

TITOLO III
NORME PER ZONE

ART. 17 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1 Il P.R.G.C., in applicazione del D.M. 1444/1968 ed ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967, suddivide il territorio comunale in zone omogenee.

**ART. 17 -DIVISIONE DEL
TERRITORIO COMUNALE
IN ZONE OMOGENEE**

ZONE A - Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani e da singoli edifici che rivestono caratteri architettonici storico-artistici e le aree di particolare pregio ambientale e paesistico.

ZONE B - Sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, che non presentano particolari valori architettonici, storici ed ambientali.

ZONE C - Sono le parti del territorio comunale inedificate o limitatamente edificate destinate dal P.R.G.C. a nuovi complessi insediativi.

ZONE D - Sono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi o su cui il P.R.G.C. ne prevede la costruzione.

ZONE E - Sono le parti del territorio comunale interessate dalla produzione agricola o suscettibili di divenire tali.

ZONE F - Sono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

ZONE "A"

ART. 18 - ZONE "A"

1 Le zone "A" interessano il patrimonio edilizio qualificato che riveste particolari caratteri architettonici, storici, artistici ed ambientali, sia esso costituito da singoli manufatti (case coloniche, ville e case padronali, edifici per il culto, castelli, torri, ecc.) che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione (complessi, nuclei, agglomerati, centri storici ecc.).

ART. 18 - ZONE "A"

2 Tali zone comprendono anche gli ambiti circostanti costituiti da pertinenze cortilive, orti, giardini, parchi, viali, alberature, etc.; da considerarsi, per le loro caratteristiche storiche, ambientali, morfologiche o di vegetazione, parti integranti dell'edificato.

3 Le zone "A" sono quelle che necessitano di interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti fisici, morfologici, funzionali e sociali.

4 La tutela dei valori propri (monumentali, ambientali, storici, tipologici, funzionali, sociali etc.) dei diversi manufatti, o delle aree od agglomerati comporta l'ammissibilità di interventi sia fisici che funzionali coerenti con l'esistente.

5 Di norma gli interventi che vanno a interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali dovranno essere preventivamente progettati attraverso strumenti urbanistici di dettaglio, quali P.P., P.E.E.P., e P.R., che interessano ambiti organici e che precisino i modi d'intervento in rapporto alle diverse situazioni di preesistenza.

6 In assenza di strumento preventivo di cui al precedente comma 5, gli interventi edilizi possono essere ammessi con concessione diretta o autorizzazione conformemente con quanto disposto dall'art.4 della L.R.59/1980 e comunque nel rispetto di tutti i commi del presente articolo.

7 In particolare per la zona "A", relativa al centro storico di Cortona, valgono le Norme di Attuazione del Piano di Salvaguardia e conservazione vigente.

8 Terminologia di riferimento:

Per **edilizia di base** si intendono gli edifici che hanno caratteri stilistici e costruttivi propri della tecnica e della cultura locali e destinazione a residenza corrente (monofamiliare o plurifamiliare), con possibile specializzazione del piano terreno per attività diverse dalla residenza; questi edifici sono il prodotto di un processo collettivo, sostanzialmente autoctono, di progressivo aggiornamento di un'idea di casa iniziale (tipo edilizio), comprensiva dei rapporti tra le sue componenti alle varie scale - elementi costruttivi, strutture, impianto distributivo, linguaggio architettonico.

Per **edilizia speciale** si intendono di norma gli edifici emergenti e comunque quelli che hanno caratteri strutturali-stilistici maggiormente qualificati rispetto a quelli dell'aggregato di base, e destinazione in tutto o in parte diversa da quella residenziale; questi edifici sono prodotti dall'accezione locale di processi tipologici a dimensione interareale o internazionale, caratterizzati dal riferimento a "modelli" (singoli edifici) e, quindi, in generale, da componenti tecniche e culturali d'importazione.

In particolare si distinguono:

- **Edifici speciali destinati a funzioni unitarie**, o a più funzioni complementarizzate, di interesse collettivo;
- **Edifici speciali a destinazione mista** (negozi, laboratori, uffici, residenza).

