavo del terreno per accedere al piano interrato,l'altezza sarà misurata dal piano di campagna originario,sempre che lo scavo longitudinale sia limitato alla larghezza strettamente necessaria per la manovra dell'ingresso e non superi comunque i mt.6,00 di larghezza.

2°-Nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine chiuse.

"3° - Restano eslusi dal computo del volume i volumi tecnici sovrastanti le coperture, i porticati esterni al perimetro dell'edificio con non meno di due lati liberi, le gallerie (purché destinate ad uso pubblico), i sottotetti non abitabili (purché la loro altezza media non superi 2,00 ml.; per altezze medie superiori il volume viene computato al 50%), nonché i locali destinati ad accogliere impianti tecnologici al servizio degli edifici."

Nel caso di edifici realizzati su "pilotis",il volume corrispondente a dette parti sarà computato al 25%.I volumi che interrompono la continuità della parte apilotis,sono computati integralmente nel calcolo del volume.

L'altezza dei "pilotis",dal piano di calpestio fino all'intradosso delle travature,non potrà essere inferiore a ml.2,40.

4° - Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti dovrà essere computato il loro volume con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

5° - Qualora la parte di fabbricato in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera per il collegamento diretto fra la strada ed il cortile e tra cortili,e se la superficie di tale parte libera sia almeno il 40% dell'area coperta,e se l'altezza della stessa non sia inferiore a metri 2,40,il volume corrispondente a tale parte libera non sarà computato.

6° - Sono definite interrate le parti di fabbricato poste completamente sotto il livello naturale del terreno; sono definite seminterrate le parti di fabbricato poste parzialmente sotto il livello naturale del terreno. Nel computo del volume saranno incluse le parti interrate e/o seminterrate del fabbricato se destinate a uffici, attività produttive o residenza.

7° - Per i fabbricati privi di piani seminterrati o interrati,l'altezza per il conteggio del volume sarà misurata dal piano di calpestio del piano terra..

O) H= ALTEZZA

Per altezza dei fabbricati,si intende la distanza intercorrente fra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'estradosso di copertura del vano abitabile più alto,ed il piano di facciata,sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana.

Nel caso che il piano abitabile più alto sia coperto con copertura a falda inclinata,si assume come riferimento alla sommità,il piano parallelo al piano di calpestio del vano abitabile più alto passante ad una altezza di ml.2,70 da tale piano di calpestio.

Nel caso che il piano dell'intradosso della gronda,sia più alto dell'estradosso del solaio,di copertura dell'ultimo piano abitabile il riferimento in sommità,verrà preso dall'intradosso della gronda.

Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:
- la linea d'incontro della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato
- la linea d'incontro della costruzione con il terreno considerato allo stato naturale,quando non esista il marciapiede suddetto.

Non potrà mai essere superata l'altezza massima ammessa per le zone nelle quali é ubicato il lotto da edificare o l'edificio da rialzare o ampliare,né può essere realizzata una altezza inferiore alla eventuale minima prevista.

Qualora la differenza di quota fra i lati estremi del lotto sia tale da consentire lo sfalsamento dei livelli dei piani,la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo opportuno,a condizione di non superare in alcun punto la massima altezza consentita e sempre che la soluzione architettonica,risulti soddisfacente.

Sulle vie e sui terreni in pendenza,l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata più alta,nel caso di facciata composta da elementi di varia latezza di misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui,si misura l'altezza di ogni singolo edificio.QUalora siano previsti parapetti o abbaini estesi per più di 1/3 della lunghezza di un fronte,il loro margine superiore sarà assunto come riferimento alla sommità.

Non vengono invece considerati ai fini della determinazione dell'altezza gli elementi posti sopra la copertura destinati ad accogliere gli impianti tecnici,ossia serbatoi dell'acqua,motori o extra corsa degli ascensori,camini,impianti di depurazione dei fumi.

Quando un'edificio prospetti su una o più strade di ineguale livello sarà determinato il piano di riferimento alla base corrispondente a ciscun fronte e sarà assunto quello a quota più alta,purché la differenza con quello a quota più bassa non superi ml.1,50,altrimenti esso sarà abbassato di una misura pari all'eccedenza di ml.1,50.

Non sono considerati nell'altezza massima i prospetti prospicienti i cortili ed i passaggi laterali.

"Nel caso di edifici da realizzare su terreni in pendenza con fronte strada a monte, è ammesso che il fronte a valle abbia una altezza superiore fino a ml. 2,50 rispetto alla altezza massima di zona, a condizione che la pendenza naturale del terreno sia superiore al 20% e che la profondità dell'edificio non superi i 12,00 ml."

P) Dc = DISTANZA DAI CONFINI.

"Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo di fabbrica più sporgente dell'edificio (con esclusione degli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi, delle terrazze e dei balconi (con relativi pilastri di sostegno) se di profondità inferiore o uguale a 1,20 ml., delle scale esterne che collegano dislivelli non superiori a 1,00 ml.) e il confine prospiciente.

E' ammessa la costruzione sul confine; in tale caso per aprire vedute sul fondo finitimo dovrà essere presentato apposito atto di assenso con firma autenticata da parte del proprietario confinante."

Sindacato

E' ammessa la costruzione sul confine, purché tra i confinanti si stipuli una convenzione, tramite atto pubblico, nella quale si preveda che il confinante che costruirà in un secondo tempo potrà costruire in comunione o in aderenza o assicurando il rispetto della distanza tra edifici".

Q) De = DISTANZA DAGLI EDIFICI.

"Per distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente i corpi di fabbrica più sporgenti degli edifici stessi (con esclusione degli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi, delle terrazze e dei balconi (con relativi pilastri di sostegno) se di profondità inferiore o uguale a 1,20 ml., delle scale esterne che collegano dislivelli non superiori a 1,00 ml.)."

R) Ds = DSTANZA DAL FILO STRADALE.

"Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congingente il corpo di fabbrica più avanzato dell'edificio (con esclusione degli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi, dlle terrazze e dei balconi (con relativi pilastri di sostegno) se di profondità inferiore o uguale a 1,20 ml., delle scale sterne che collegano dislivelli non superiori a 1,00 ml.) e la sede stradale, comprendendo in questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali (parapetti, muri, scarpate, ecc...).

Le distanze dal filo stradale dovranno comunque essere conformi a quanto previsto in materia dalla legislazione antisismica."

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dai centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.d.f.,dovranno essere osservate le prescrizioni dei decreti del Ministero dei LL.PP.n.1404 del 1.4.68 e n.1444 del 2.4.68 salvo maggiori distanze stabilite delle tavole del P.d.f.

S) DT = DENSITA'TERRITORIALE.

Per densità territoriale,si intende la quantità massima di abitanti per ha.

ART.9) POTERI DI DEROGA.

"Il Sindaco, su parere conforme della Commissione Urbanistica, ove esista, e/o della Commissione Edilizia Comunale, nel rispetto delle procedure previste dalla Legge 21.12.1955 n° 1.357, per quanto non modificato dalla L.R. n° 74/84, articolo 13, può, previa deliberazione del Consiglio Comunale, autorizzare deroghe alle presenti N.T.A. e alle previsioni del PdF per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico."

ART.10) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Ai fini dell'applicazione e della attuazione delle presenti Norme Tecniche di attuazione,il territorio comunale é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee,ai sensi del D.M.2.4.68 n.1444:

- Zone a vincolo speciale
- Zone territoriali omogenee " A "
- " " " " B "
- " " " " C "
- " " " " D "
- " " " " E "
- " " " " F "
- " " " " G "
- Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente
- Zone di tutela panoramica
- Aree ferroviarie attuali
- Aree per viabilità stradale e ferroviaria
- Aree per verde pubblico e di quartiere
- Aree per parcheggi
- Aree per attrezzature scolastiche
- Aree per attrezzature di interesse comune.

Le categorie di intervento previste per le suddette zone,quali manutenzione ordinaria,manutenzione straordinaria,restauro e risanamento conservativo,ristrutturazione edilizia,ristrutturazione urbanistica,fanno riferimento alle specificazioni di cui all'allegato della L.R.n.59/80.

ART.11) ZONE A VINCOLO SPECIALE

a) Zone a verde privato

"Non concorrono alla determinazione della volumetria dei lotti nei quali si trovano.

In esse è vietata la costruzione di edifici di qualsiasi natura; è ammessa invece la realizzazione di costruzioni accessorie che non costituiscono volume, quali pozzi, barbecues, piscine, recinzioni, depositi interrati di GPL, ecc... stoccato a.

Il verde esistente dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di deperimento e potrà essere sostituito, previo parere conforme dell'Ufficio Tecnico Comunale, solo per conseguire un miglioramento paesaggistico e/o ambientale della zona."

b) Zone vincolate dal PEEP approvato

Sono le aree vincolate a norma della legge 18.4.62,n.167 e successive modificazioni ed integrazioni ,con D.P.n.37527 del 8.5.70 e con delibera della G.R. n.1998 del 10.4.73.
In esse sono previsti e consentiti gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal PEEP approvato.

c) Zone vincolate dal P.I.P. approvato

Sono le aree vincolate a norma della legge n.865 del 28.10.71,art.27 e successive modificazioni ed integrazioni,ad aree per insediamenti produttivi,con deliberazione della G.R.n.375 del 2.5.74.

d) Zone di rispetto cimiteriale

Sono le zone sottoposte al vincolo di cui all'art.338 della legge 27.7.34 n.1265,modificati in base agli ampliamenti dei cimiteri ed alle riduzioni del vincolo.

e) Zone a vincolo paesistico

"Sono le zone sottoposte dal vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n° 1497 del 29.6.1939.

In tali zone tutti gli interventi comportanti trasformazioni del territorio sono sottoposti al parere preventivo degli organi preposti alla gestione del vincolo."

f) Zone a vincolo idrogeologico.

Sono le aree sottoposte a vincolo idrogeologico a norma della legge 3256 del 30.12.1923.

g) Zone a vincolo militare

h) Zone lungo i fiumi,torrenti,canali.

