

COMUNE DI LUCCA

Settore 5 - Assetto del Territorio - U.O. 5.1 - Programmazione e Pianificazione Urbanistica

VARIANTE AL P.R.G.C. PIANO DEL SETTORE "F"

Approvato con Atto di G.R.T. n° 475 del 29.11.1988

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Contenente le modifiche
apportate in sede di ap-
provazione Regionale,
ratificata con Atto

.....
.....
.....

Trattando in data 25/1/89

Gruppo di Studio del P.R.G.C.:

Dott. Arch. Gilberto Bedini
Dott. Arch. Giorgio Marchetti
Dott. Arch. Giovanni Pacini
Dott. Arch. Marco Vannucchi

IL DIRIGENTE
Dott. Arch. Giovanni Marchi

IL DIRIGENTE
Dott. Arch. Maurizio Tani

INDICE

CAP. I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Osservanza delle norme ed applicazione della variante.
- Art. 2 - Elaborati della presente variante.
- Art. 3 - Modalità e procedure di intervento per l'attuazione della presente variante.
- Art. 4 - Piani esecutivi di dettaglio e di recupero.

CAP. II CARATTERISTICHE GENERALI DI URBANIZZAZIONE

- Art. 5 - Destinazione d'uso.
- Art. 6 - Superficie fondiaria pertinente.
- Art. 7 - Parcheggi.
- Art. 8 - Aree inedificate ed inedificabili.
- Art. 9 - Parametri urbanistici.
- Art. 10 - Rapporto di copertura (Rc).
- Art. 11 - Altezza degli edifici (H).
- Art. 12 - Volume degli edifici (V).
- Art. 13 - Indice di fabbricabilità (If).
- Art. 14 - Distacco dai fabbricati (Df), distanza dai confini (Dc) e dalle strade (Ds).

CAP. III SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

- Art. 15 - Classificazione delle zone.
- Art. 16 - Zone A.1.
- Art. 17 - Zone A.2.
- Art. 18 - Zone B.1.1.
- Art. 19 - Zone B.1.2.
- Art. 20 - Zone B.1.3.
- Art. 21 - Zone B.2.1.
- Art. 22 - Zone B.2.2.
- Art. 23 - Zone B.3.
- Art. 24 - Zone C.
- Art. 25 - Zone D.1.
- Art. 26 - Zone D.2.
- Art. 27 - Zone D.3.
- Art. 28 - Zone E.1.
- Art. 29 - Zone E.2.
- Art. 30 - Zone E.3.
- Art. 31 - Zone E.4.
- Art. 32 - Zone F.1.
- Art. 33 - Zone F.1.1.
- Art. 34 - Zone F.1.4.
- Art. 35 - Zone F.1.4.1.
- Art. 36 - Zone F.1.7.
- Art. 37 - Zone F.2.
- Art. 38 - Zone F.3.
- Art. 39 - Zone F.3.2.
- Art. 40 - Zone F.3.5.
- Art. 41 - Zone F.4, linee e reti.
- Art. 42 - Zone F.5.
- Art. 43 - Aree classificate 1, 2, 3 nella carta della stabilità del suolo.
- Art. 44 - Norma sull'installazione degli impianti di riscaldamento

COMUNE di LUCCA

VARIANTE AL P.R.G.C.

Piano del Settore F

Norme di attuazione

CAP. I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Osservanza delle norme ed applicazione della variante

Qualunque intervento di carattere urbanistico o edilizio che si intenda eseguire nell'ambito del territorio oggetto della presente variante, delimitato con apposita simbologia grafica nelle planimetrie in scala 1 : 5000 , rispondenti all'elaborato n°2 di cui al successivo art. 2, dovrà essere previsto e realizzato secondo le norme e gli indirizzi della presente variante al P.R.G.C. e nel rispetto delle norme generali e particolari delle leggi vigenti.

La presente variante delimita le zone secondo le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici, le caratteristiche edilizie, i vincoli, le modalità e le procedure di intervento aventi lo scopo di conformare il territorio alle esigenze della residenza, della produzione e della cultura.

L'approvazione della presente variante comporta l'abrogazione di tutti i precedenti provvedimenti urbanistici esistenti sul territorio in questione.

Art.2 - Elaborati della presente variante

La presente variante consta dei seguenti elaborati:

- 1- Relazione generale illustrativa con vari allegati il cui numero è riportato nella relazione stessa.
- 2- Planimetria generale in scala 1 : 5000 distinta in due tavole.
- 3- Le presenti norme di attuazione.

Art.3 - Modalità e procedure di intervento per l'attuazione della presente variante

L'attuazione della presente variante avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione a norma dell'art. 13 della Legge n° 10 del 28.01.1977 e della Legge R.T. 24.08.1977 n° 60.

Il Consiglio Comunale delibera i programmi pluriennali di cui al comma precedente, preferibilmente insieme ai bilanci di previsione e corredati dei relativi piani finanziari.

I programmi formulano le procedure di intervento con le quali si dà concreto avvio all'operatività della presente variante:

- 1) mediante gli **strumenti urbanistici attuativi** previsti dalla legislazione urbanistica o di semplici piani esecutivi di dettaglio;
- 2) **l'intervento diretto.**

Gli strumenti urbanistici attuativi previsti dalla legislazione urbanistica vigente quali piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani ex legge 167, piani zonali ecc. si applicano ove prescritti e vincolativi per legge; si opera altrimenti con i **piani esecutivi di dettaglio**, approvati dall'Amministrazione Comunale nelle forme e nei modi indicati al successivo art. 4, che sono, ove espressamente indicato, preliminari all'intervento diretto, o con i piani di recupero secondo la legislazione vigente, nelle zone di recupero.

Nelle aree o nelle zone dove è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è solo subordinata al rilascio della relativa concessione a norma dell'art.1 della legge 28/1/1977 N° 10.

Tale concessione non può comunque avvenire in carenza delle opere di urbanizzazione e senza ottemperare alle prescrizioni del regolamento degli oneri di urbanizzazione del Comune di Lucca.

Art.4 - Piani esecutivi di dettaglio (P.E.D.) e Piani di Recupero

I piani esecutivi di dettaglio, come indicato nella relazione generale illustrativa che ne specifica il fine e le possibilità di applicazione, costituiscono elaborazioni dettagliate delle indicazioni della presente variante.

I P.E.D. sono redatti, in conformità delle indicazioni e prescrizioni della presente variante e dei relativi parametri urbanistico-edilizi, su cartografia in scala non inferiore a 1:500 con indicazione dei tipi edilizi, degli allineamenti, delle masse e delle altezze dei fabbricati, con prescrizioni relative ai materiali ed alla vegetazione; nel piano esecutivo di dettaglio dovranno altresì essere determinate le suddivisioni in comparti edificatori delle aree edificabili e la suddivisione in lotti secondo la tipologia indicata. Il P.E.D. dovrà inoltre indicare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; qualora se ne ravveda la necessità, oltre agli elaborati grafici possono essere allegati al piano esecutivo di dettaglio relazioni, note esplicative, tabelle, dati quantitativi, profili volumetrici ed indicazioni planivolumetriche che costituiscono, in tal caso, parte integrante della presente normativa.

I P.E.D. dovranno inoltre illustrare le valutazioni economico-finanziarie che consentano la contabilizzazione delle aree da acquisire e le opere da realizzare per l'attuazione del piano.

**CAP. II- CARATTERISTICHE GENERALI DI
URBANIZZAZIONE**

Art. 5- Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano e devono soddisfare.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato alla preventiva concessione del Sindaco.

Art. 6 - Superficie fondiaria pertinente (Sf)

Per la superficie fondiaria pertinente di un edificio o di un gruppo di edifici s' intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie disponibile per l'edificazione.

Tale superficie rappresenta quindi l'unità immobiliare inscindibile dell'edificio o degli edifici da costruire o costruiti e deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

In ogni caso la superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuale della costruzione esistente o prevista.

Per le zone E valgono le prescrizioni della normativa regionale vigente.

Le aree di pertinenza delle costruzioni dovranno risultare vincolate con atto unilaterale del concessionario, registrato e trascritto a favore del Comune.

Art. 7 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. per costruzione destinata ad abitazione ed uffici.