ART. 18 - ZONE "A"

Per **rifusione non-unitaria** di edifici si intende ogni associazione di edifici non unificata in tutte le componenti; caso frequente l'unificazione distributiva, ma non strutturale e formale.

Per **aggregato edilizio** si intende ogni insieme di edifici; ciascun insieme fa riferimento ad un concetto di aggregazione (tessuto edilizio) relazionato al tipo.

Per **superfetazione** si intende ogni aggiunta, modifica o sostituzione non coerente con i caratteri tipici ambientali.

Per **superfetazione dell'edificio** si intende ogni aggiunta, modifica o sostituzione non coerente con i caratteri tecnologici, strutturali, stilistici, distributivi e volumetrici del processo tipologico, come inverteato nel singolo edificio.

Per **oggetti di arredo** si intendono tutti gli elementi che concorrono a rendere lo spazio pubblico della città razionalmente o correttamente utilizzabile: pensiline di attesa dei mezzi pubblici, mezzi di contenimento ed incanalamento del traffico veicolare e pedonale, fontane, edicole, chioschi, etc.

Per **segnaletica** si intendono:

- a) Oggetti a più dimensioni, leggibili o riconoscibili mediante lettere dell'alfabeto o figurazioni convenzionali;
- b) Decorazioni e pitture murali, sia su superficie che in rilievo;
- c) Illuminazioni dirette o indirette di edifici;
- d) Insegne commerciali e targhe professionali.

Per **restituzione tipologica** si intende l'eliminazione delle superfetazioni attraverso operazioni di restauro.

Per **ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro, ristrutturazione**, come definite nell'allegato alla L.R. 21.5.1980 n° 59, sono intese le operazioni che non si configurino come introduzione o mantenimento di superfetazioni.

Per **unità d'intervento minima** s'intende la dimensione non ulteriormente frazionabile dalle operazioni di cui al punto precedente, dimensione coincidente con la singola unità immobiliare, purché non produca significative alterazioni dell'assetto raggiunto nel rapporto con l'unità edilizia.

In caso contrario l'unità di intervento minima dovrà necessariamente coincidere con l'unità edilizia.

9 Nelle zone "A" relative ai nuclei urbani "storici" le attività ammesse per ciascuna unità immobiliare o unità edilizia, se compatibili con gli assetti tipologici, sono esclusivamente quelle precisate nei successivi punti del presente comma.

Per gli edifici di base: attività esclusivamente residenziali, con la sola eccezione del piano terreno, qualora questo presenti un impianto strutturale e distributivo, non superfetativo, atto ad ospitare attività artigianali produttive se non ritenute insalubri, o attività artigianali di servizio e commerciali.

ART. 18 - ZONE "A"

Per gli edifici speciali a destinazione mista: uffici e residenza, oppure solo residenza, con la eventuale eccezione del piano terreno per il quale vale il disposto del punto precedente. Non è ammessa l'estensione della destinazione residenziale ai piani terreni degli edifici che presentino i caratteri tipologici non residenziali.

Per gli edifici speciali a destinazione unitaria: attività di interesse pubblico o prevalentemente pubblico.

Sono ammissibili, se compatibili con gli assetti tipologici, le attività attualmente insediate di tipo commerciale, artigianale di servizio, artigianale di produzione se non ritenute nocive e moleste.

10 Nelle zone "A" relative all'edificato sparso di pregio le attività ammesse per ciascuna unità immobiliare o unità edilizia, se compatibili con gli assetti tipologici, sono esclusivamente quelle precisate nei successivi punti del presente comma.

Per gli edifici di base case coloniche, edifici rurali, aggregati rurali, etc.: attività residenziali, stabili o stagionali, attività artigianali se modeste e non inquinanti, attività agricole e/o di supporto all'agricoltura.

Per gli edifici speciali a destinazione mista ville, grandi fattorie, complessi agricoli, etc.: attività residenziali, stabili e stagionali, attività socio-culturali, modeste attività artigianali solo se non inquinanti, attività agricole e/o di supporto all'agricoltura, modeste attività turistico-ricettive e di ristoro.