Sono le zone limitrofe a corsi d'acqua,come fiumi,torrenti e canali,per una profondità di mt.50 dall'argine o dalla riva degli stessi.In tali zone sono ammessi solo interventi tesi al mantenimento od al ripristino dell'argine e del manto vegetale dello stesso.Sono vietate edificazioni anche a carattere precario.Per gli edifici esistenti che ricadono all'interno di tali zone,così come delimitate dalle tavole di P.d.f.,si applicano le stesse norme delle zone agricole (ZONE OMOGENEE E).
Le aree a distanza inferiore a ml.50,00 da fiumi,torrenti,canali e sottoposte a P.P.,saranno regolate dagli elaborati del P.P.,in modo da tendere alla salvaguardia degli argini ed a una migliore regimazione delle acque.

i) Zone da consolidare.

Sono le zone sottoposte al vincolo imposto dalla delibera del Consiglio Regionale della Toscana n.435 del 21.10.1975.

l) Zone interessate dalla frana del Chiusone

Sono le zone sottoposte al vincolo imposto dalla deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n.435 del 21.10.1975.In esse sono vietate costruzioni di qualsiasi nuovo manufatto edilizio.

m) Zone interessate da pozzi minerari non più utilizzati

Sono le zone interessate dall'presenza di pozzi minerari non più utilizzati per attività estrattiva.In esse é vietato ogni intervento urbanistico ed edilizio.

n) zona di rispetto dell'elettrodotto

Sono le zone interessate dal passaggio dell'elettrodotto; in esse è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione per un fascia di profondità pari a 150 ml. dall'asse dell'elettrodotto; sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumenti di superficie utile e di volumetria.

ART.12) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A.

Sono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti che rivestono particolare interesse storico,artistico,ambientale,nonché le aree circostanti,integrative o protettive degli insediamenti suddetti, o le aree che rivestono autonomo pregio storico-ambientale.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauto e risanamento conservativo;

d) ristrutturazione edilizia,limitatamente agli interventi previsti dalla lettera D_1 dell'allegato alla L.R. N°59/80.

e) modifiche ai prospetti consistenti in apertura e chiusura di porte e finestre per interventi di cui alla precedente lettera d),

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi sugli immobili notificati ai sensi della Legge 1089/39,né sugli immobili ad essi assimilati ai sensi dell'art.7 della L.R.n°59/80.

"Nelle zone A sono vietate le demolizioni e le ricostruzioni.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:residenza, laboratori artigianali purché non inquinanti e/o molesti, uffici, autorimesse ad uso privato, esercizi commerciali al minuto ed altre attrezzature di interesse comune.

Le autorimesse, gli uffici, gli esercizi commerciali ed i laboratori artigianali potranno essere previsti anche ai piani seminterrati e interrati purché vengano garantite le condizioni di sicurezza e di igiene ambientale."

"Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai fini residenziali e per la realizzazione di pubblici esercizi, potranno derogare dalle altezze minime previste per i locali interni, purché non venga alterato il numero dei piani già esistenti nell'edificio e non vengano ridotte le altezze preesistenti nei locali stessi; in questo caso i locali ad uso abitativo potranno avere altezze minime di 2,40 ml. e quelli destinati a pubblici esercizi e/o ad attività commerciali di 2,70 ml."

ART.13) "Modalità di interventi nelle zone A"

Gli spazi aperti interclusi fra gli edifici formano parte integrante della struttura architettonica ed urbanistica degli antichi nuclei urbani, e devono, come tali, essere salvaguardati e non essere alterati. Sono pertanto vietate in dette aree, costruzioni di qualsiasi genere, anche se provvisorie.

Qualora negli interventi di cui al precedente articolo, si operino rifacimenti degli intonaci esterni, sostituzione degli infissi esterni e del manto di copertura degli edifici, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- dovranno essere utilizzati intonaci civili per esterni (sono comunque vietati intonaci plastici).

"- sono ammessi infissi in legno, in ferro o alluminio. tralciato Gli infissi in legno potranno essere trattati con vernice non coprente o tinteggiati secondo le modalità sotto descritte valide per ogni tipo di materiale ammesso:

- nei vani finestrati gli infissi interni dovranno essere tinteggiati con vernice coprente di colore bianco, marrone o nero; quelli esterni di oscuramento con vernice coprente di colore verde o marrone;
- nei vani porta e nei vani vetrina gli infissi dovranno essere tinteggiati con vernice coprente di colore nero o marrone.

Nelle singole facciate dovrà comunque essere garantita l'uniformità delle coloriture degli infissi dei vani finestra.

* - dovranno esssere utilizzati, per quanto possibile, gli stessi materiali di copertura esistenti, e ove ciò non sia possibile, la sostituzione potrà essere effettuata solo utilizzando materiale di cotto,

* Gli infissi in ferro o alluminio esistenti alla data di approvazione della presente normativa potranno essere sostituiti previa autorizzazione edilizia con l'utilizzo dei materiali e dei ~~potrà essere effettuata solo utilizzando materiale~~ colori di cui sopra -

"I progetti e/o le richieste di autorizzazione per opere relative alle parti esterne degli edifici (facciate, docce, pluviali, gronde, coperture, camini, infissi, soglie, davanzali, ecc...) o ricadenti nelle aree di pertinenza di questi (marciapiedi, recinzioni, ringhiere, pavimentazioni, cancellate, ecc...) dovranno indicare dettagliatamente le modalità di intervento previste (materiali, coloriture, tecnologie) "

La C.E.é chiamata ad esprimere parere su tale indicazione,ed a sostituirla con altra consona all'ambiente urbano esistente qualora quella proposta,sia ritenuta non confacente ad esso.

Per gli interventi previsti,ai sensi del presente articolo e di quello precedente,esclusi quelli di manutenzione ordinaria,di rifacimento degli intonaci esterni,della tinteggiatura delle facciate e della sostituzione del manto di copertura,nonché della manutenzione straordinaria,riguardanti le aree ricadenti nella cartografia I:2.000 della Tavola n°5a,abitato di Roccastrada,oltre alle prescrizioni di cui sopra devono essere obbligatoriamente rispettate le norme contenute nell'art.31 a titolo "Norme particolari per l'abitato di Roccastrada Capoluogo ".

ART.14) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Sono le zone del territorio totalmente o parzialmente edificate,diverse dalle zone territoriali omogenee A.

Esse,in funzione dei tipi edilizi e delle caratteristiche della edificazione esistente,sono suddivisi nelle seguenti sottozone:

a) Sottozona B1 CONSERVAZIONE

b) Sottozona B2 RISTRUTTURAZIONE CON CARATTERISTICHE DEFINITE

c) Sottozona B3 COMPLETAMENTO CON CARATTERISTICHE DEFINITE

d) Sottozona B4 COMPLETAMENTO

e) Sottozona B5 COMPLETAMENTO CON TIPOLOGIE DEFINITE

f) Sottozona B6 EDILIZIA LOCALIZZATA SU AREA A SCARSO GRADO DI STABILITA'POTENZIALE

g) Sottozona B7 CONSOLIDAMENTO

h) Sottozona B8

==========

a) Sottozona B1 CONSERVAZIONE:

Sono le zone dell'abitato già completamente edificate,per le quali si mantengono i tipi edilizi esistenti,aventi valore storico-urbanistico-ambientale,poiché situate in posizione limitrofa agli insediamenti storici di maggior rilievo.

In esse sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,restauro e risanamento conservativo,ristrutturazione edilizia(limitata agli interventi di cui alle lettere D_1 e D_2 dell'allegato alla L.R.n°59/80),limitatamente alle singole unità immobiliari.Nelle zone B_1 sono comunque consentiti "una tantum" interventi di rialzamento delle coperture di vani esistenti fino al raggiungimento di una altezza pari a mt.2,10,misurata ortogonalmente dal piano di calpestio al punto di incontro tra la parete interna e l'intradosso della copertura,negli edifici con n°di piani abitati ≤ 3.

In queste zone sono vietate le demolizioni e le ricostruzioni in assenza di varianti di cui alla L.R.n°59/80 o di P.P.

L'apertura di vani finestrati e l'ampliamento di quelli esistenti é consentita solo per motivazioni di carattere igienico,nel rispetto delle caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e delle simmetrie proprie dell'edificio.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento di vani porta al piano terra, fino al raggiungimento di mt.2,30 di larghezza e di mt.2,00 di altezza.

Sono altresì valide le indicazioni relative alle caratteristiche degli intonaci esterni, degli infissi esterni, della sostituzione del manto di copertura e della tinteggiatura contenuta nel precedente art.13.

Per queste zone il P.d.f. non prescrive indici urbanistici.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, laboratori artigianali purché non inquinanti e/o molesti, uffici, autorimesse ad uso privato, esercizi commerciali al minuto ed altre attrezzature di interesse comune.

Le autorimesse, gli uffici, gli esercizi commerciali ed i laboratori artigianali potranno essere previsti anche ai piani seminterrati e interrati purché vengano garantite le condizioni di sicurezza e di igiene ambientale."

b) SOTTOZONA B_2:RISTRUTTURAZIONE CON CARATTERISTICHE DEFINITE.

Sono le zone dell'abitato completamente edificate che,pur non rivestendo particolare pregio storico-ambientale,possiedono una loro unitarietà formale e tipologica.

In queste zone sono vietate demolizioni e ricostruzioni in assenza di varianti di cui alla L.R.n°59/80 o di P.P.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauoro e risanamento conservativo,ristrutturazione edilizia(secondo quanto ammesso dalle lettere D_1,D_2,D_3 dell'allegato alla L.R. n°59/80).Sono comunque consentiti "una tantum"interventi di rialzamento della copertura di vani esistenti fino al raggiungimento di una altezza pari a mt.2,10,misurata ortogonalmente dal piano di calpestio al punto d'incontro tra la parete interna e l'intradosso della copertura,negli edifici con numero di piani ≤ 4.