I parcheggi possono essere ricavati all'interno della stessa costruzione ovvero nell' area di pertinenza, oppure promiscuamente od anche in aree asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 8 - Aree inedificate e inedificabili

L'utilizzazione di dette aree, ad esclusione di quelle ricadenti nella zona E, deve prevedere ad opera del proprietario, la messa a dimora di alberazioni di alto fusto, di zone prative, di zone inghiaiate e lastricate e devono essere tenute sgombre in ordine e in pulizia.

La sistemazione di queste aree deve, comunque, assicurare la raccolta, i convogliamenti e lo smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

Art.9 - Parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone dell'intero territorio oggetto della presente variante è regolata, oltre che dalla procedura di intervento di cui al precedente art. 3 e dal vincolo di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5, dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

- 1) Rapporto di superficie coperta (Rc);
- 2) Altezza degli edifici (H);
- 3) Indice di fabbricabilità (If);
- 4) Distanza dei fabbricati tra loro (Df), dai confini di lotto (Dc) e dalle strade (Ds);

nonchè dall'applicazione delle altre eventuali norme prescritte per ogni singola zona e dagli eventuali vincoli speciali stabiliti per legge o indicati negli elaborati grafici del piano.

Art.10 - Rapporto di superficie coperta (Rc)

Il rapporto di superficie di copertura (Rc) stabilisce, per ogni lotto, la percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria pertinente (Sf):

$$Rc = \frac{Sc}{Sf}$$

La superficie fondiaria di pertinenza corrisponde a quella descritta nell'art. 6 delle presenti norme.

La superficie coperta (Sc) di un edificio è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali compresi i pilastri di eventuali porticati con esclusione delle parti aggettanti come terrazzi aperti, sporti di gronda e scale scoperte.

Art. 11- Altezza degli edifici (H)

1) H_f = altezza di ogni fronte è data dalla differenza tra le due quote:

- a) linea di intersezione del piano della facciata con l'intradosso del piano della copertura (per pendenze di tetto minori o uguali al 30 %);
- a') media dell'inclinazione dell'intradosso del piano della copertura (per pendenze di tetto maggiori del 30 %);
- b) quota del piano di campagna.

(H) = l'altezza di un edificio è data dalla maggiore delle altezze di cui al punto 1) conformemente a quanto indicato dal regolamento edilizio adottato con delibera C.C. n° 275 del 30.04.1975.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi di acqua, extracorse di ascensori (purchè gli ascensori si fermino all'ultimo piano abitato), vano scale e camini. Tali volumi tecnici devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

Art.12 - Volume degli edifici (V)

Come definito dal regolamento edilizio adottato con delibera C.C. n° 275 del 30.04.1975 e successive modificazioni, il volume di un edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili per le altezze lorde dei diversi piani o parti di piano abitabili o agibili.

Le parti di un edificio interrato non vengono computate ai fini del calcolo del volume dell'edificio se il loro volume è minore o uguale al 30 % del volume fuori terra.

$$V = \sum (h_l \times su')$$

Art. 13 - Indice di fabbricabilità (If)

L'indice di fabbricabilità fondiaria indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente alla costruzione

$$If = \frac{V}{Sf} = \frac{mc}{mq}$$

La superficie fondiaria pertinente (Sf) corrisponde a quella descritta dall'art. 6.

Si escludono dal calcolo dei volumi i cosiddetti volumi tecnici e cioè i serbatoi d'acqua, extra corsa ascensori, camini, purchè non ricadano nel caso previsto dal 5° comma del presente articolo.

Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità:

- il volume degli interrati superiore al 30 % del volume dell'edificio fuori terra è considerato come volume;
- il volume delle parti *a pilotis* sarà escluso dal calcolo del volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico (l'altezza dei pilotis deve essere non inferiore a m. 2,50 dal pavimento all'intradosso delle travature).

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, elevatori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.

Art.14 - Distacco tra i fabbricati (Df) e distanza dai confini (Dc) e dalle strade (Ds)

Le distanze tra i fabbricati tra loro, dai confini o dalla strada, si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti di edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti della copertura, terrazzi aperti, scale scoperte purchè siano verificate le prescrizioni di cui all'art. 10 del Regolamento Edilizio adottato con delibera C.C. n° 275 del 30.04.1975 e successive modificazioni.

È Ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

CAP. III - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Art.15 - Classificazione delle zone

Il territorio oggetto della presente variante, secondo le funzioni e le destinazioni previste in riferimento alle tavole grafiche di cui al precedente art. 2 ed in conformità al D.M. n° 1444 del 2.4.68, è suddiviso in zone secondo la classificazione che segue:

A- Zone territoriali omogenee A (di interesse artistico- storico e di particolare pregio ambientale).

Le zone classificate A distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura o simbolo grafico si articolano nelle seguenti sottozone:

- A.1
- gli insediamenti umani integrati nel paesaggio agricolo e forestale con caratteristiche peculiari di articolazione o di agglomerazione in rapporto alla loro collocazione orografica;
 - beni culturali individuati come rocche, torri, castelli e strutture connesse, ponti, chiese, torri campanarie, cappelle, oratori, conventi, santuari, monasteri, romitori, con relativi annessi, palazzi, case coloniche;
 - ville, parchi e comprensori ambientali delle medesime;
 - centri storici: insediamenti con caratteristiche urbane, significativi come espressione qualificata di precedenti culture;
 - nuclei di interesse storico ambientale (borghi rurali, corti).
- A.2
- le parti del territorio organizzate in modo irreversibile e significativo come espressione qualificata di precedenti culture;
 - le infrastrutture di interesse storico ambientale o di rilevanza paesistica.

B-Zone territoriali omogenee B (totalmente o parzialmente edificate).

Dette zone B sono ulteriormente distinte in :

Zone B.1 - totalmente edificate

Zone B.2 - parzialmente edificate

Zone B.3 - zone edificate soggette a ristrutturazione.

- B.1.1 - Le zone classificate B.1.1 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono le parti del territorio totalmente edificate corrispondenti ai centri di: Gignano, Piazza di Brancoli, La Bottega, Deccio, Vinchiana, Vinchiana l. d. Castello, Vinchiana alla diga, Croce o Selva Grande, Sesto di Sotto, Sesto di Sopra, Le Grotte, Ponte a Moriano Via Lodovica via Gugliano, Ponte a Moriano Via Nazionale, Palmata, Piaggione, Aquilea l. d. Piazza, Aquilea l. d. Curcheta.
- B.1.2 - Le zone classificate B.1.2 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono le parti del territorio totalmente edificate e prevalentemente caratterizzate da edifici di carattere residenziale di altezza media intorno ai mt. 7, riconducibili al tipo di villetta uni-bifamiliare.
- B.1.3 - Le zone classificate B.1.3 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono le parti del territorio totalmente edificate e prevalentemente caratterizzate da edifici di carattere residenziale di altezza media intorno ai mt. 9 riconducibili al tipo dell'abitazione plurifamiliare (condomini).
- B.2.1 - Le zone classificate B.2.1 e B.2.2 e distinte
B.2.2 nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono le parti di territorio parzialmente edificate che sono destinate al completamento degli abitati esistenti.
- B.3 - Le zone classificate B.3 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono le parti di territorio su cui attualmente insistono edifici di vario uso e destinazione con volumi impropri o non correttamente distribuiti; tali aree sono destinate ad una ristrutturazione urbanistica con prevalente recupero residenziale o di servizio alla residenza.

C-Zone territoriali omogenee C (destinate a nuovi insediamenti).

- C.1- Le zone classificate C.1 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura o simbolo grafico comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate.

D-Zone territoriali omogenee D (destinate ad insediamenti per attività produttive).

- D.1- Le zone classificate D.1 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura o simbolo grafico comprendono le parti del territorio già utilizzate da impianti industriali, attività artigianali o magazzini prevalentemente sorti dopo il piano del 1958.
- D.2- Le zone classificate D.2 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura o simbolo grafico comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per attività artigianali, piccolo industriali, depositi, magazzini ed attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio.
Ove sono ammesse attività commerciali si prescrive che debbano essere garantiti gli spazi di cui all'Art. 5 del D.M. 1.4.68 n° 1444.
- D.3- Le zone classificate D.3 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura o simbolo grafico comprendono le parti del territorio già utilizzate da impianti industriali di tipo molitorio ed attività affini da essi derivate.