In particolare le attività di cui al punto precedente relative alle ville sono ammesse solo se non comportano in alcun caso modifiche all'impianto distributivo, strutturale e delle finiture dell'edificio, così come all'assetto ambientale dei parchi, dei giardini, delle aree di pertinenza, etc.

Per gli edifici speciali a destinazione unitaria chiese, conventi, castelli, torri, etc.: sono ammissibili le attività di interesse pubblico o prevalentemente pubblico attualmente insediate o da insediare se compatibili con gli assetti tipologici dell'edificio che non comportino in alcun caso modifiche all'impianto distributivo, strutturale e delle finiture del fabbricato così come dell'assetto ambientale dei parchi, dei giardini, delle aree di pertinenza, etc.

In ogni caso per tutti gli interventi su edifici speciali a destinazione mista e/o unitaria non regolamentati da strumenti urbanistici di dettaglio l'eventuale cambio di destinazione d'uso dovrà essere autorizzato con specifica delibera del Consiglio Comunale.

11 Nelle zone "A" gli interventi ammessi sono quelli volti essenzialmente alla restituzione tipologica degli edifici intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.

Nella redazione degli strumenti di dettaglio, così come nella redazione dei singoli progetti, dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione e, ove necessario, alla loro sostituzione con materiali o elementi idonei, delle seguenti classi di superfetazione:

- **Superfetazioni tecnologiche**, quali i materiali non tradizionali, le condutture e canalizzazioni relative ad impianti tecnologici che potrebbero essere incassate senza pregiudizio per la loro efficienza e sicurezza, gli elementi di rivestimento, di copertura, gli infissi e i serramenti, le tinteggiature, diversi da quelli tradizionalmente usati;
- **Superfetazioni strutturali e stilistiche**, quali gli elementi strutturali e stilistici realizzati con materiali non tradizionali e comunque contrastanti con i caratteri prevalenti che questi elementi hanno nel contesto;
- **Superfetazioni distributive**, quali le modificazioni degli spazi, in particolare degli spazi distributori, conseguenti ad un uso improprio (non tipico) degli edifici;
- **Superfetazioni volumetriche**, quali le sopraelevazioni strutturalmente non coerenti, i volumi e i piani aggettanti, gli intasamenti delle aree di pertinenza.

In particolare gli interventi dovranno prevedere:

- La conservazione o il ripristino delle strutture portanti verticali o orizzontali, della copertura, dell'ubicazione dell'ingresso o dell'atrio, del blocco scala, dei percorsi orizzontali di distribuzione interna, dei prospetti, propri del tipo edilizio.

In particolare non sono ammessi:

- La variazione degli interpiani originari;
- Nuovi collegamenti verticali fra i piani abitabili o agibili, a meno che non venga dimostrata la precedente esistenza di collegamenti verticali alternativi a quelli esistenti, sulla base di documenti grafici o reperti;
- Nuove bucatore sui prospetti, anche posteriori, o modificazioni delle bucatore esistenti;
- Assemblamenti e/o connessioni, tramite nuovi percorsi orizzontali di distribuzione, di unità di intervento distinte e in sé funzionali.

Gli interventi di restauro degli edifici debbono obbligatoriamente estendersi alle aree di pertinenza degli stessi.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici non dovrà essere causa di alterazioni distributive e volumetriche degli edifici, né attraverso intasamento degli spazi comuni e distributori, aperti o coperti, né attraverso modifiche del profilo e dell'andamento delle falde del tetto.

È esclusa qualsiasi opera di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, delle superfetazioni degli edifici; queste devono essere eliminate o sostituite tramite restauro esteso almeno all'unità di intervento minima.

In linea generale la segnaletica non deve alterare la percezione della struttura architettonica.

ART. 18 - ZONE "A"

La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere di norma collocata all'interno della sagoma delle aperture al piano terreno e, comunque, dovrà avere collocazione e dimensioni tali da non nascondere alcun particolare architettonico o decorativo esistente.

Non sono in alcun caso ammesse:

- Insegne a bandiera o applicate ai balconi;
- Insegne applicate al di sopra del marcapiano, reale o ideale, fra piano terreno e primo piano.