E'ammessa l'apertura di vani finestrati e/o l'ampliamento di quelli esistenti,per esigenze tecnico-funzionali,nel rispetto delle caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e delle simmetrie proprie dell'edificio.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento di vani porta al piano terra,fino al raggiungimento di mt.2,30 di larghezza e mt.2,00 di altezza.Per questa zona il P.d.f.non prevede indici urbanistici.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:residenza, laboratori artigianali purché non inquinanti e/o molesti, uffici, autorimesse ad uso privato, esercizi commerciali al minuto ed altre attrezzature di interesse comune.

Le autorimesse, gli uffici, gli esercizi commerciali ed i laboratori artigianali potranno essere previsti anche ai piani seminterrati e interrati purché vengano garantite le condizioni di sicurezza e di igiene ambientale."

Nelle zone B_2 é vietata la realizzazione di costruzioni precarie, quali box, magazzini, ecc...; quelle esistenti dovranno essere demolite. "E' ammessa, per gli edifici dotati di adeguata area di pertinenza (con superficie coperta non superiore al 40% della superficie fondiaria del lotto), la costruzione di locali accessori, o la permanenza di quelli esistenti, in deroga agli indici urbanistici di zona senza che ciò costituisca pregiudizio per la costruzione di edifici su lotti finitimi."

Tali locali dovranno essere adibiti ad uso garages e cantine e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie netta inferiore o uguale a 18 mq;
- altezza uguale a 2,20 mt;
- superficie murarie esterne realizzate con le stesse modalità esecutive e con le stesse coloriture delle superfici murarie dell'edificio di pertinenza;
- manto di copertura realizzato con gli stessi materiali del manto di copertura dell'edificio di pertinenza;
- infissi tinteggiati con vernice coprente di colore adeguato ai caratteri cromatici dell'edificio o delle pertinenze, qualsiasi sia il materiale utilizzato.

Salvo casi di appurata impossibilità, i locali suddetti dovranno essere realizzati in appoggio o in aderenza all'edificio principale.

"Per le unità immobiliari destinate ad alberghi o a pubblici esercizi sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 30% della volumetria esistente alla data di approvazione delle presenti varianti ad PdF.

Tali ampliamenti non potranno comportare aumenti delle altezze degli edifici e dovranno svilupparsi sul fronte opposto a quello stradale.

Le modalità esecutive degli interventi dovranno conformarsi ai caratteri degli edifici esistenti."

c) SOTTOZONA B_3 COMPLETAMENTO CON CARATTERISTICHE EDILIZIE DEFINITE

SIMBOLO GRAFICO

Sono le parti dell'abitato edificate,nelle quali sono consentiti, oltre agli interventi previsti per le zone B_2,ed alla edificazione di nuovi manufatti edilizi qualora gli indici di zona lo consentano, anche interventi di demolizione completa e ricostruzione di corpi di fabbrica esistenti e di parti di essi.

In queste zone l'edificazione é regolata dagli indici urbanistici contenuti nella tabella n°I allegata alle presenti norme.

Nelle zone B_3 é vietata la realizzazione di costruzioni precarie, quali box,magazzini,ecc...;quelle esistenti dovranno essere demolite.

"E' ammessa, per gli edifici dotati di adeguata area di pertinenza (con superficie coperta non superiore al 40% della superficie fondiaria del lotto), la costruzione di locali accessori, o la permanenza di quelli esistenti, in deroga agli indici urbanistici di zona senza che ciò costituisca pregiudizio per la costruzione di edifici su lotti finitimi."

Tali locali dovranno essere adibiti ad uso garages e cantine e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie netta inferiore o uguale a 18 mq;
- altezza uguale a 2,20 mt;
- superficie murarie esterne realizzate con le stesse modalità esecutive e con le stesse coloriture delle superfici murarie dell'edificio di pertinenza;
- manto di copertura realizzato con gli stessi materiali del manto di copertura dell'edificio di pertinenza;
- infissi tinteggiati con vernice coprente di colore adeguato ai caratteri cromatici dell'edificio o delle pertinenze,qualsiasi sia il materiale utilizzato.

Salvo casi di appurata impossibilità,i locali suddetti dovranno essere realizzati in appoggio o in aderenza all'edificio principale.

"Nelle zone B3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, laboratori artigianali purché non inquinanti e/o molesti, esercizi commerciali ed altre attrezzature di interesse comune, autorimesse, uffici. Le autorimesse, gli uffici, gli esercizi commerciali e i laboratori artigianali potranno essere previsti anche ai piani seminterrati e interrati degli edifici, purché vengano garantite le condizioni di sicurezza e di igiene ambientale."

d) SOTTOZONA B_4 COMPLETAMENTO

Sono le parti del territorio non edificate,limitrofe o comprese fra le zone completamente edificate o parzialmente edificate,nelle quali sono possibili interventi di nuova edificazione volti al completamento edilizio e formale dei lotti e degli isolati.

L'edificazione é consentita in ragione degli indici urbanistici contenuti nella Tabella n°1,allegata alle presenti norme.

Nel caso in cui l'intefvento ricada in aree con opere di urbanizzazione primaria carenti od insufficienti(di per sé o in relazione alle esigenze poste dalla nuova edificazione),l'Amministrazione Comunale potrà richiedere che sia allegato al progetto edilizio,il progetto delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie,composto dai seguenti elaborati:

1 - planimetria in scala non inferiore a 1:200,relativa alla viabilità con sezioni in scala e numero adeguato alla comprensione delle opere da realizzare;

2 - planimetria in scala non inferiore a 1:200,delle opere a rete,con l'indicazione di quanto segue:

- fognature:punto di ingresso nella fognatura comunale e dimensionamento della rete principale e secondaria;
- acquedotto,gas,illuminazione:punto di presa alla rete pubblica e dimensionamento della rete principale e secondaria;

3 - computo metrico estimativo delle opere da realizzare.

Dovrà inoltre essere stipulata apposita convenzione tra il proprietario richiedente,o i proprietari e l'Amm.ne Comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate e necessarie;in essa dovranno essere specificate le modalità ed i tempi di esecuzione dei lavori,il soggetto attuatario e quanto altro necessario alla definizione degli impegni assunti,comprese le sanzioni in caso di inadempienza.

e) - SOTTOZONA B5:COMPLETAMENTO CON TIPOLOGIE DEFINITE.

Sono le zone già edificate nelle quali,ai fini dell'adeguamento alle tipologie edilizie ed alle altezze degli edifici circostanti, é consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti fino ad un massimo di mc.350 di nuova costruzione;la sopraelevazione degli edifici esistenti non potrà comportare comunque una altezza superiore a quella degli edifici adiacenti.

Tale norma é applicabile una sola volta su ciascuna zona.

Per queste zone il PdF non prevede indici urbanistici.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:residenza, laboratori artigianali purché non inquinanti e/o molesti, uffici, autorimesse ad uso privato, esercizi commerciali al minuto ed altre attrezzature di interesse comune.

Le autorimesse, gli uffici, gli esercizi commerciali ed i laboratori artigianali potranno essere previsti anche ai piani seminterrati e interrati purché vengano garantite le condizioni di sicurezza e di igiene ambientale."

f) - SOTTOZONA B_6 EDILIZIA LOCALIZZATA SU AREE A SCARSO GRADO DI STABILITA'POTENZIALE.

Sono le aree già edificate situate su terreni a scarso grado di stabilità potenziale,o al margine superiore di frane tuttora in atto.

In queste zone sono pertanto ammessi i seguenti interventi:

- di sistemazione della superficie esterna di pertinenza degli edifici(recinzioni,vialetti di accesso,ecc...);
- di manutenzione ordinaria,straordinaria,restauro e risanamento conservativo,ristrutturazione edilizia(secondo quanto ammesso dalle lettere D_1 e D_3 dell'allegato alla L.R. 59/80);
- di copertura o chiusura di spazi liberi con strutture leggere, fino ad interessare una superficie pari al 10% della sagoma di massimo ingombro dell'edificio principale di pertinenza e fino ad un altezza massima di mt.2,50.

Per tutti gli interventi che prevedono modifiche di carico sul terreno o diversa distribuzione dei carichi é richiesta una relazione geologica di dettaglio che ne ammetta la fattibilità.

La C.E.C.viene chiamata a giudicare ogni singolo intervento,anche se soggetto a sola autorizzazione.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:residenza, laboratori artigianali purché non inquinanti e/o molesti, uffici, autorimesse ad uso privato, esercizi commerciali al minuto ed altre attrezzature di interesse comune.

Le autorimesse, gli uffici, gli esercizi commerciali ed i laboratori artigianali potranno essere previsti anche ai piani seminterrati e interrati purché vengano garantite le condizioni di sicurezza e di igiene ambientale."

g) - SOTTOZONA B_7 : CONSOLIDAMENTO.

Sono le zone edificate ricadenti all'interno della zona di frana del Chiusone,nel centro abitato di Roccastrada Capoluogo,delimitate con apposito segno grafico sulla Tav.n°5a del PdF.

In tali zone sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al risanamento conservativo e al consolidamento.La CEC dovrà vagliare e giudicare ogni singolo intervento,ogni pratica dovrà inoltre riportare il parere favorevole preventivo del Genio Civile.

"In queste zone non sono ammessi cambi di destinazione d'uso delle unità immobiliari."

h) - SOTTOZONA B_8.

In questa zona sono ammessi tutti gli interventi di cui alla sottozona B_3. Le volumetrie e le superfici coperte esistenti nel comparto, potranno essere aumentate rispettivamente di mc.1.000 e del 10%, con una altezza massima relativa pari a ml.7,50.

L'aumento della volumetria potrà essere realizzato solo a seguito dell'approvazione di un progetto esteso a tutto il comparto.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, laboratori artigianali purché non inquinanti e/o molesti, uffici, autorimesse ad uso privato, esercizi commerciali al minuto ed altre attrezzature di interesse comune.