E- Zone territoriali omogenee E (destinate ad usi agricoli)

- E.1 - Le zone classificate E.1 e distinte nelle tavole grafiche della presente variante da apposita campitura comprendono:
- le parti del territorio coperte da boschi esistenti o potenziali, emergenti per caratteristiche naturalistiche, ampiezza ed ubicazione;
 - aree improduttive, pietraie;
 - pascoli e zone a coltura agricola degradata;
 - zone instabili dal punto di vista idrogeologico che necessitano di particolari interventi;
 - zone agricole con accentuato grado di acclività e zone limitrofe o racchiuse da boschi.
- E.2 - Le zone classificate E.2 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono le aree che fiancheggiano i principali corsi d'acqua, le aree sottoposte ad inondazione in caso di taglio forzato degli argini, aree umide acquitrinose ed aree di raccolta delle acque di piena.
- E.3 - Le zone classificate E.3 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, in quanto presentano aspetti vocazionali tali da giustifi-

care la loro indisponibilità ad uso diverso anche per il futuro.

E.4 - Le zone classificate E.4 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono le parti del territorio non edificate in stretto rapporto con le attuali residenze.

F-Zone territoriali omogenee F (destinate ad attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale)

F.1 - Le zone classificate F.1 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono le attrezzature collettive così distinte:

- F.1.1- Attrezzature della cultura e della vita spirituale che comprendono: chiese parrocchiali e non, altri edifici per il culto, biblioteche pubbliche, musei, centri culturali, centri sociali.
- F.1.2- Attrezzature scolastiche e per l'infanzia che comprendono: asili nido, scuole materne, scuola dell'obbligo e scuole di istruzione superiore.
- F.1.3- Attrezzature sanitarie che comprendono: farmacie, centri sanitari, poliambulatori pubblici, ospedali.
- F.1.4- Attrezzature ricreative e verde pubblico che comprendono: zone a verde pubblico, zone di gioco e sport per giovani ed adulti, parchi di quartiere.
- F.1.4.1- Verde Pubblico che comprende: zone a verde pubblico, zone di gioco e sport per giovani ed adulti, parchi di quartiere.
- F.1.5- Attrezzature sportive che comprendono: campi sportivi, palestre, piscine.
- F.1.6- Attrezzature dello spettacolo che comprendono: cinema e cinema-teatro, campi sportivi ed attrezzature sportive per lo spettacolo.
- F.1.7- Attrezzature commerciali che comprendono: centri commerciali, supermercati, negozi e botteghe di uso saltuario, mercati al dettaglio, cooperative di consumo, agenzie bancarie.
- F.1.8- Attrezzature per l'esercizio dei diritti democratici che comprendono: sedi dei consigli di circoscrizione, locali per riunioni condominiali o di comparto, sedi periferiche di associazioni a carattere politico, sindacale, religioso, vario.
- F.1.9- Attrezzature ricettive e turistiche che comprendono: pensioni, alberghi, trattorie e ristoranti.
- F.1.10- Attrezzature a servizio dell'industria e dell'artigianato che comprendono: mense, foresterie, scuole di addestramento e qualificazione professionale, uffici decentrati del Ministero del

Lavoro e del Ministero della Sanità, uffici di enti ed associazioni sindacali e di categoria, centri di medicina sociale e del lavoro, ambulatori e consultori specializzati, attrezzature di carattere ricreativo, sportivo e di interesse sociale ed assistenziale.

Il tipo di attrezzatura collettiva sarà stabilito nelle zone F.1 a seguito dell'approvazione di un P.E.D. di cui al precedente art. 4.

F.2 - Le zone classificate F.2 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono i servizi con sede propria in edifici, così distinti:

- F.2.1- Servizi anonari.
- F.2.2- Servizi dei trasporti.
- F.2.3- Servizi delle telecomunicazioni.
- F.2.4- Servizi dell'amministrazione.
- F.2.5- Servizi di vigilanza.
- F.2.6- Servizi tecnologici.

F.3 - Le zone classificate F.3 e distinte nelle tavole grafiche da apposita campitura comprendono i servizi con sede propria in superficie così distinti:

- F.3.1- Strade e piazze.
- F.3.2- Parcheggi anche coperti.
- F.3.3- Servizi del verde.
- F.3.4- Cimiteri.
- F.3.5- Distributori di carburante.

F.4 - Ai fini di una migliore articolazione della presente normativa sono classificate F.4 le linee e le reti, anche se non sempre riportate nelle tavole grafiche, come di seguito:

- F.4.1- Comunicazioni.
- F.4.2- Impianti tecnologici.

F.5 - La zona classificata F.5 e distinta nelle tavole grafiche con apposita campitura costituisce il parco fluviale urbano e comprende le aree in diretta connessione con il fiume Serchio.

Art. 16 - Zone A.1

Dette zone comprendono le parti del territorio comunale individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto A.1.

Destinazione d'uso:

In dette zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- insediamenti abitativi residenziali ed agricoli;
- piccoli esercizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano del commercio.

Procedura di intervento:

In dette zone non è consentita la nuova edificazione se non previo piano particolareggiato o piano di recupero ai sensi delle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti.

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

Per gli interventi sul patrimonio edilizio e gli interventi sul suolo, fino all'approvazione del Piano Particolareggiato o dei Piani di Recupero di cui al precedente terzo comma valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

1- Interventi edilizi

1.1 - Interventi di manutenzione ordinaria degli edifici.

Per i manufatti esistenti è consentita la manutenzione ordinaria limitatamente alle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna, rifacimenti e riprese di intonaci, purchè vengano eseguiti secondo le tecniche ed i colori conformi alla situazione ambientale;
- riparazioni di infissi esterni, grondaie, pluviali recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, purchè vengano eseguiti alle condizioni di cui sopra;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici, servizi igienici e tecnologici che non comportino la costruzione ex-novo di locali e non alterino profondamente la destinazione funzionale e quindi la configurazione distributiva originaria.

1.2 - Interventi su opere e manufatti di arredo esterno.

Dovranno essere opportunamente censiti e tutelati manufatti di arredo esterno quali cancellate,

edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e di recinzione, siepi, pavimentazione, ecc. di particolare valore storico documentario e ambientale; ogni modificazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Sindaco.

2 - Interventi sul suolo.

2.1 - Interventi nei parchi e nei giardini.

Nei parchi e nei giardini delle ville e degli edifici catalogati di cui all'elenco e relativa cartografia allegati alla relazione generale, sono vietati gli interventi che alterino i caratteri originari relativi al disegno ed alla distribuzione volumetrica delle masse di verde.

La scelta della nuova vegetazione posta a dimora in sostituzione od aggiunta a quella esistente si deve conformare al disegno e volumetria sopra descritti.

2.2 - Utilizzazione di aree non edificate.

E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle ville, dei giardini, degli orti, degli spazi al verde o comunque non edificati al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblico parcheggio di automezzi.

2.3 - Tracciati stradali.

Non è consentita la variazione sia pure parziale dei tracciati stradali esistenti.

Non è consentita l'apertura di nuovi tracciati stradali; l'asfaltatura di quelli esistenti deve essere soggetta all'autorizzazione comunale.

E' prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle strutture arboree caratterizzanti i viali di accesso alle ville.

In dette zone, per gli edifici notificati ai sensi della L. 1.6.1939 n° 1089 o vincolati ai sensi della L. 29.6.1939 n° 1497 o soggetti alla L.R. 21.05.1980 n° 59, valgono le disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

Art.17 - Zone A.2

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al punto A.2 del precedente art. 15.

Destinazione d'uso:

In dette zone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- insediamenti abitativi residenziali ed agricoli;
- piccoli esercizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano di commercio.

Procedura di intervento:

Intervento diretto subordinato al rilascio della concessione edilizia.

Gli interventi consentiti e che non comportino pregiudizio alla consistenza del patrimonio ambientale ~~ed agricolo~~ esistente sono distinti in:

- 1) interventi edilizi;
- 2) interventi sul suolo.

Interventi edilizi:

Sono consentiti interventi sui manufatti edilizi esistenti secondo le categorie A,B,C,D.1, di cui alla L.R. 59/80. Altre categorie di intervento, ove richieste in applicazione della Legge R.T. n° 10/79, sono consentite previo piano di recupero di cui all'art. 3 delle presenti norme.