Ove già esistano antichi elementi funzionali e/o decorativi di supporto delle insegne commerciali si dovrà studiarne la possibile riutilizzazione.

Gli oggetti di arredo non possono essere utilizzati come supporto di segnaletica commerciale.

I serramenti dovranno rispettare le seguenti caratteristiche: il telaio fisso e il telaio mobile del serramento, nonché le persiane o gli sportelli per l'oscuramento, devono essere in legno tinteggiato con vernice coprente nei colori tradizionali o lasciato a legno naturale; sono rigorosamente vietati gli avvolgibili e le ante scorrevoli su guida posta all'interno della superficie muraria; sono ammesse saracinesche ad anelli metallici soltanto nelle vetrine di esposizione per la loro protezione, purché non sporgano rispetto alla superficie esterna del muro.

ART. 18 - ZONE "A"

12 All'interno del perimetro delle zone A sono vietate:

- Ogni e qualsiasi demolizione e/o ricostruzione;
- Ogni aggiunta edilizia;
- Ogni modifica dell'arredo urbano antico;
- Ogni modifica delle pavimentazioni in lastricato o in lastricato e acciottolato;
- Ogni modifica delle mura e dei muri confinari e di sostegno in pietrame.

In particolare non sono ammessi:

- Incrementi edilizi, anche realizzati con strutture di carattere provvisorio o prefabbricate, comprese le tettoie: sopraelevazioni, volumi e piani in aggetto (balconi), intasamenti delle aree di pertinenza o delle aree inedificate, che devono restare inalterate anche nella forma.

13 Le richieste di concessione, per opere di restauro tipologico (restituzione tipologica), devono essere riferite ad una o più unità contermini di intervento minime, ciascuna delle quali sia chiaramente individuabile nel contesto edilizio, già nello stato in cui si trova al momento della richiesta della concessione e a condizione che l'unità stessa presenti caratteri tali da poter essere oggetto di complete, rigorose e autonome operazioni di restauro, senza che le soluzioni proposte debbano interferire con le unità vicine.

Quando l'unità operativa minima non sia chiaramente identificabile, il Sindaco può richiedere un approfondimento del rilievo e/o della documentazione di progetto.

14 Alle richieste di concessione dovrà essere allegata la seguente documentazione:

a) Stato di fatto:

- Stralcio dalla mappa catastale;
- Rilievo in scala 1:50 comprendente:
- Piante di tutti i piani estese all'eventuale area di pertinenza;
- Pianta della copertura;
- Sezione longitudinale passante sul corpo scala ed estesa a tutta l'area di pertinenza;
- Sezioni trasversali;
- Prospetti di tutte le fronti;
- Documentazione fotografica di tutte le fronti e dei principali dettagli stilistici e costruttivi, nonché delle eventuali sopraelevazioni e/o intasamenti dell'area di pertinenza;

ART. 18 - ZONE "A"

b) Progetto:

- Indicazione dettagliata, su copia dei disegni di rilievo, di tutte le operazioni di restauro che si intendono eseguire, ivi comprese quelle relative all'area di pertinenza;

c) Relazione tecnica:

- Illustrazione dettagliata dei materiali, delle strutture e della destinazione dei singoli piani allo stato di fatto, con particolare riguardo alla modificazione delle funzioni esistenti per ciascun alloggio;
- Illustrazione dettagliata delle operazioni tecnologiche e strutturali che si intendono eseguire e delle destinazioni previste per ciascun piano;

d) Per richieste di concessione che interessino più proprietà, l'elenco catastale delle stesse.

Per approfondire l'esame delle scelte di progetto, potrà essere richiesto il rilievo di determinati particolari stilistici e costruttivi, eventualmente integrato da saggi e stonacature parziali delle murature, nonché la documentazione storico-catastale dell'edificio, integrata, ove possibile, da piante e rilievi antichi, stampe, foto d'epoca, documenti letterari.

ZONE "B"

ART. 19 - ZONE "B"

1 Le zone "B" sono quelle che comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, comunque sostanzialmente urbanizzato, diverse dai "centri storici"; sono prodotte per incremento dei nuclei urbani o per urbanizzazione recente di aree agricole in corrispondenza di nodalità territoriali, anche di diverso livello di importanza.