Le autorimesse, gli uffici, gli esercizi commerciali ed i laboratori artigianali potranno essere previsti anche ai piani seminterrati e interrati purché vengano garantite le condizioni di sicurezza e di igiene ambientale."

ART.15) - NORME GENERALI PER LE SOTTOZONE B.

"Tutte le nuove costruzioni dovranno essere previste o in appoggio o aderenza ad edifici esistenti o a distanza di ml. 10,00 da questi.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti sul fronte strada definiti su apposite tavole dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'allineamento indicato pregiudichi il mantenimento di alberature d'alto fusto lungo il fronte strada, il Sindaco potrà autorizzare arretramenti rispetto a tale allineamento.

Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti, dovranno essere osservate le distanze di mt.10 tra edifici e di mt. 3,00 dal confine.

7. Per gli interventi previsti ai sensi del presente articolo e di quello precedente, riguardanti le aree ricadenti nella cartografia 1:2.000 della tav.n°3a), abitato di Roccastrada, oltre alle prescrizioni di cui ai suddetti articoli, dovranno obbligatoriamente essere rispettate le norme contenute nell'art.33 a titolo "Norme particolari per l'abitato di Roccastrada Capoluogo."

ART.16) - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

Sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi residenziali.

"Sono suddivise in aree sulle quali l'intervento si attuerà mediante piani particolareggiati (anche con previsione di comparti edificatori) o piani di lottizzazione e aree sulle quali l'intervento si attuerà mediante Piani per l'Edilizia Economica e Popolare."

Le aree sottoposte a piano di lottizzazione (o PIANO PARTICOLAREGGIATO) sono indicate in planimetria dal seguente simbolo grafico

Le aree sottoposte a PEEP sono indicate in planimetria dal seguente simbolo grafico

A seconda della tipologia edilizia consentita ed agli indici urbanistici previsti le zone sottoposte a piano di lottizzazione (o PIANO PARTICOLAREGGIATO) sono indicate dalla numerazione di cui alla tabella n°2 allegata alle presenti norme.

Il piano di lottizzazione (o PIANO PARTICOLAREGGIATO) dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria,gli spazi a verde,compresi tra le opere di urbanizzazione primaria,dovranno interessare una superficie non inferiore al 5% dell'intera superficie territoriale.

L'Amministrazione comunale potrà prevedere la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria qualora l'area soggetta a lottizzazione abbia dimensioni ridotte e solo quando sia dimostrato,tramite appositi dati raccolti in tabelle,che la dotazione di aree concorrenti alla formazione degli standars previsti dall'art.6 delle presenti norme vigenti sia sufficiente a coprire il fabbisogno dei futuri abitanti insediabili.

Per le aree sottoposte a PEEP nelle frazioni di Roccastrada,Ribolla, Sticciano Scalo,Sassofortino,Roccatederighi e Torniella sono fornite, nella Tabella n°3,allegata alle presenti norme,le dotazioni minime di verde pubblico,parcheggi,attrezzature di interesse comune,nonché il volume edificabile.

In alcune aree,contraddistinte dal simbolo I.D.,é ammesso l'intervento edilizio diretto tramite concessione,previa redazione di un piano di utilizzazione esteso all'intera area,che,soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale su parere conforme della CEC,preveda:accessi,percorsi carrabili e pedonali interni,aree per parcheggi(nella misura di 2,5 mq./ab.),individuazione dei lotti edificabili.

Per gli interventi previsti ai sensi del presente articolo riguardanti le aree ricadenti nella cartografia in scala 1:2.000 della tav.n°5a), abitato di Roccastrada,oltre alle prescrizioni di cui sopra,devono essere rispettate obbligatoriamente le norme contenute nell'art.33,a titolo "Norme particolari per l'abitato di Roccastrada Capoluogo".

ART.17) - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.

Sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti per attività industriali,artigianali o commerciali e quelle nelle quali si intende conservare e rinnovare gli insediamenti industriali,artigianali e commerciali esistenti.

Le specifiche attività consentite sono indicate nelle sottozone che seguono:

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Modifiche,ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.
- Demolizione e ricostruzione.
- Edificazione di nuovi edifici.

Le zone territoriali omogenee D,sono suddivise nelle seguenti sottozone:

a) Sottozona D1

b) Sottozona D2

c) Sottozona D3

d) Sottozona D4

e) Sottozona D5

---

a) Sottozona D1

Sono le aree sottoposte a P.P.,nelle quali gli interventi si attuano sulla base del Piano per gli Insediamenti Produttivi(P.I.P.)ex art.27 della legge 865 del 22.10.1971.

Vi sono ammessi insediamenti di carattere industriale ed artigianale.

E'ammesso altresì l'esercizio di attività commerciali da parte dei conduttori delle attività industriali ed artigianali insediate,purché i prodotti commerciali appartengano ad una gamma merceologica affine alla attività produttiva esercitata.

Le attività esclusivamente commercilai operanti in edifici ricadenti nella zona D1,alla data di adozione della presente variante potranno continuare ad essere esercitate negli edifici all'uopo utilizzati.

In presenza di cessazione o di trasferimento dell'attività commerciale,l'edificio e la relativa area di pertinenza,potranno essere riutilizzati sólo per attività industriali ed artigianali(con eventuale commercializzazione di prodotti affini ad integrazione della attività produttiva),secondo le norme del presente articolo.

- distanza dai confini = mt.5,00;

- distanza dai limiti di zona = mt.5,00
- distanza dalle strade interne = mt.5,00.

"E' ammessa la costruzione di residenza per il titolare o il guardiano, la cui superficie utile (calcolata secondo i disposti del D.M. 10.5. 1977) non potrà superare la metà della superficie netta del laboratorio e comunque i 120 mq.".

b)Sottozona D2. (42)

Sono le zone per insediamenti industriali,artigianali e commerciali, a servizio dei centri abitati,da realizzarsi con singola concessione edilizia,previa redazione di un Piano di Utlizzazione esteso all'intera zona e sottoposto alla sola approvazione del Consiglio Comunale,che preveda:accessi,viabilità interna,individuazione dei lotti,aree destinate a verde pubblico e a parcheggi(queste ultime zone non potranno avere una superficie inferiore al 10% della intera superficie di zona).

"Il Piano di Utilizzazione dovrà essere necessariamente redatto per le zone non ancora edificate; per le zone parzialmente edificate il Sindaco, su parere conforme della C.E.C., potrà derogare da tale norma qualora l'area presenti un assetto urbanistico sufficientemente definito, con adeguata dotazione di accessi, viabilità interna e parcheggi."

Il Piano di Utilizzazione,nel caso di insediamento di attività relative a prodotti riconducibili al settore alimentare e non alimentare(per prodotti riconducibili al settore alimentare devono intendersi quelli identificabili nelle Tabelle Merceologiche 1-8 di cui al D.M.30.8.71; per prodotti riconducibili al settore non alimentare quelli identificabili nelle Tabelle Merceologiche 9-14 del suddetto D.M.),dovrà prevedere una opportuna divisione dell'area considerata,in modo da evitare la vicinanza di attività produttive e commerciali relative ai due settori menzionati. Tale separazione potrà essere ottenuta attrraverso una zona-filtro sistemata a verde,con una profondità di circa 10mt.e con piantumazione di specie arboree capaci di costituire una barriera visiva ,a tale zona filtro potranno esser collegati spazi adibiti a viabilità e parcheggi, rendendo più consistente la separazione tra le attività relative ai due settori suddetti.

In tali zone l'ampliamento degli edifici esistenti e/o la edificazione di nuovi edifici sono regolati dalle seguenti norme:

- dimensioni minime dei lotti: mq.1.000;
- " massima dei lotti:mq.2.000;
- R_c minimo:20%;
- R_c massimo:40%;
- If: 3 mc/mq;
- h massima: 7,50 mt;
- distanza dai limiti di zona: 5,00 mt;
- distanza dai confini : 5,00 mt;
- distanza tra edifici: 10,00 ml.;
- distanza dalle strade interne: 5,00 ml."

"E' ammessa la costruzione di residenza per il titolare o il guardiano, la cui superficie utile (calcolata secondo i disposti del D.M. 10.5. 1977) non potrà superare la metà della superficie netta del laboratorio e comunque i 120 mq.".

c)Sottozona D3

Comprende le aree destinate ad insediamenti industriali,artigianali e commerciali sottoposte alla preventiva redazione di un P.P. ai sensi dell'art. 4 delle presenti N.T.A

Il P.P. nel caso di insediamento di attività relative ai prodotti riconducibili ai settori alimentare e non alimentare(per prodotti riconducibili al settore alimentare devono intendersi quelli identificabili nelle tabelle merceologiche 1-8 di cui al D.M. 30.8.71;per prodotti riconducibili al settore non alimentare quelli identificabili nelle tabelle merceologiche 9-14 del suddetto D.M.),dovrà prevedere una opportuna divisione dell'area considerata,in modo da evitare la vicinanza di attività produttive e commerciali relative ai due settori menzionati.

Tale separazione potrà esser ottenuta attraverso una zona filtro sistemata a verde,con profondità di circa 10mt.,e con piantumazione di specie arboree capaci di costituire una barriera visiva;a tale zona filtro potranno essere collegati spazi adibiti a viabilità e parcheggi, rendendo più consistente la separazione tra le attività relative ai due settori suddetti.

In tali aree sono consentiti gli interventi ammessi dal P.P. sulla base delle seguenti norme:

- dimensione minima dei lotti: 5,000 mq.
- R_c : 40%;
- h max.: 10,00 mt.