Interventi sul suolo:

Vanno tutelate nella loro integrità le forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemi isolati, sistemi agronomici, alberature, tracciati viari).

In particolare per quanto riguarda:

- a) opere di viabilità: le strade esistenti, i tracciati, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le indicazioni stradali ecc., costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenute.
Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare lo spirito e le caratteristiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia delle pendici e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

- b) le sistemazioni agricolo-forestali: al fine di salvaguardare il patrimonio naturale e i caratteri del paesaggio in tutte le loro componenti sul territorio, oggetto della presente variante, oltre alle disposizioni di legge vigenti (zone a vincolo idrogeologico, zone soggette a vincolo ex L. 1497/39 ecc.) è vietata l'installazione di serre sia fisse che stagionali.

Art. 18 - Zone B.1.1

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto B.1.1.

Destinazione d'uso:

Insedimenti abitativi residenziali, piccoli esercizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano del commercio, uffici, botteghe artigiane di uso quotidiano con superficie max. di 60 mq. purchè non costituiscano danno per l'igiene pubblica, che non producano rumori, esalazioni e scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli.

Procedura di intervento:

Intervento diretto previo piano di recupero a norma dei precedenti artt. 3. e 4.

Per tutti gli edifici esistenti è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e strutturali (della struttura esterna, della facciata e della copertura, di eventuali elementi architettonici interni, delle tecnologie e dei materiali); possono essere consentiti, una sola volta, aumenti di volume, per esigenze relative ad un migliore standard di vita negli alloggi, fino ad un massimo di mc. 50 e sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Il Comune è tenuto a registrare tali aumenti di volume al momento della loro autorizzazione.

In assenza (documentata nella domanda di concessione edilizia) di elementi architettonici interni, è consentita la demolizione delle strutture edilizie interne attuali e la ricostruzione, nei limiti geometrici definiti in pianta, della superficie coperta.

La ricostruzione dovrà prevedere, per quel che riguarda l'articolazione distributiva, la conservazione della struttura tipologica fondamentale delle singole unità edilizie e della configurazione complessiva dell'abitato.

Per quel che riguarda l'esterno, la facciata deve essere conservata nella sua forma, nelle sue dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e architettoniche conservando altresì la corrispondenza della struttura dei piani con la facciata stessa.

Gli elementi architettonici esterni da conservare in ogni caso nella loro ubicazione con particolare cura, sono i seguenti (salvo diversa prescrizione del piano esecutivo di dettaglio):

Copertura - con conservazione dell'inclinazione e dei materiali esterni originari;

- Cornicione - con rimontaggio dei manufatti originari qualora non siano reperibili nella produzione attuale;
- Sottotetto - qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia dotato di sottotetto con aperture proprie sulla facciata, queste ultime devono essere conservate ;
- finestre - con la forma e le dimensioni originarie;
- Davanzali - i materiali ammessi sono costituiti da calcare locale, dall'arenaria e dal cemento negli spessori originari;
- Dispositivi di oscuramento delle finestre
- sono ammessi soltanto i dispositivi a persiana in legno, o stoini e gli scuri interni in legno;
- Fasce marcapiano
- qualora esistenti nell'edificio oggetto dell'intervento.
- Apertura di ingresso
- qualora per motivi funzionali sia dimostrata l'impossibilità di riprodurre i rapporti dimensionali originari ne è ammessa la modificazione nell'ambito della casistica tipica del centro storico (porta ad arco, ad arco a tutto sesto, ad arco ribassato, a figura rettangolare);
- Materiali delle porte di ingresso
- è ammesso soltanto il legno a superficie continua oppure a doghe orizzontali maschiettate; (sono escluse le finiture a perlinato); qualora la porta e la rostra sopra-luce esistenti siano di pregevole fattura devono essere riutilizzate;
- Materiali di finitura della facciata
- è obbligatorio, qualora preesistente, l'uso dell'intonaco tradizionale liscio a mestola o fratocciato; sono pertanto esclusi intonaci plastici o tipo terranova e similari;
- Tinteggiature
- la tinteggiatura deve essere a malta o a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata;
- Zoccolo - è ammessa la ricostruzione degli zoccoli con finitura ad intonaco, in arenaria o materiale lapideo locale in lastre.

Nel caso di unità edilizie adiacenti troppo piccole (inferiori a 60 mq. di superficie utile o mt. 4.50 di fronte stradale), per consentire un adeguato utilizzo, la aggregazione è ammessa e dovrà dare luogo a una o più unità dotate di tutti i necessari servizi, pur nel rispetto dei caratteri architettonici dell'ambiente e di quelli tipologici di ciascun edificio.

Nel caso di altezze utili dei piani inadeguate è consentito, quando sia documentata l'assenza di valori architettonici interni, di modificare le quote dei solai e della linea di gronda fino al raggiungimento dell'altezza minima consentita dalle leggi e regolamenti vigenti.

Onde conseguire miglioramenti igienici e funzionali degli alloggi attraverso la introduzione di bagni e servizi igienici, è consentito modificare la configurazione planimetrica attuale dell'edificio quale risulterà dalle planimetrie del piano esecutivo di dettaglio.

Questi interventi saranno consentiti entro i seguenti limiti:

- per edifici inseriti in formazioni a schiera con orto o giardino retrostante, gli interventi di integrazione funzionale dovranno riguardare soltanto la parte posteriore del corpo di fabbrica prospiciente il cortile attraverso l'aggiunta di "dentature" o corpi di fabbrica a "L" regolamentati.

La copertura del nuovo corpo a "L" dovrà essere realizzata attraverso il prolungamento della falda di copertura posteriore esistente e, in questo senso, sarà consentita, nei vani realizzati all'ultimo piano, una altezza minima pari a m. 2.40. Qualora all'ultimo piano utile del nuovo corpo di fabbrica sia realizzata una terrazza invece di un vano, i relativi parapetti dovranno essere realizzati attraverso il proseguimento dei muri perimetrali.

Le aperture (porte e finestre) nel nuovo corpo aggiunto dovranno riprodurre i rapporti geometrici, i modi di finiture, i tipi di infissi e dei dispositivi di oscuramento di quelle esistenti nell'edificio originario; così pure le finiture esterne delle pareti perimetrali dovranno essere realizzate nei modi e secondo le tecniche costruttive dell'edificio originario.

- Nel caso di edifici isolati con uno o due fianchi liberi, oltre alla possibilità di intervento di cui al capoverso precedente, è consentito l'ampliamento dell'edificio secondo l'asse longitudinale, cioè prolungando i fronti principali, sulla stessa linea di fondazione, secondo le indicazioni del piano esecutivo di dettaglio.

La copertura del corpo di fabbrica aggiunto dovrà essere realizzata attraverso il prolungamento e con gli stessi materiali, lungo l'asse longitudinale, delle due falde esistenti fino ad arrivare al nuovo fianco realizzato.

Per quanto riguarda aperture, finiture e definizione di dettagli costruttivi si dovranno riprodurre i modi dell'edificio attuale onde realizzare un'effettiva integrazione nel contesto ambientale.

- Nel caso di edifici parzialmente crollati è ammessa la demolizione delle strutture superstiti e la ricostruzione secondo la planivolumetria esistente prima.

Nella ricostruzione potranno essere utilizzate le possibilità di integrazione igienico-funzionale nei limiti ammessi.

In ogni caso, tuttavia, il nuovo edificio dovrà essere uniformato all'ambiente circostante per quanto riguarda i materiali e le finiture delle aperture, i tipi di infissi e dei dispositivi di oscuramento.

Le aree inedificate comprese all'interno delle perimetrazioni indicate, fanno parte integrante della struttura architettonica ed urbanistica degli aggregati e, in quanto tali, ad eccezione degli interventi ammessi ai capoversi ed agli articoli precedenti, devono restare inalterate. Al loro interno sono vietate costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie e prefabbricate.

L'unico intervento ammesso è quello conservativo. Al loro interno è vietata l'introduzione di specie arboree incongruenti con l'ambiente vegetale determinatosi nel luogo.

Le norme di cui al punto 1.3,1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5, 2.3.2, del nuovo regolamento edilizio comunale adottato con delibera C.C. n° 275 del 30.4.75 si applicano anche per dette zone B.1.1.