ART. 19 - ZONE "B"

2 Le zone "B" riscontrabili nel territorio sono prevalentemente formate da: aggregati continui o discontinui di lotti, con caratteristiche di forma e dimensioni omogenee o disomogenee, utilizzati con edifici che presentano un prevalente rapporto con il lotto ovvero con il percorso, riferibili a tipi di casa monofamiliare o plurifamiliare isolata o aggregata.

3 In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati, la zona "B" è stata suddivisa in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate relative modalità d'intervento.

ART. 20 - SOTTOZONE "B₁"

1 Le sottozone "B₁", costituite da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura edilizia attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse, sono quelle che necessitano di un riordino igienico-funzionale delle unità immobiliari nel rispetto dell'attuale assetto urbanistico.

ART. 20 - SOTTOZONE "B1"

2 In tali sottozone, costituite prevalentemente da aggregati continui di lotti omogenei con edificato omogeneo, costituito da tipi edilizi prevalentemente monofamiliari, sono consentiti interventi atti ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.

3 In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
- b) Di supporto all'agricoltura anche con la creazione di spazi da adibire a ricovero attrezzi, macchine agricole, nonché alla conservazione ed eventuale prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- c) Artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- d) Attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
- e) Commercio al dettaglio, se legato alla produzione agricola o comunque riferibile alle esigenze del contesto residenziale limitrofo;
- f) Attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

4 Interventi edilizi

Nelle zone "B₁" sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero e alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti.

In particolare gli interventi di recupero ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Ristrutturazione edilizia di tipo D1 e D2, così come definite dall'allegato A alla L.R.n° 59 del 1980.

Sono ammesse, inoltre, demolizioni e ricostruzioni anche in sito, relative a manufatti di tipo precario e comunque non omogenei ai caratteri degli aggregati edilizi esistenti.

In deroga al rispetto degli indici e parametri di zona è consentito il rialzamento del tetto, solo e soltanto se il sottotetto ha già caratteristiche abitabili, in particolare è dotato di finestre, fino al raggiungimento dell'altezza media di mt 2,70 e l'altezza minima di mt. 2,20; tale deroga è comunque esclusa se il rialzamento determina la formazione di un nuovo piano abitabile, e/o se la composizione architettonica della facciata si presenta con un disegno compiuto e unitario.

In ogni caso il criterio generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con le leggi di progressiva formazione del costruito esistente; tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e degli impianti distributivi e non con la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva e abitativa dei luoghi.

5 Edifici esistenti

ART. 20 - SOTTOZONE "B1"

Tutti gli interventi sul costruito, devono essere conformati secondo i comportamenti consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia, presente nell'area.

Caratteri fondamentali di tali comportamenti sono:

- L'aggregazione per continuità lungo il percorso;
- La disposizione dell'incremento e/o delle volumetrie in sostituzione all'interno del lotto di pertinenza, secondo i comportamenti tipici riscontrabili nella zona;
- L'adeguamento all'andamento morfologico del terreno anche attraverso l'articolazione volumetrica;
- L'altezza in gronda non eccedente quella dell'esistente.

Il soddisfacimento di tali requisiti costituisce valutazione prioritaria di fattibilità dell'intervento proposto.

I nuovi volumi dovranno essere, di norma, coperti con tetti a falde.

È fatto obbligo negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle bucatore esterne, delle logge, delle scale esterne, etc., degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione.

Per tali interventi si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile.

È vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti che conservano i caratteri tipici presenti negli insediamenti.

Sono, peraltro, ammessi parziali interventi di demolizione e ricostruzione in sito delle strutture portanti verticali e orizzontali degradate al fine del loro consolidamento.

È, inoltre, ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale demolizione, purché ne vengano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti.

Tutte le categorie d'intervento ammesse sono vincolate al ripristino o al mantenimento dei seguenti elementi: scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni, etc.

Le nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) È previsto per i manti di copertura l'uso di tegole e coppi staccati ed è altresì prescritta la sostituzione di coperture realizzate con altro materiale.