"E' ammessa la costruzione di residenza per il titolare o il guardiano, la cui superficie utile (calcolata secondo i disposti del D.M. 10.5. 1977) non potrà superare la metà della superficie netta del laboratorio e comunque i 120 mq.".

d) Sottozona D4

Sono le aree del territorio comunale interessate dalla escavazione di minerale e quelle suscettibili di tali attività estrattive.
"Possono esservi costruiti impianti industriali; è ammessa la costruzione di residenza per il titolare o il guardiano, la cui superficie utile (calcolata secondo i disposti del D.M. 10.5.1977) non potrà superare la metà della superficie netta dell'impianto industriale e comunque i 120 mq."
In esse l'attività estrattiva,quale attività comportante la trasformazione urbanistica del territorio,é subordinata al rilascio di concessione da parte del Sindaco.
La richiesta di concessione é rivolta al Sindaco unitamente ad un progetto che contenga:
a) una relazione sulle caratteristiche geologiche,geomorfologiche, idrografiche e paesistiche del luogo di intervento e sulle interferenze dell'attività estrattiva.Plani-metria a curve di livello in scala 1: 25.000 ed in aggiunta,se disponibili,in scala 1: 10.000,con l'ubicazione dell'area ed il suo inserimento nel quadro delle infrastrutture e delle destinazioni d'uso del territorio limitrofo;planimetria della zona d'intervento non inferiore alla scala 1:2.000.Almeno due sezioni di dettaglio del terreno;fotografie idonee a riconoscere le caratteristiche essenziali dei luoghi.La relazione dovrà specificare le colture agricole e forestali esistenti.

b) Un piano indicativo di coltivazione corredato da planimetrie e sezioni in scala 1:2.000 tali da individuare l'assetto,che prevedibilmente il terreno verrà ad assumere in conseguenza dell'attività di coltivazione;dovranno essere indicate le zone di escavazione,la localizzazione delle aree di rispetto,delle aree di deposito dei materiali estratti,gli impianti anche di prima lavorazione,le infrastrutture,i servizi ,le recinzioni;

c) la indicazione delle opere da realizzarsi per la urbanizzazione primaria e l'allacciamento ai pubblici servizi,strettamente necessarie all'esercizio di coltivazione,corredata dalla relativa stima conformemente al progetto;

d) la indicazione delle eventuali opere che il concessionario sarà tenuto ad eseguire per assicurare lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

e) una relazione sui metodi di coltivazione previsti e sul tipo di macchinari da impiegarsi;

f) un progetto di sistemazione graduale che preveda,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 ,altre opere sistematorie che si rendessero necessarie.

g) la designazione di un tecnico qualificato quale direttore dei lavori.

Nelle more del rilascio della concessione é consentito di proseguire l'escavazione in osservanza del progetto presentato.

I_f = 3 mc/mq.

R_c = 30%

distacco dai confini ml.10.00

e) Sottozona D5

Nelle zone D5 dell'abitato di Roccastrada,in quanto zone al limite di aree ad elevato grado di franosità potenziale,sono da escludere nuove costruzioni o sopraelevazioni dei fabbricati esistenti.
In esse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,limitate modifiche interne ed esterne di fabbricati esistenti, e la copertura di spazi con strutture leggere. .
Vi sono ammesse attività artigianali e commerciali.

"f) Sottozona D6:

Comprende le aree destinate ad accogliere depositi di materiali per attività artigianali, commerciali e industriali, da realizzarsi con singole concessioni edilizie, previa redazione di un Piano di Utilizzazione esteso all'intera zona e sottoposto alla sola approvazione del Consiglio Comunale, che preveda: accessi, viabilità interna, individuazione dei lotti, aree destinate a verde pubblico e a parcheggi (queste ultime con superficie non inferiore al 10% dell'intera superficie di zona).

Vi è ammessa la realizzazione di magazzini con superficie netta non superiore a 200 mq., destinati a ricovero di macchinari e/o materiali e allo svolgimento di attività connesse all'immagazzinamento e allo stoccaggio, nonché la costruzione della residenza per il titolare o il guardiano, con superficie netta non superiore alla metà della superficie netta del magazzino.

In tali zone l'ampliamento degli edifici esistenti e/o la edificazione di nuovi edifici è regolata dai seguenti indici:

- dimensione massima dei lotti: 2.000 mq.;
- Rc massimo: 40%;
- If = 3 mc./mq.;
- h max = 7,5 ml.;
- distanza dai limiti di zona: 5,00 ml.;
- distanza dai confini: 5,00 ml.;
- distanza tra edifici: 10,00 ml.

g) Sottozona D7:

Comprende le aree destinate ad accogliere vivai ed impianti per la produzione di piante in serra; vi è ammessa la commercializzazione dei prodotti locali.

Le serre potranno coprire una superficie non superiore al 60% della superficie di zona.

Le costruzioni per il rimessaggio dei materiali e la commercializzazione dei prodotti sono regolate dai seguenti indici:

- Rc massimo: 10%;
- If: 1,00 mc./mq.;
- h max: 4,00 ml.;
- distanza dai limiti di zona: 5,00 ml.;
- distanza dai confini: 5,00 ml.;
- distanza tra edifici: 10,00 ml."

ART.18) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Sono le parti del territorio destinate all'attività agricola e forestale.

Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalle norme della legge n.10 del 19.2.79 della Regione Toscana.

Qualora gli interventi di nuova edificazione e gli interventi sull'esistente ricadano in zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge 3256 del 30.12.1923,dovrà essere allegata alla documentazione una relazione geologica sulla compatibilità della richiesta con le condizioni dei terreni,ed il nulla osta delle competenti autorità forestali.

"La relazione geologica, il Piano di Utilizzazione Aziendale e l'atto unilaterale d'obbligo di cui alla L.R. n° 10/'79, non sono richiesti per annessi agricoli di volumetria inferiore a 80 mc."

"articolo 18 bis " Sottozona E1":

Comprende le aree agricole in prossimità dei centri abitati.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalle norme della Legge Regionale 19.2.1979 n° 10; gli interventi di nuova edificazione sono altresì assoggettati alle norme della suddetta legge ma con indice di edificabilità in ogni caso non superiore a 0,03 mc./mq."

Stralcio

ART.19) ZONE TERITORIALI OMOGENEE F

Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse generale,generalmente di livello comunale.
Nella cartografia di piano i simboli individuano le seguenti destinazioni d'uso,specifiche per ciascuna zona:
- zone per impianti dell'acquedotto;
- depuratore;
- centrali di trasformazione ENEL;
- scuole professionali;
- ospedali;
- cimiteri;
- parchi pubblici;
- zone per attrezzature Culturali,musei,luoghi per convegni;
- colonie estive;
- edifici della S.I.P.

Per ogni zona F l'intervento edilizio ed urbanistico é subordinato alla approvazione di un P.P.,o di un progeto edilizio esteso a tutta l'area.
Nelle zone F é vietata ogni attività che modifichi lo stato dei luoghi prima dell'attuazione delle previsioni del P.d.F.,escluso l'esercizio dell'agricoltura e delle attività forestali.
Le volumetrie ammesse e le altre caratteristiche urbanistiche delle attrezzature in esse previste corrisponderanno alle esigenz funzionali di ciascuna zona ,nel rispetto dei valori ambientali e paesistici.
Nella zona per attrezzature culturali,musei e luoghi per convegni del Belagaio il P.P.,dovrà rispettare le seguenti indicazioni:
- per il castello del Belagaio sono ammessi solo interventi di restauro conservativo,risanamento,consolidamento,e limitate modifiche interne finalizzate alla realizzazione delle previsioni del P.D.P.
- per gli annessi del castello,limitrofi ad esso,sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia,con l'esclusione della destinazione ad uso residenziale;é ammessa la residenza per il custode;
- oltre alle indicazioni precedenti il P.P.dovrà contenere una relazione nella quale si individuano le aree di particolare pregio floro-faunistico e si indicano gli interventi atti al loro mantenimento .

Gli interventi previsti dal P.P.non dovranno in alcun modo arrecare danno ,anche in modo indiretto,a tali aree.Gli interventi possono essere effettuati dall'ente pubblico e dai privati.

ART.20) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G

Sono le parti del territorio che per il loro particolare valore ambientale e panoramico,si prestano a destinazioni d'uso,quali attrezzature e servizi per il tempo libero,strutture ricettive di varia natura,complessi per il turismo residenziale,e stagionale,il tempo libero,lo sport.
L'intervento si attua mediante Piano Particolareggiato esteso all'intera zona.
Il progetto di P.P. dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 4 delle presenti norme.
Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le zone territoriali omogenee G sono suddivise nelle seguenti sottozone:

a) Sottozona G1

b) Sottozona G2

c) Sottozona G3

a) Sottozona G1

Sono le aree per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere case di vacanza per bambini ed adulti,locali per il ristoro.
Per strutture ricettive devono intendersi gli esercizi pubblici a gestione unitaria che forniscono alloggio e possono disporre di ristorante,bar, ed altri servizi accessori.
Sarà compito del P.P.,sulla base di studi specifici sulla domanda turistica e sui flussi turistici,definire la quantità posti letto e di altri aspetti specifici dell'insediamento alberghiero,eventualmente previsto.

If. = 0,7 mc/mq Rc = 35%

H.max = 9,50 mt.

D.Confini = 5 mt.

Gli interventi possono essere effettuati dall'ente pubblico e dai privati.

"b) Sottozona G2:

Sono le aree destinate alla realizzazione di campeggi, secondo i disposti della L.R. n° 79/81.

I campeggi potranno disporre di locali di ristoro, spaccio ed altri servizi o attrezzature utili al buon funzionamento dell'impianto.

Dovranno disporre di impianto di rete fognaria, che dovrà essere allacciato alla fognatura civica o disporre di un proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque; dovranno altresì disporre di unimpianto di raccolta dei rifiuti solidi, da realizzarsi con l'installazione di recipienti lavabili di capacità complessiva non inferiore a lt. 100 ogni 4 piazzole.

I requisiti dei campeggi non potranno essere inferiori a quelli previsti per i campeggi a due stelle dalla tabella B allegata alla L.R. n° 79/81.

Le edificazioni per i servizi e le attrezzature dovranno rispettare i seguenti indici:

- If: 0,03 mc./mq.;
- h max: 4,00 ml.;
- distanza dai confini di zona: 5,00 ml.;
- distanza tra fabbricati: 10,00 ml.