Art. 19 - Zone B.1.2

· Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto B.1.2

Destinazioni d'uso:

Insedimenti abitativi residenziali, esercizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano del commercio, uffici, botteghe artigiane di uso quotidiano con superficie max. di 60 mq. purchè non costituiscano danno per l'igiene pubblica, che non producano rumori, esalazioni e scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli; per i fabbricati in contrasto con le destinazioni d'uso citate è consentita la variazione di destinazione nel rispetto delle previsioni di piano.

Procedura di intervento:

Intervento diretto subordinato al rilascio della concessione edilizia a norma del precedente art. 3

In dette zone sono solo consentiti interventi sui fabbricati esistenti fino al raggiungimento dell'altezza massima di mt. 7, con aumenti una tantum di superficie coperta fino ad un massimo di mq. 6.

Per gli ampliamenti in superficie le distanze dalla strada devono essere comunque non inferiori a mt. 5.

In dette zone è consentita la demolizione e la ricostruzione di manufatti esistenti purchè l'altezza degli edifici ricostruiti, ferma restando l'altezza massima consentita di mt. 7, non sia inferiore a mt. 6. La distanza dalle strade non deve essere comunque inferiore a mt. 5.

Il volume riedificato non deve in ogni caso superare il volume demolito.

Art. 20 - Zone B.1.3

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto B.1.3.

Destinazione d'uso:

Insedimenti abitativi residenziali, esercizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano del commercio, uffici, botteghe artigiane di uso quotidiano con superficie max. di 60 mq. purchè non costituiscano danno per l'igiene pubblica, che non producano rumori, esalazioni e scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli; per i fabbricati in contrasto con le destinazioni d'uso citate è consentita la variazione di destinazione nel rispetto delle previsioni di piano.

Procedure di intervento:

Intervento diretto subordinato al rilascio della concessione edilizia a norma del precedente art. 3.

In dette zone sono solo consentiti interventi sui fabbricati esistenti fino al raggiungimento dell'altezza massima di mt. 9.50 con aumenti una tantum di superficie coperta fino ad un massimo di mq. 6.

Per gli ampliamenti in superficie le distanze dalla strada devono essere comunque non inferiori a mt. 5.

In dette zone è consentita la demolizione e la ricostruzione di manufatti esistenti purchè l'altezza degli edifici ricostruiti, ferma restando l'altezza massima consentita di mt. 9.50, non sia inferiore a mt. 8. La distanza dalle strade non deve essere comunque inferiore a mt. 5.

Il volume riedificato non deve in ogni caso superare il volume demolito.

Art.21 - Zone B.2.1

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto B.2.1.

Destinazione d'uso:

Insedimenti abitativi residenziali, esercizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano del commercio, uffici, botteghe artigiane di uso quotidiano con superficie max. di 60 mq. purchè non costituiscano danno per l'igiene pubblica, che non producano rumori, esalazioni e scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli; per i fabbricati in contrasto con le destinazioni d'uso citate è consentita la variazione di destinazione nel rispetto delle previsioni di piano.

Procedura di intervento:

Intervento diretto subordinato al rilascio della concessione edilizia o planivolumetrico convenzionato in base ai disposti del sesto comma dell'art. 17 della L. 6 Agosto 1967 n° 765.

$I_f = 1 \text{ mc/mq}$
 $H_{\text{max}} = 7,00 \text{ mt.}$
 $R_c = 1/3$
 $D_c = D_s = 5 \text{ mt.}$
 $D_f = 10 \text{ mt.}$

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

La distanza tra i fabbricati deve intendersi riferita ad edifici realizzati all'interno dello stesso lotto, mentre per i fabbricati realizzati in lotti contigui la distanza tra gli stessi è regolata in base alla distanza dai confini, salvo il caso di pareti finestrate per le quali vale il D.M. 2.04.1968 n° 1444.

Per i fabbricati ricadenti in dette zone ed esistenti alla data di adozione della presente Variante, difformi dagli indici di zona in questa previsti, ma a questa conformi per destinazioni d'uso, sono ammessi i seguenti interventi:

sopraelevazioni sui muri perimetrali e ampliamenti in aderenza nel rispetto, secondo i parametri di zona prescritti, del limite di altezza, della distanza dai fabbricati e complessivamente (valutando anche la consistenza planivolumetrica dell'esistente) del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità nonchè, limitatamente alla sola nuova costruzione in ampliamento (con esclusione quindi delle parti in sopraelevazione), della distanza dai confini e dalle strade.

Art. 22 - Zone B.2.2

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto B.2.2.

Destinazione d'uso:

Insedimenti abitativi residenziali, esercizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano del commercio, uffici, botteghe artigiane di uso quotidiano con superficie max. di 60 mq. purchè non costituiscano danno per l'igiene pubblica, che non producano rumori, esalazioni e scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli; per i fabbricati in contrasto con le destinazioni d'uso citate è consentita la variazione di destinazione nel rispetto delle previsioni di piano.

Procedura di intervento:

Intervento diretto subordinato al rilascio della concessione edilizia o planivolumetrico convenzionato in base ai disposti del sesto comma dell'art. 17 della L. 6 Agosto 1967 n° 765.

$I_f = 2 \text{ mc/mq}$
 $H_{\text{max}} = 9,50 \text{ mt.}$
 $R_c = 1/3$
 $D_c = D_s = 5 \text{ mt.}$
 $D_f = 10 \text{ mt.}$

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

La distanza tra i fabbricati deve intendersi riferita ad edifici realizzati all'interno dello stesso lotto, mentre per i fabbricati realizzati in lotti contigui la distanza tra gli stessi è regolata in base alla distanza dai confini, salvo il caso di pareti finestrate per le quali vale il D.M. 2.04.1968 n° 1444.

Per i fabbricati ricadenti in dette zone ed esistenti alla data di adozione della presente Variante, difformi dagli indici di zona da questa previsti, ma a questa conformi per destinazioni d'uso, sono ammessi i seguenti interventi:

sopraelevazioni sui muri perimetrali e ampliamenti in aderenza nel rispetto, secondo i parametri di zona prescritti, del limite di altezza, della distanza dai fabbricati e complessivamente (valutando anche la consistenza planivolumetrica dell'esistente) del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità nonchè, limitatamente alla sola nuova costruzione in ampliamento (con esclusione quindi delle parti in sopraelevazione), della distanza dai confini e dalle strade.

Art. 23 - Zone B.3

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto B.3.

Destinazione d'uso:

Insedimenti abitativi residenziali, esercizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano del commercio, uffici, botteghe artigiane di uso quotidiano con superficie max. di 60 mq. purchè non costituiscano danno per l'igiene pubblica, che non producano rumori, esalazioni e scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli; per i fabbricati in contrasto con le destinazioni d'uso citate è consentita la variazione di destinazione nel rispetto delle previsioni di piano.

Sono consentite inoltre attrezzature e servizi per la residenza quali asili nido, zone di gioco, negozi e botteghe di uso quotidiano, sedi di consigli di circoscrizione, locali per riunioni condominiali o di comparto, parcheggi coperti e scoperti.

Procedura di intervento:

Piano Esecutivo di Dettaglio a norma dei precedenti artt. 3 e 4.

If = 1 mc/mq
 H max = 9,50 mt.
 Rc = 1/3
 Df, Dc, Ds = 5 mt.

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

È esclusa la demolizione totale e la ricostruzione dei manufatti esistenti.

Art. 24 - Zone C

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto C.

Destinazione d'uso:

Insedamenti abitativi residenziali, esercizi commerciali congruenti con le indicazioni del piano del commercio, uffici, botteghe artigiane di uso quotidiano con superficie max di 60 mq. purchè non costituiscano danno per l'igiene pubblica, che non producano rumori, esalazioni e scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli; per i fabbricati in contrasto con le destinazioni d'uso citate è consentita la variazione di destinazione nel rispetto delle previsioni di piano.

Procedura di intervento:

L'intervento deve avvenire mediante gli strumenti urbanistici attuativi a norma della vigente legislazione urbanistica, secondo quanto previsto nei precedenti artt. 3 e 4.

$I_f = 2 \text{ mc/mq.}$

$H_{\text{max}} = 9,50 \text{ mt.}$

$R_c = 1/3$

D_f, D_c, D_s saranno determinati nello strumento urbanistico.

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

L'edificazione in dette zone avviene per comparti che dovranno essere opportunamente delimitati nel P.E.D.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di avviare l'edificazione per comparti inseriti nei programmi annuali o poliennali di attuazione, di cui al precedente art. 3. L'Amministrazione Comunale si riserva altresì la facoltà di avviare l'edificazione su successivi comparti fino a che i precedenti autorizzati non siano saturati nella misura del 60%.

Gli edifici per la residenza e per le altre attività compatibili con la residenza stessa dovranno attenersi alle indicazioni del P.E.D. con le precisazioni di questa successiva elaborazione progettuale.

La realizzazione di tali edifici dovrà rispettare le indicazioni dei disegni del P.E.D., per quanto attiene la suddivisione dei lotti, la posizione dei corpi di fabbrica, il numero dei piani, la previsione degli spazi liberi.

Qualora si proceda allo studio unitario di un intero comparto, definito nelle tavole del P.E.D., si potrà proporre una variazione alla suddivisione dei lotti, ferme restando le altre caratteristiche di edificabilità.

Art. 25 - Zone D.1

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto D.1.

Destinazione d'uso:

Stabilimenti artigianali o industriali, depositi e magazzini.

Procedura di intervento:

L'intervento è subordinato al rilascio della concessione edilizia.

Sono prescritti i seguenti indici:

$$I_f = 3 \text{ mc/mq}$$

$$R_c = 50 \%$$

$$D_c = D_s = 5 \text{ mt}$$

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

Viene inoltre prescritto che la fascia di arretramento stradale dovrà essere sistemata a verde di alto fusto e siepi.

Art. 26 - Zone D.2.

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto D.2.

Destinazione d'uso:

Stabilimenti artigianali, piccolo-industriali, depositi, magazzini ed attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio purchè congruenti con le indicazioni del Piano del Commercio. Sono escluse le attività insalubri incluse nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27.7.39 n° 1265.

Procedura di intervento:

L'intervento deve avvenire mediante gli strumenti urbanistici attuativi a norma della vigente legislazione urbanistica o mediante P.E.D. a norma dei precedenti articoli 3 e 4.

$I_f = 3 \text{ mc/mq.}$

$H_{\text{max}} = 9,00 \text{ mt.}$

D_f, D_c, D_s saranno definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

Viene comunque prescritto che i confini delle aree verso le strade pubbliche dovranno essere arretrati dal ciglio della strada secondo le indicazioni del P.E.D. Tale fascia di arretramento dovrà essere sistemata a verde di alto fusto e siepi secondo le norme e le indicazioni ulteriori conseguenti all'elaborazione dello strumento urbanistico attuativo.

Gli interventi in tali zone sono preferibilmente riservati a nuove localizzazioni di attività artigianali e commerciali esistenti nel Settore F.

Dal rispetto dell'altezza massima di mt. 9 sono esclusi limitati volumi tecnici (ciminiere, silos ecc.) che non coprano in superficie più di 1/100 dell'area totale del lotto.

Art. 27 - Zone D.3.

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto D.3.

Destinazione d'uso:

Stabilimenti artigianali, piccolo-industriali, depositi, magazzini ed attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio purchè congruenti con le indicazioni del Piano del Commercio.

Sono escluse le attività insalubri incluse nella prima classe dell'art. 216 del T.U. Legge Sanitaria 27.7.39 n° 1265.

Procedura di intervento:

L'intervento deve avvenire esclusivamente mediante Piano Particolareggiato, a norma della vigente legislazione urbanistica.

$I_f = 5 \text{ mc/mq.}$

L'altezza massima (H max) ed i limiti di arretramento D_c , D_f , D_s , saranno definiti dal Piano Particolareggiato.

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

Art. 28 - Zone E.1.

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto E.1.

In tali zone non è consentita la nuova edificazione per uso privato.

Non è consentita la demolizione totale e la ricostruzione dei manufatti esistenti.

Gli interventi consentiti sia di iniziativa pubblica che privata, che non comportino pregiudizio alla consistenza del patrimonio boschivo esistente, sono soggetti all'autorizzazione comunale e sono distinti in :

- 1 - Interventi edilizi
- 2 - Interventi sul suolo
- 3 - Altri interventi

1 - Interventi edilizi

1.1 - Nuove costruzioni di uso collettivo pubblico.

E' consentita, con l'indice fondiario max. di mc/mq 0.005, l'edificazione di manufatti destinati ad attrezzature collettive di carattere pubblico.

Gli interventi relativi alla loro realizzazione sono subordinati alla redazione dei P.E.D.

1.2 - Variazioni ed aumenti di volume di manufatti esistenti.

Valgono le disposizioni normative della legislazione regionale vigente.

2 - Interventi sul suolo

2.1 - Smaltimento delle acque superficiali.

Tutte le proprietà, oltre alla manutenzione ordinaria a perfetta regola d'arte di tutte le opere esistenti sul fondo atte allo scopo, sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Sindaco, nel caso di prolungata e palese incuria della proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, addebitandone le spese alla proprietà interessata.

2.2 - Consolidamento dei terreni.

Oltre ai provvedimenti di cui al punto precedente le proprietà interessate da smottamenti e frane o da altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni co-

stituiscono elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono egualmente tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere per le quali il progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge.

Nei casi di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente a rimuovere i materiali sul suolo pubblico, potrà rivalersi, addebitandone la spesa alle proprietà interessate.

2.3 - Opere di viabilità

Le strade esistenti rivestono un primario interesse ambientale e storico di grande evidenza dell'ambiente collinare. Ciò premesso i tracciati, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le indicazioni stradali ecc. costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare lo spirito e le caratteristiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia delle pendici e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

2.4 - Sistemazioni agricolo-forestali

Al fine di salvaguardare il patrimonio naturale ed i caratteri del paesaggio in tutte le loro componenti sul territorio oggetto della presente variante, oltre alle disposizioni di legge vigenti (zone a vincolo idrogeologico, zone soggette alla tutela della Soprintendenza ai Monumenti, ecc.) è vietata l'installazione di serre fisse o stagionali; sono vietati gli impianti arborei di ibridi destinati all'industria della carta.

2.5 - Pozzi.

Tutte le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche, sono soggette all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale è demandata anche la sorveglianza dell'attività di prelievo. La richiesta di perforazione di pozzi per uso industriale deve essere accompagnata da relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge.

E' vietato lo scarico di rifiuti sia solidi che liquidi nei pozzi e nelle cave non più utilizzate, salvo autorizzazioni della Amministrazione Comunale.

Gli impianti esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alle presenti disposizioni.

2.6 - Cave

L'attività di escavazione e di coltivazione delle cave è consentita secondo la legislazione vigente.

In queste zone sono ammessi soltanto gli impianti e le infrastrutture necessarie per l'attività estrattiva.

Entro sei mesi dalla data di adozione della presente variante, il conduttore dovrà presentare all'Amministrazione Comunale una richiesta di autorizzazione relativa al programma annuale di attività contenente:

a) programma di coltivazione della cava corredato di planimetrie e sezioni adeguate ad individuare l'assetto che il terreno verrà ad assumere alla fine del programma annuale, ivi comprese le localizzazioni delle aree di deposito dei materiali estratti, gli impianti, le infrastrutture, ecc.

b) il progetto di ripristino o di ricostruzione del paesaggio che preveda il rimodellamento del terreno, la ricostruzione del manto vegetale ed i tempi di realizzazione; detto progetto dovrà essere redatto in planimetria e sezioni in scala adeguata; dovrà essere precisata la natura e la provenienza del materiale di riporto.

c) convenzione da cui risultino i titoli del richiedente sul giacimento, l'assunzione da parte del richiedente delle spese relative alla realizzazione delle opere infrastrutturali (urbanizzazione primaria), alla manutenzione dei raccordi stradali, al ripristino del paesaggio, la garanzia finanziaria per l'adempimento degli oneri di cui sopra.

L'apertura di nuove cave è subordinata alla preventiva adozione da parte dell'Amministrazione Comunale del piano per la coltivazione delle cave esteso a tutto il territorio comunale in conformità agli indirizzi della Regione Toscana, per il quale l'Amministrazione Comunale si impegna ad affidare l'incarico entro dodici mesi dall'adozione della presente variante e di pervenire all'adozione entro due anni dalla stessa data.