Gli interventi potranno essere realizzati da operatori pubblici o privati."

c) Sottozona G3

Sono le aree destinate alla realizzazione di strutture ricettive per il turismo residenziale.

In esse il P.P. potrà prevedere la realizzazione di edifici residenziali secondo tipologia monofamilari e plurifamiliari in linea ed a schiera.

I.t. = 0,80

I.f = 1.00

h.max . = 7.00

Rc = 35%

Distanza dai confini = mt.5.00

Le tipologie monofamiliari non potranno avere una superficie di pertinenza superiore a mq.1,000 per ogni singolo edificio.

L'intervento deve essere realizzato unitariamente,o per comparti edificatori funzionali indicanti in sede di redazione del P.P. all'interno delle previsioni del P.P.A.

All'interno dell'area non possono essere realizzati impianti di ristoro o di svago.Le attrezzature di questo tipo e le altre dovranno essere reperite e realizzate all'interno delle aree limitrofe con specifica destinazione ,prevista dal P.d.F.

Per gli interventi previsti dalle presenti norme dovrà essere stipulata apposita convenzione fra il Comune e gli operatori attuatari dell'intervento che contenga fra l'altro:

- Le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie,a carico degli operatori attuatari ed in particlare:
  - viabilità che colleghi le strade statali e provinciali limitrofe alle zone dell'intervento e alle altre aree previste come attrezzature dal P.d.F.
  - i parcheggi,illuminazione pubblica,acquedotto,fognatura ed impianti di depurazione necessari alla funzionalità dell'intervento.
  - sistemazione delle aree a verde previste dal P.d.F. o dal P.P. dell'area in oggetto.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ad uso pubblico sulla base delle indicazioni del P.d.F.e delle previsioni attuative del P.P.A.,in soddisfacimento degli impegni per gli oneri di urbanizzazione.

- I tempi ed i modi per la realizzazione degli interventi di cui sopra e le necessarie garanzie da prestarsi da parte degli operatori attuatari.In particolare l'inizio dei lavori per la edificazione degli edifici residenziali dovrà essere successivo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria precedentemente indicate,e contemporanee alla eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.
- Le destinazioni d'uso dei singoli immobili da realizzare.
- Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici,che dovranno rispettare le tipologie indicate nel presente articolo.
- L'indicazione della manodopera da utilizzare per la realizzazione dell'intervento e la conduzione dello stesso.
- Le sanzioni in caso di inadempienze.

Sarà compito del P.P. prevedere ed indicare le quantità ammissibili,in termini di volumetria e di unità abitative insediabili,sulla base delle necessarie salvaguardie ambientali e vegetazionali,dello studio dei flussi turistici,del complessivo assetto urbanistico dell'area e delle aree contermini.

ART.21) NORME COMUNI ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G

Nelle zone territoriali omogenee G,oltre agli elaborati di cui all'art. delle rpesenti norme,il P.P. dovrà prevedere alaborati che indichino lo stato dei luoghi interessati dal progetto e lo stato di consistenza delle alberature d'alto fusto.

Nel caso si ritenga necessario provvedere all'abbatimento degli alberi se ne dovranno indicare il numero e la localizzazione,ed é obbligatorio la rimessa coltura di due alberi d'alto fusto,ogni albero abbattuto,del tipo e nella località indicata dalla A.C.

All'interno delle aree sottoposte a P.P. dovrà essere inoltre localizzata area idonea alla realizzazione di un impianto di depurazione a servizio dell'intervento.

ART.22) ZONE DI RECUPERO

Sono le zone del territorio comunale nelle quali,per le particolari condizioni di degrado edilizio,ed urbanistico,sono necessari interventi volti a ricercare una migliore utilizzazione delk Patrimonio abitativo, ad un risanamento,conservazione,ricostituzione di tale patrimonio,ed un recupero funzionale del tessuto urbanistico.

Tali interventi si attuano attraverso singoli interventi e attraverso la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica e privata.

I piani di recupero devono essere estesi all'intera area sottoposta a tale indicazione .

Nelle zone di recupero non sottoposte a Piano di Recupero si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del P.d.F.

Qualora il P.d.F. subordini il rilascio della concessione alla formazione del Piano Particolareggiato,sono consentiti,in assenza di questo,gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,nonché di restauro e ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne alle singole unità immobiliari,con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia,qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi,sono consentiti,con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali,purché disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale,trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato,mediante il quale il concessionario, si impegni a praticare prezzi di vendita e di locazione degli immobili concordati con il Comune,ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

Nelle zone di recupero sottoposte a Piano di Recupero,sono ammessi,in assenza di questo,ed oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e ristrutturazione,disciplinati da convenzione, e che non comportino l'allontanamento definitivo degli abitanti.

Tali interventi non possono alterare i volumi e le superfici utili esistenti,mantenendo le stesse destinazioni d'uso iniziali.

I Piani di Recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio,per interventi di edilizia convenzionata ed agevolata,e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire,anche avvalendosi degli I.A.C.P.

Il Comune può procedere all'esproprio degli immobili per l'attuazione dei propri interventi ed in caso d'inerzia dei proprietari ai sensi dei commi 6 e 7 dell'art.28 legge 457/1978.

In sede di formazione dei Piani di Recupero possono essere individuate destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti,purché rientrino fra quelle ammesse nelle zone territoriali omogenee nelle quali il Piano di Recupero é localizzato,e vengono definiti gli standars residenziali relativi a verde,parcheggi,spazi comuni coperti e scoperti,viabilità, percorsi interni.

ART.23) ZONA TUTELA AMBIENTALE STORICA-NATURALE

Sono le parti del territorio che sono interessate da emergenze ambientali,storiche,naturali di particolare valore,e che devono essere salvaguardate e mantenute.

In esse sono consentiti solo interventi di trasformazione del suolo funzionali all'attività agricola,forestale e pastorale,che non alterino l'equilibrio ecologico attuale.

Gli interventi sulm patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo se volti al recupero ed al ripristino dello stesso per funzioni inerenti alle attività agricole,forestali e pastorali.

Per gli edifici che rivestono particolare valore storico ed architettonico sono consentiti interventi di solo consolidamento e restauro.

Per la zona del Belagaio,altri interventi ed attività saranno consentite soilo in sede di redazione di Piano di dettaglio(P.P) che dovrà inoltre obbligatoriamente correlarsi con i territori dei comuni limitrofi aventi caratteristiche simili a quelle della presente area,al fine di creare una vasta area protetta nella Valle del Farma.

ART.24) ZONA DI TUTELA PANORAMICA

" Sono le parti del territorio comunale con rilevanti caratteri di panoramicità.

In tali zone deve essere salvaguardata la ricchezza delle vedute panoramiche attraverso il mantenimento delle visuali; sono pertanto vietate le piantumazioni di alberature d'alto fusto, le modifiche alle strutture edilizie esistenti, la costruzione di nuovi manufatti edilizi di qualsiasi natura che comportino pregiudizio al mantenimento delle visuali.

Sono ammesse deroghe per la costruzione di elementi puntuali (pozzi, barbecues, ecc...), di elementi orizzontali a terra o interrati (piscine, pavimentazioni rialzate fino ad un massimo di ml. 0,50 da terra, ecc...), di elementi trasparenti (recinzioni con pali e fili di ferro, ringhiere, ecc...).

In ogni caso il piano orizzontale passante per il punto di massima altezza del manufatto costruito, qualunque esso sia, deve trovarsi a quota inferiore rispetto a quello passante per il ciglio stradale.

In queste zone non è ammessa la costruzione di stalle, porcili e ovili."

ART.25) AREE FERROVIARIE ATTUALI

Sono le aree ferroviarie attuali.

In esse sono consentiti interventi edilizi solo per esigenze funzionali che dovranno essere indicate nella relazione allegata al progetto.

ART.26) AREE PER VIABILITA'STRADALE

Sono le aree a protezione dei nastri stradali e ferroviari esistenti e di quelli previsti dal P.d.F.ai sensi del D.M. 1404 del 1.4.1968, comprese le sedi stradali.

Nel caso della nuova viabilità prevista dal P.d.F.il tracciato stradale indicato nelle tavole di progetto deve considerarsi indicativo e sarà sostituito dal tracciato definitivo stabilito dal progetto dell'opera.

Tutta l'area,sede stradale e fascia di rispetto,é passibile di esproprio, se ciò é richiesto dal progetto dell'opera,senza che sia necessario alcuna variante al P.d.F,se l'opera progettata é contenuta all'interno di tale fascia.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- ampliamento della carreggiata;
- corsie di servizio;
- parcheggi pubblici;
- percorsi ciclabili e pedonali;
- sistemazione a verde anche attraverso alberature;
- uso agricolo del suolo.

E'ammessa la costruzione, a titolo precario e attraverso stipula di apposita convenzione ,di stazioni di rifornimento di carburante.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli stessi interventi della Zona E,purché non comportino avanzamenti verso il filo stradale.

E'vietata ogni altra costruzione.

ART.27) AREE PER IL VERDE PUBBLICO E DI QUARTIERE

Sono learee per verde pubblico e di quartiere.
Tutte le aree sono espropiabili dagli enti autorizzati ed in esse é vietata qualsiasi costruzione in contrasto con la destinazione di P.d.F.
Nelle aree verdi di quartiere é consentita l'edificazione per servizi ígienici,depositi ed altri edifici funzionali allo svolgimento delle attività consentite.i progetti devono essere estesi all'intera area, tenendo conto delle aLberature esistenti e dei valori storico ambientali delle aree,anche in realzione alla loro posizione rispetto alle strutture storico architettoniche emergenti.
Nelle aree individuate dal simbolo grafico
é ammessa la costruzione di impianti sportivi attraverso un progetto esteso all'intera zona,nel rispetto del rapporto di copertura
- Rc= 50%
Si considerano parti coperte anche le aree degli impianti sportivi.

articolo cautelativo

ART.28) AREE PER PARCHEGGI

Nei piani urbanistici esecutivi(P.P.,lottizzazioni,piani di utilizzazione, ecc.,)le aree destinate a parcheggio di pertinenza delle singole costruzioni devono,in aggiunta a quelle previste dal progetto di zonizzazione(standars) essere dimensionate nelle seguenti quantità:

- edifici di abitazione	1,0 mq/20 mc
- cinema,teatri,grandi magazzini, supermercati,impianti sportivi coperti	27,0 mq/100 mc
- ospedali,case di cura,ambulat. provinciali e comunali,e di istituti previdenziali	10,0 mq/100 mc
- edifici per uff.e negozi	8,0 mq/100 mc
- altri edif.pubblici	5,0 mq/100 mc
- imp.sportivi coperti	1,0 mq/1,0 mq realizzato
- altri imp.sportivi	0,2 mq/1,0 mq realizzato

Nelle lottizzazioni e nei P.P.i parcheggi dovranno essere previsti,come opere di urbanizzazione primaria,nelle quantità specificate nella precedente tabella.