Una volta adottato il Piano Comunale, l'apertura delle cave è subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, secondo modalità analoghe a quelle stabilite dall'art. 8 della Legge 765/69 per le lottizzazioni convenzionate, di un progetto di coltivazione redatto a cura del conduttore della cava.

Il progetto di coltivazione dovrà contenere:

a) una relazione sull'aspetto geomorfologico e paesaggistico dei luoghi, corredata da almeno due planimetrie a curve di livello di cui una in scala 1 : 25000 o 1 : 10000 e l'altra in scala non inferiore a 1 : 2000, da almeno due sezioni del terreno, dall'indicazione delle colture agricole esistenti e da fotografie idonee a riconoscere le caratteristiche essenziali dei luoghi.

b) una relazione sull'assetto idrogeologico dei luoghi (chiedere specificazioni alla Forestale).

c) un programma di coltivazione della cava o miniera, corredato di planimetrie e sezioni adeguate ad individuare

l'assetto che il terreno avrà assunto, alla fine di ogni biennio e al termine della coltivazione, per effetto dell'attività estrattiva, ivi compresa la localizzazione delle aree di deposito dei materiali estratti, degli impianti, delle infrastrutture, ecc.

d) un progetto di ripristino o di ricostruzione del paesaggio, che preveda il rimodellamento del terreno, la ricostruzione del manto vegetale, l'elenco delle opere necessarie ed i tempi di realizzazione; il progetto dovrà essere redatto su planimetrie quotate in scala non inferiore a 1:2000, e dovrà essere illustrato da sezioni in numero e scala adeguati; dovrà essere inoltre precisata la natura e la provenienza dei materiali di riporto.

L'approvazione del progetto di coltivazione mineraria è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

a) l'assunzione, da parte del coltivatore di cava o miniera, di tutti gli oneri e le spese relativi alla realizzazione del progetto di ripristino o di ricostruzione del paesaggio.

b) i termini, non superiori a 25 anni a decorrere dalla data dell'approvazione del progetto e a 5 anni a decorrere dalla data di termine della coltivazione della cava o miniera, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere previste dal progetto di ripristino o ricostruzione del paesaggio.

c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

3 - Altri interventi

3.1 - Ogni progetto di intervento nei limiti degli indici e delle prescrizioni fissate dalle presenti norme deve essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia e, ove prescritto, al parere della Commissione Intercomunale Beni Ambientali, dell'Ispettorato Compartimentale delle Foreste i cui nulla-osta devono essere sempre allegati alla domanda di richiesta di intervento.

In dette zone per le aree classificate 1, 2, 3 nella carta della stabilità del suolo, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

Classe 1: aree con manifesta instabilità (frane in atto o potenziali), non è consentita la nuova edificabilità.

Classe 2,3: aree con instabilità potenziale elevata (possibilità di dissesti), in caso di nuova

costruzione di manufatti edilizi è obbligatoria l'indagine geologica di dettaglio. In dette zone ogni altro intervento deve essere preceduto dalla relazione geologica di cui al punto 2.3.3 del Regolamento Edilizio adottato con delibera C.C. n° 275 del 30 agosto 1975.

Art. 29 - Zone E.2

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto E.2.

Ai fini del rispetto dei corsi d'acqua per la manutenzione ed il miglioramento degli attuali sistemi di irrigazione, di canalizzazione e di deflusso delle acque, tali zone sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta.

Sono ammessi impianti sportivi che non comportino creazione di nuovi volumi.

Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti ricadenti in dette zone si applicano le disposizioni normative della legislazione regionale vigente.

Art. 30 - Zone E.3

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto E.3

Destinazione d'uso:

Costruzioni inerenti alle attività agricole, case rurali ed annessi agricoli.

Procedura di intervento:

Intervento diretto secondo quanto previsto dalla legislazione regionale sulle zone agricole.

Art. 31 - Zone E.4

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto E.4.

Destinazione d'uso:

Area a verde privato di servizio alla residenza.

Procedura di intervento:

Intervento diretto subordinato al rilascio della concessione edilizia secondo la normativa regionale vigente.

Sono consentite opere di recinzione e di sistemazione del verde, modesti movimenti di terra, installazione di piscine per uso privato.

E' prescritto il mantenimento di parchi, giardini ed orti esistenti.

Art. 32 - Zone F.1

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto F.1.

Destinazione d'uso:

Attrezzature collettive in genere, di iniziativa pubblica e privata; ove indicato, sono prescrittive le specificazioni delle tavole grafiche in scala 1 : 5000 di cui al precedente art. 2.

Procedura di intervento:

Intervento urbanistico preventivo a norma dei precedenti artt. 3 e 4.

I P.E.D., attraverso la suddivisione in comparti, possono prescrivere una progettazione organica delle varie attrezzature.

Le attrezzature di uso collettivo realizzate da parte dell'Amministrazione Comunale sono, agli effetti dell'indice di fabbricabilità, del rapporto di copertura, dell'altezza degli edifici nonché dei distacchi dai confini e dalle strade, condizionate solo alle esigenze funzionali, ai Regolamenti e Leggi specifiche vigenti ed al rispetto dei valori ambientali.

Le attrezzature di interesse e di iniziativa privata di nuova costruzione devono verificare i seguenti parametri:

If = 1 mc./mq.
Rc = 1/3
H max = 9,00 mt.
Dc = Ds = 5 mt.
Df = 10 mt.

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

Art. 33 - Zone F.1.1

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate nelle tavole grafiche della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto F.1.1.

Destinazione d'uso:

Attrezzature della cultura e della vita spirituale che comprendono: chiese parrocchiali e non, altri edifici per il culto, biblioteche pubbliche, musei, centri culturali, centri sociali.

Procedura di intervento:

Intervento diretto subordinato al rilascio della concessione edilizia a norma del precedente art. 3.

$I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$

$R_c = 1/3$

$D_c = D_s = 5 \text{ mt.}$

$D_f = 10 \text{ mt.}$

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

Art. 34 - Zone F.1.4

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate nelle tavole grafiche della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto F.1.4.

Destinazione d'uso:

Attività del tempo libero, attrezzature ricreative e verde pubblico.

Procedura di intervento:

Piano Esecutivo di Dettaglio a norma dei precedenti artt. 3 e 4.

Nel P.E.D. dovranno essere rispettate le seguenti percentuali:

- zone boscate, a verde o comunque libere da costruzioni, almeno il 70 %;
- zone per passeggio libero o sosta senza giochi o attrezzature, almeno il 15 %;
- zone a giochi per bambini o attrezzature leggere, almeno il 10 %;
- viabilità interna o parcheggio purchè in aree tangenti le zone a verde o attrezzature, non più del 5 %.

In dette zone è possibile destinare le aree a verde ad utilizzazione orticola secondo le indicazioni delle percentuali fornite dai Consigli di Circoscrizione; apposita normativa per la convenzione, l'uso da parte privata senza fini di lucro, l'assegnazione con contratti a breve termine di dette aree sarà redatta dai Consigli di Circoscrizione in collaborazione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso potranno essere previste modeste attrezzature a titolo precario per rimessa degli attrezzi agricoli fino ad un volume massimo di 300 mc. e con un'altezza massima di mt. 2,40.

Art. 35 - Zone F.1.4.1

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto F.1.4.1.

Destinazione d'uso:

Attività del tempo libero, attrezzature ricreative e verde pubblico.

Procedura di intervento:

Piano Esecutivo di Dettaglio a norma dei precedenti artt. 3 e 4.

Nel P.E.D. dovranno essere rispettate le seguenti percentuali:

- zone boscate, a verde o comunque libere da costruzioni, almeno il 70 %;
- zone per passeggio libero o sosta senza giochi o attrezzature, almeno il 15 %;
- zone a giochi per bambini o attrezzature leggere, almeno il 10 %;
- viabilità interna o parcheggio purchè in aree tangenti le zone a verde o attrezzature, non più del 15 %.

Ogni Consiglio di Circoscrizione competente per zona, potrà, secondo i regolamenti e le procedure vigenti, destinare ad attività sportive o ricreative le aree (70 %) già destinate a verde, purchè ciò non comporti costruzione di nuovi volumi superiori a mc. 180.