Le aree individuate nella tavola di P.d.F. come parcheggi,sono da intendersi a servizio della edificazione esistente e sono aggiuntive rispetto alle quantità stabilite nella precedente tabella,fino al raggiungimento dello standard necessario.

Sulle tavole di P.d.F. sono individuate,con apposito segno grafico,aree destinate a parcheggio controllato per mezzi pesanti(autotreni,ec.).

Ciascuna area dovrà essere sottoposta ad un progetto esecutivo preventivo, con la indicazione di:

- punti di ingresso e di uscita degli automezzi;
- spazi di sosta,di manovra e percorsi interni;
- localizzazione e modalità esecutive delle costruzioni complementari ammesse;
- localizzazione e modalità esecutive delle aiole e/o degli spazi a verde interni;
- caratteristiche degli elementi di arredo urbano(segnaletica,punti luce, ecc.);
- caratteristiche e modalità esecutive delle recinzioni.

L'area sarà espropriata dal Comune e ceduta in diritto di superficie al soggetto attuatore,cui faranno carico le realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria.

TRALCIO

" E' ammessa la realizzazione di garages interrati al di sotto dei parcheggi, anche da parte di operatori privati, previo convenzionamento

ART.29) AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Sono le aree per asili nido,scuole materne,elementare e media inferiore.

Tali strutture sono individuate dai seguenti simboli:

- Asilo nido;
- Scuola materna;
- Scuola elementare;
- Scuola media inferiore.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:

If = 3 mc/mq

Rc = 40%

h max.= 10,00 ml.

Nelle costruzioni esistenti,sono ammessi tutti gli interventi volti al miglioramento delle attività didattiche.

Oltre alle presenti norme valgono le disposizioni delle leggi e regolamenti specifici.

Le aree destinate all'istruzione sono vincolate a tale destinazione e sono sottoposte ad esproprio da parte degli enti autorizzati.

In esse sono vietate tutte le costruzioni non corrispondenti al vincolo di destinazione.

ART.30) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono le aree per attrezzature di interesse comune,generalmente di interesse frazionale,che sono individuate dai simboli in legenda(attrezzature commerciali,attrezzature alberghiere di frazione non comprese nelle zone G_1,centri civici,ambulatori,ecc.)

Su tali aree si applicano i seguenti indici urbanistici:

If = 3 mc/mq

Rc = 40%

h max. = 15,0 mt.

"= distanze dai confini: 5,00 ml.;

- distanze tra edifici: 10,00 ml."

"E' ammessa la costruzione di residenza per il titolare o il guardiano, la cui superficie utile (calcolata secondo i disposti del D.M. 10.5. 1977) non potrà superare la metà della superficie netta dell'attrezzatura e comunque i 120 mq.".

Tali aree possono essere espropriate dagli enti autorizzati e su diesse sono vietate costruzioni con destinazione d'uso diversa da quella indicata dal P.d.F.

Per gli edifici esistenti su tali aree,che abbiano le destinazioni ammesse dalla presente normativa,sono consentiti,nel rispetto delle caratteristiche e dei valori ambientali,limitati ampliamenti volumetrici(purché sia dimostrato che tali ampliamenti sono necessari per lo svolgimento delle funzioni ammesse),interventi di ristrutturazione e/o interventi di demolizione e ricostruzione,con l'uso degli indici di cui al 2°Comma del presente articolo.

Il comma precedente non si apllica agli edifici di particolare valore storico architettonico.

Il progetto dell'intervento deve essere corredato da uno schema di utilizzazione esteso all'area individuata dal P.d.F.

"In queste zone gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e di ricostruzione o di ampliamento della volumetria esistente oltre il limite del 30%, dovranno essere corredati da apposito Piano di Utilizzazione esteso a tutta la zona individuata dalle tavole di PdF." *

Gli interventi nella zona sono subordinati alla redazione preventiva di un

* Nella "Zona a attrezz. di interesse comune" in loc. Il Ferro (tav. 6d) è ammessa la costruzione di alberghi e attività ricettive

Piano di Utlizzazione esteso all'intera area e soggetto alla sola approvazione del Consiglio Comunale su parere conforme della C.E.C.

Il Piano di Utilizzazione dovrà:

- individuare un'area con superficie non superiore a mq.3.000,ove localizzare attrezzature alberghiere da realizzare con i seguenti indici:

If = 1,5 mc/mq

Rc = 40%

h max. = mt.13,00

- prevedere la sistemazione a verde pubblico,attrezzato con impianti sportivi,delle aree rimanenti,utilizzando i seguenti indici per la costruzione di eventuali edifici di servizio:

If = 0,1 mc/mq

h max. = mt.4,00

"- distanza dai confini: 5,00 ml.;

- distanza tra edifici: 10,00 ml."

- Prevedere accessi,spazi di sosta,percorsi interni,elementi di arredo urbano;
- indicare le modalità esecutive degli interventi attraverso Norme Tecniche di Attuazione;
- essere corredato da una relazione geologica specifica che esprima parere favorevole alla fattibilità dell'intervento proposto.

Per le aree ad"attrezzature di interesse comune"comprese nel centro abitato di Roccastrada Capoluogo,si rinvia a quanto specificato nell'art.33 punto 3 delle presenti N.T.A.

"Nella zona per attrezzature di interesse comune con simbolo di garages è ammessa la costruzione di boxes ad uso garages adiacenti l'uno all'altro.

Ogni garages dovrà avere dimensioni nette non superiori a ml. 10,00 di profondità per ml. 4,00 di larghezza, con altezza non superiore a ml. 2,40.

Le altezze potranno essere sfalsate per articolare la costruzione ad evitare una piatta compattezza.

Il manto di copertura dovrà essere in cotto, gli infissi in metallo verniciato di colore marrone; le facciate potranno essere realizzate in pietra f.v. o intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra."

"Nella zona per attrezzature di interesse comune di Ribolla (tav.5e) è ammesso l'insediamento di attività artigianali e commerciali (previa redazione di un Piano di Utilizzazione esteso all'intera area), purché dislocate in modo non promiscuo, ad evitare incompatibilità e inconvenienti di ordine igienico-sanitario."

ART.31) ZONE PER IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE PER USO DI AUTOTRAZIONE.

"Sono le aree interessate dalla presenza di impianti di distribuzione di carburante ad uso di autotrazione.

Gli interventi su tali aree sono soggetti a:

- autorizzazione, se relativi a impianti già esistenti e finalizzati a un miglioramento estetico e funzionale degli stessi, anche con aumento del numero di colonnine erogatrici di carburante o del numero di prodotti erogati; sostituzione di serbatoi con altri di maggiore capacità e installazione di nuovi serbatoi; costruzione di tettoie o pensiline utili a completare e migliorare la qualità del servizio,
- concessione, se relativi alla installazione di nuovi impianti.

E' ammessa la costruzione di un edificio ad uso di officina meccanica e carrozzeria per una superficie netta complessiva non superiore a 200 mq. e con altezza non superiore a 4,00 ml."

"In queste zone è ammessa la costruzione di un edificio ad uso di officina meccanica e carrozzeria, per una superficie netta complessiva non superiore a 300 mq. e con una altezza massima di 5,00 ml."

ART.32) ZONA AD ATTREZZATURE COMMERCIALI E VERDE PUBBLICO IN ROCCASTRADA CAPOLUOGO,LOCALITA'PORTONCINO.

La zona suddetta,individuata sulla tav.5a da apposito segno grafico,é soggetta ad un piano di utilizzazione esteso all'intera area e soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale su parere conforme della C.E.C.

Il piano di utilizzazione dovrà essere finalizzato a :

- individuare una adeguata area di rispetto del portale barocco (già circoscritto nel PdF da una zona A),che fornisce il nome alla località,prevedendone la conservazione e la valorizzazione;
- individuare un'area con superficie non superiore a 100 mq,ove localizzare attrezzature commerciali da realizzare con i seguenti indici:

  If = 2 mc/mq

  Rc = 50%

  h max. = 4,5 mt.
- prevedere la sistemazione a verde pubblico delle aree rimanenti
- prevdere accessi,spazi di sosta,percorsi interni,elementi di arredo urbano, eventuali luoghi di ristoro e rivendite di giornali;
- indicare le modalità esecutive degli interventi,attraverso Norme Tecniche di attuazione.

Il Piano di Utlizzazione dovrà essere corredato da una relazione geologica specifica che esprima parere favorevole alla fattibilità dell'intervento proposto.

ART.33) NORME PARTICOLARI PER L'ABITATO DI ROCCASTRADA CAPOLUOGO

Stante la particolare situazione geologica e geeomorfologica dei terreni compresi nella tav.5a,scala 1 : 2.000,realtiva al centro abitato di Roccastrada,che risultano interessati da fenomeni franosi antichi e recenti,tutti gli interventi edilizi ed urbanistici realizzati in attuazione del presente PDF,sono sottoposti anche alle seguenti norme specifiche che,se in contrasto con le norme generali realtive all'intero territorio comunale(per la prescrizione di indagini particolari,per la eventuale restrizione degli indici urbanistici,ecc.)prevalgono su di esse.