I Consigli di Circoscrizione, stabilendo opportune convenzioni, potranno altresì fissare i tipi di impianto per le attività sportive o ricreative. Detti impianti dovranno comunque far parte di ampie zone libere a verde, o alberate, in modo da integrarsi con le altre aree, nelle percentuali fissate.

Art. 36 - Zone F.1.7

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate nelle tavole grafiche della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto F.1.7.

Destinazione d'uso:

Attrezzature commerciali che comprendono: centri commerciali, supermercati, negozi e botteghe di uso saltuario, mercati al dettaglio, cooperative di consumo, agenzie bancarie.

Procedura di intervento:

Intervento diretto subordinato al rilascio della concessione edilizia a norma del precedente art. 3.

$I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$

$R_c = 1/3$

$H_{\text{max}} = 9,00 \text{ mt.}$

$D_c = D_s = 5 \text{ mt.}$

$D_f = 10 \text{ mt.}$

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

Art. 37 - Zone F.2

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto F.2.

Destinazione d'uso:

Servizi con sede propria in edifici.

Procedura di intervento:

Intervento urbanistico preventivo a norma dei precedenti artt. 3 e 4.

I P.E.D., attraverso la suddivisione in comparti, possono prescrivere una progettazione organica delle varie attrezzature.

Le attrezzature di uso collettivo realizzate da parte dell'Amministrazione Comunale sono, agli effetti dell'indice di fabbricabilità, del rapporto di copertura, dell'altezza degli edifici nonché dei distacchi dai confini e dalle strade, condizionate solo alle esigenze funzionali, ai regolamenti e leggi specifiche vigenti ed al rispetto dei valori ambientali.

Le attrezzature di interesse e di iniziativa privata devono verificare i seguenti parametri che devono essere verificati anche per l'eventuale riadattamento di edifici esistenti:

$I_f = 1 \text{ mc./mq.}$

$R_c = 1/3$

$H_{\text{max}} = 9,00 \text{ mt.}$

$D_c = 5 \text{ mt.}$

$D_s = 10 \text{ mt.}$

È ammessa comunque la costruzione in aderenza ad altri edifici esistenti sul confine del lotto o nel caso di blocchi unitari di intervento (due o più costruzioni in aderenza).

Art. 38 - Zone F.3

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate nelle tavole grafiche della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto F.3.

Destinazione d'uso:

Aree per sedi viarie, piazze, parcheggi, zone a verde di rispetto stradale, cimiteri.

Procedura di intervento:

Piani Esecutivi di Dettaglio a norma dei precedenti artt. 3 e 4.

In dette zone potranno realizzarsi ampliamenti delle strade, sedi indipendenti per il traffico dei cicli, ciclomotori e pedoni, impianti di verde e di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche come fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.; potranno altresì realizzarsi aree di parcheggio nelle zone indicate, con apposito simbolo, nelle tavole grafiche della presente variante.

I nuovi tracciati stradali indicati nelle tavole grafiche della presente variante hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici.

Lo studio tecnico esecutivo delle principali opere è predisposto dall'Amministrazione Comunale mediante Piani Esecutivi di Dettaglio redatti in conformità alla presente variante ed alle indicazioni di programmi annuali o pluriennali di attuazione di cui al precedente art. 3.

Le fasce di rispetto ai lati delle strade sono inedificabili ed hanno valore prescrittivo di arretramento. Sono peraltro consentite recinzioni a titolo precario e comunque a distanza minima dal ciglio della strada di mt. 5, con l'obbligo della rimozione a carico del concessionario a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto suddette sono computabili ai fini del calcolo dei parametri urbanistici come zone E.3.

Per gli edifici ricadenti in dette fasce di rispetto ed esistenti alla data di adozione della presente variante si applicano le norme relative alle zone B.1.2. di cui al precedente art. 19 purchè non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.

Art. 39 - Zone F.3.2.

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate nelle tavole grafiche della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto F.3.2.

Destinazione d'uso:

Parcheggi anche coperti condominiali e/o consortili.

Procedura di intervento:

Intervento diretto subordinato al rilascio della concessione edilizia sulla base di un progetto unitario esteso a tutta l'area interessata dalla zonizzazione.

If = 1 mc/mq
Hmax = 3 mt
Ds = 5 mt

È consentita la costruzione in aderenza nel caso di blocchi unitari di intervento, altrimenti vale:

Dc = 5 mt
Df = 10 mt

Art. 40 - Zone F.3.5 - Distributori di carburanti.

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate nelle tavole grafiche della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto F.3.5.

Destinazione d'uso:

Aree per impianti di distribuzione carburanti.

Procedura di intervento:

Intervento diretto subordinato al rilascio della concessione edilizia in base ai disposti del precedente art. 3.

In dette aree è consentita la realizzazione di volumi fino ad un massimo di mc. 200.

Art. 41 - Zone F.4 - Linee e reti

1 - Linee aeree

Il passaggio di elettrodotti e linee telefoniche, soggetto a nulla osta comunale nei termini e secondo le modalità previste dalla legge, dovrà essere studiato e progettato tenendo in debito conto l'inserimento ambientale.

2 - Condutture interrato

Per tutte le condutture interrato (acquedotti, gasdotti, fognature, ecc.) dovranno evitarsi gli scavi che determinino alterazioni alla morfologia del suolo. Particolari accorgimenti atti ad evitare conseguenti movimenti franosi nei suoli instabili od al limite di stabilità dovranno essere posti in atto all'esecuzione e precisati nel progetto.

In sede di intervento esecutivo di urbanizzazione delle zone B, C, D, F, di cui agli articoli precedenti dovranno essere adottati particolari accorgimenti ed accordi preventivi tra i vari enti affinché la posa in opera di condutture, cavi, ecc. avvenga di concerto, in unico scavo e con programmi unitari.

Art. 42 - Zone F.5

Dette zone comprendono le parti del territorio individuate negli elaborati grafici della presente variante con apposita simbologia grafica, secondo quanto espresso al precedente art. 15 al punto F.5.

Destinazione d'uso:

Zone a verde pubblico, zone di gioco e sport, per giovani ed adulti, attrezzature sportive per il tempo libero.

Procedura di intervento:

Piani Esecutivo di Dettaglio a norma dei precedenti artt. 3 e 4.

Gli interventi consentiti di iniziativa pubblica o privata sono distinti in:

- 1) interventi sul suolo;
- 2) interventi edilizi.

1- Interventi sul suolo

- Strutture arboree.

E' prescritto il mantenimento delle colture arboree esistenti, fatte salve le operazioni di diradamento e di ricambio per la buona conservazione delle specie vegetali.

- Cave e pozzi.

Tutte le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche sono soggette all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Tutte le attività che comportino l'escavazione di materiali (sabbiosi, terrosi, argillosi, ecc.) sono vietate. E' vietato lo scarico di rifiuti sia solidi che liquidi.

2- Interventi edilizi

- i P.E.D. attraverso la suddivisione in comparti, prevedono una progettazione organica delle varie attrezzature nel rispetto della destinazione d'uso e dei parametri fissati per i singoli comparti.

Art. 43 - Aree classificate 1, 2, 3 nella carta della stabilità del suolo.

Per le aree classificate 1, 2, 3 nella carta della stabilità del suolo, adottata con delibera consiliare n° 71 del 21 febbraio 1977 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

Classe 1: aree con manifeste instabilità (frane in atto o potenziali), non è consentita la nuova edificabilità;

Classe 2,3: aree con instabilità potenziale elevata (possibilità di dissesti), in caso di nuova costruzione di manufatti edilizi è obbligatoria l'indagine geologica di dettaglio;

In dette aree ogni altro intervento deve essere preceduto dalla relazione geologica di cui al punto 2.3.3 del Regolamento Edilizio adottato con delibera consiliare n° 275 del 30 aprile 1975.

Art. 44 - Installazione degli impianti di riscaldamento

In tutte le zone della presente variante, per tutti gli edifici compresi nelle classi indicate all'art. 3 del D.P.R. 28.06.1977 n° 1052, ove questi siano ammessi per destinazione, dovrà essere prevista, nelle progettazioni ad essi relative, l'installazione dell'impianto di riscaldamento.