1-INTERVENTI DI NUOVA VIABILITA'

a) Variante alla S.S. n°73 e relativi raccordi alla statale stessa ed alle aree attrezzate site a valle di via Nazionale.

L'esecuzione di tali opere dovrà prevedere interventi di sistemazione e di drenaggio del terreno,ed evitare sbancamenti e riporti di notevole entità.Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da studio geologico della zona interessat e degli effetti che tale realizzazione potrebbe comportare sulla stabilità complessiva del versante.

b) Strada di collegamento fra la zona industriale e la S.S.n°73.

La realizzazione di tale opera é soggetta alle norme di cui al punto a) precedente.

2-INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

a) Area P.E.E.P del Portoncino ed aree di espansione limitrofe.

Dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche costruttive:

- Carico unitario massimo sul terreno non superiore a 1,5 Kg/cmq.
- Fondazioni continue su travi.

l'intervento edilizio dovrà essere obbligatoriamente preceduto da studio geologico.

La realizzazione della viabilità indicata a margine delle zone in oggetto é sottoposta alle indicazioni di cui al punto Ia del presente articolo.

b) Area per insediamenti produttivi del Portoncino.

data l'emergenza di acque alla base della placca di riolite,l'edificazione dovrà prevedere drenaggi di dette acque e comunque in corrispondenza della parte a monte degli sbancamenti eseguiti per creare il piano di imposta dei nuovi manufatti.La viabilità di collegamento é disciplinata dal punto 1b).

c) Area di espansione in località Gramineta.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- Carico unitario massimo sul terreno non superiore a 0,8 Kg/cmq.
- Fondazioni su travi continue a T rovesciato.

Anche su queste aree dovranno essere eseguiti preventivi studi geologici.

d) Area di nuova eidificazione del Volpaio(zona B4).

Per questa area l'edificazione deve essere preceduta da relazione geologica di dettaglio.

Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti indicazioni costruttive:

- Fondazioni continue;
- carico ammissibile massimo sul terreno non superiore a 0,8 Kg/cmq.

3-AREE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI A VALLE DI VIA NAZIONALE

Il progetto per la utilizzazione delle aree dovrà essere accompagnata da una apposita relazione geologica di dettaglio che,partendo dalla osservanza scrupolosa di quanto specificato,indicato e ammesso dalle relazioni geologiche redatte dal Prof.G.Raggi per conto dell'Amm.ne Comunale,in sede di Revisione Generale del P.d.F.,e in particolar modo da quelle redatte in data 0.11.1978 e 9.12.1978,determini:

- entità e distribuzione dei carichi ammessi;
- tipologia e dimensione delle fondazioni;
- sistemazione dei drenaggi delle acque sottoranee e rete di deflusso delle acque superficiali e piovane (si da evitare l'infiltrazione nel sottosuolo);
- opere di consolidamento e di presidio del terreno.

L'altezza dei manufatti sul fronte strada non dovrà essere superiore a mt.6,00;dovranno essere evitati grandi sbancamenti ed accumuli di terra.

4-AREE PER PARTICOLARI ATTREZZATURE SCOLASTICHE,ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE,VERDE PUBBLICO,ZONE F.

Nelle aree suddette la realizzazione dell'intervento edificatorio é subordinata alla stesura di apposita relazione geologica di dettaglio che certifichi le caratteristiche geologiche del terreno e prescriva le modalità e i criteri costruttivi dell'intervento proposto.

art. 34) ZONE PER ORTI URBANI

Si tratta di zone soggette ad esproprio da parte dell'Amm.ne Com.le e concesse in diritto di superficie a privati,ove é ammessa la realizzazione di orti e la costruzione di annessi e/o ricoveri per animali domestici.

Su tali zone dovranno essere preventivamente redatti,ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale,piani di utilizzazione,soggetti al solo parere della Commissione Edilizia e tali da prevedere:

- delimitazione degli orti;
- localizzazione delle costruzioni annesse;
- accessi e percorsi di distribuzione interni alla zona;
- aree di parcheggio;
- eventuali altre prescrizioni utili ad una corretta sistemazione della zona.

La dimensione media degli orti dovrà essere di circa mt.15 x 25; ciascuno orto dovrà essere delimitato da un muretto di cemento di altezza pari a mt.0,30,sormontato da una rete metallica plastificata di colore verde,retta da paletti in ferro tinteggiati con vernice coprente di colore verde e di altezza pari a mt.1,20.

A ridosso di tali recinzioni e all'interno degli orti potranno essere coltivate siepi sempreverdi o piante rampicanti.

Gli accessi agli orti dovranno essere provvisti di cancelli in ferro di altezza pari a mt.1,50,tinteggiati con vernice coprente di colore verde.All'interno degli orti sono rigorosamente vietate costruzioni precarie in lamiera,ondulato di fibro cemento,ecc.

Sono ammesse costruzioni per il rimessaggio degli attrezzi e/o degli animali domestici,con superficie netta standard mt.3 x 2 e con altezza di mt.2,20.

Tali costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- murature esterne intonacate e tinteggiate con colori neutri terrosi (colori ammessi:bianco,rosa,giallo-ocra);
- manto di copertura in coppi e tegole;
- porte in legno,o con telaio in legno ricoperto da lamiera tinteggiata con vernice coprente di colore marrone;
- eventuali sistemi di oscuramento di aperture finestrate realizzati con persiane a una o due ante,tinteggiate con vernice coprente di colore marrone;
- infissi interni delle aperture finestrate realizzati in metallo tinteggiato con vernice coprente di colore avorio,marrone.

E'ammessa la recinzione di spazi interni agli orti per il ricovero di

animali domestici;tali recinzioni dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde a maglie medio-grandi.

"L'Amm./ne Comunale, previo atto deliberativo, potrà prevedere la possibilità di ammettere le realizzazione di orti urbani da parte di operatori privati.

In tale caso il Piano di Utilizzazione, di cui al 2° comma del presente articolo, dovrà essere redatto per iniziativa privata e dovrà essere accompagnato da apposita convenzione."

ART.35,inserito ex novo.

ART.35) NORME ANTISISMICHE

Le norme antisismiche di cui alla legge n°64/1974 e successive modifiche ed integrazioni,prevalgono sulle norme contenute nel presente testo.

articolo 36

- si prevede il seguente nuovo articolo:

"Articolo 36: norme relative ai locali accessori e agli annessi agricoli abusivi, già oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/85.

I locali accessori, quali garages, cantine, ecc..., e gli annessi agricoli, realizzati abusivamente e già oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/85, potranno essere demoliti e ricostruiti comunque alle seguenti condizioni:

- se già in lamiera o in materiali precari dovranno essere ricostruiti con superfici murarie esterne realizzate con le stesse modalità esecutive e con le stesse coloriture delle superfici murarie dell'edificio principale, ove esista, così come il manto di copertura; gli infissi dovranno essere realizzati in legno o metallo, purché tinteggiati con vernice coprente di colore adeguato ai caratteri cromatici dell'edificio principale o delle pertinenze;

- se già di superficie utile superiore a 30 mq. potranno essere ricostruiti con una superficie utile non superiore a 30 mq.;

- se già di superficie utile inferiore a 30 mq. potranno essere demoliti e ricostruiti con una superficie utile incrementata del 20% e comunque non superiore a 30 mq.;

- nell'uno e nell'altro caso l'altezza non dovrà superare i 2,20 ml.; la nuova ubicazione dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà essere privilegiata la ricostruzione in aderenza al fabbricato principale, ove esista; è ammessa la deroga a tale

ultima norma solo nei casi di comprovata impossibilità a realizzare la ricostruzione in aderenza; tale impossibilità dovrà essere opportuna mente certificata dagli elaborati progettuali attraverso riprese fotografiche dei fronti dell'edificio principale;

- qualora il locale accessorio condonato ricada in area classificata dal PdF quale "zona a verde privato", tale locale, su parere conforme dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, potrà essere ricostruito su tale zona."

TABELLA N°1

Indici urbanistici e distanze delle zone B.

numero di individuazione	I f (mc/mq)	R c	h.max. (mt.)
1	1,5	40%	7,50
2	2,0	40%	7,50
3	2,0	40%	9,50
4	2,5	40%	10,50
5	3,0	40%	12,00

"- distanza tra edifici: 10,00 ml.;

- distanza dai confini (quando non si costruisca sul confine):

5,00 ml.

TABELLA N°2

Indici urbanistici e distanze delle Zone C

Località	It	Dt	If	Rc	H.Massima
Roccatederighi	1,3	130	1,7	30%	7,50 mt.
Montemassi	1,5	150	2,0	35%	7,50 mt.
Sassofortino	1,0	100	1,5	30%	7,50 mt.
Ribolla	1,2	120	1,4	30%	7,50 mt.
Roccastrada (Loc.Gramineta)	1,0	100	1,3	30%	7,50 mt.
Roccastrada (Loc.Portoncino)	1,6	160	2,5	35%	7,50 mt.

"- distanza tra edifici: 10,00 ml.;

- distanza dai confini (quando non si costruisca sul confine): 5,00 ml

- la colonna che indica gli If viene sostituita dal testo seguente:

- Roccatederighi: 1,90
- Montemassi: 2,35
- Sassofortino: 1,30
- Ribolla: 1,70
- Roccastrada (Gramin.) 1,30
- Roccastrada (Portanc.) 2,60

NORMA TRANSITORIA.

Per gli edifici in costruzione alla data di adozione della presente normativa,necessitanti di varianti in corso d'opera,é ammesso,dietro parere della C.E.,di fare riferimento alle norme previste dal P.d.F. vigente alla data del rilascio della concessione o licenza,relativamente a :

- volumetria relativa a locali accessori;
- distanze relative a locali accessori e/o volumi tecnici;
- variazioni di altezze derivanti da adeguamento di ultimi piani abitabili e locali seminterrati,già previsti nel progetto originario approvato.