- 2) È prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole in legno e degli aggetti piani in pietra o in cotto delle gronde sporgenti della copertura.
- 3) È previsto, per gli intonaci ed i rivestimenti esterni, l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale. In particolare dove l'edificio non sia in pietra a vista è previsto l'impiego di malta bastarda per gli intonaci, senza che questi vengano perfettamente regolarizzati.
- 4) Per i prospetti esterni è prescritto l'impiego di colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il mantenimento e/o il ripristino delle coloriture esistenti.
- 5) Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici locali.
- 6) È prevista inoltre per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, la coloritura nelle tonalità consuete.
- 7) Tutte le coloriture dovranno in ogni caso essere preventivamente concordate con i competenti organi comunali prima del rilascio della concessione o della autorizzazione.
- 8) Oltre a quanto sopra dovranno essere tutelati e valorizzati tutti i manufatti del paesaggio e le sistemazioni esterne quali: aie, piazzali lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, così come percorsi pedonali e carrabili, viali alberati, etc.

ART. 20 - SOTTOZONE "B1"

ART. 21 - SOTTOZONE "B₂"

1 Le sottozone "B₂", interessate da edifici singoli, aggregati edilizi, nuclei o centri minori non rapportati organicamente con i contesti urbani più significativi ma essenzialmente riferibili al territorio ed all'ambiente agricolo, ed in larga misura espressione di assetti socio-economici misti, sono quelle che necessitano di interventi di trasformazione igienico-sanitaria, di ricontrollo degli assetti funzionali, così come di interventi volti alla tutela e salvaguardia dei valori ambientali esistenti.

ART. 21 - SOTTOZONE "B₂"

2 In tali sottozone, caratterizzate dalla compresenza di attività residenziali, artigianali, commerciali, così come di attività legate all'agricoltura, sono consentiti interventi coerenti con il carattere misto degli insediamenti esistenti.

3 In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
- b) Di supporto all'agricoltura anche con la creazione di spazi da adibire a ricovero attrezzi, macchine agricole, nonché alla conservazione ed eventuale prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- c) Artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- d) Attività commerciali se legate alla produzione agricola o comunque riferibili alle esigenze del contesto residenziale limitrofo;
- e) Attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
- f) Attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;

4 Gli interventi edilizi ammessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione edilizia ed ampliamento;
- d) Nuova edificazione.

5 In tali sottozone tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

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

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,40$$

c) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 10,50$$

- Per interventi di sopraelevazione potranno essere ammesse altezze superiori a quelle di sottozona, purché non eccedenti quelle degli edifici oggetto dell'intervento stesso.

d) Numero piani fuori terra: n° 3

e) Distanza minima dei fabbricati:

tra loro: ml 10,00

- Tale minimo può essere ridotto alle distanze prescritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

ART. 21 - SOTTOZONE "B2"

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

6 In deroga al rispetto degli indici e parametri di zona è consentito il rialzamento del tetto degli edifici esistenti, solo e soltanto se il sottotetto ha già caratteristiche abitabili, fino al raggiungimento dell'altezza interna media di ml. 2,70 e l'altezza minima di ml. 2,20.

Tale deroga è comunque esclusa se il rialzamento determina la formazione di un nuovo piano abitabile.

7 In tali sottozone la progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, e in particolare l'aggregazione per continuità lungo il percorso, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati, ad eccezione di coperture riferite a particolari costruzioni: capannoni di grandi dimensioni, serre, costruzioni con particolare carattere tecnologico.

- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Per gli infissi esterni, a finestra a due ante, così come per le eventuali persiane è previsto l'uso del legno naturale o tinteggiato nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone.

ART. 21 - SOTTOZONE "B2"

8 In queste sottozone è fatto obbligo del mantenimento di particolari preesistenze ambientali sia naturali che frutto del lavoro dell'uomo nelle diverse epoche, allo scopo di tutelare e salvaguardare tutti quegli elementi che esprimono un valore di testimonianza della cultura rurale quali: aie, piazzali lastricati, muretti, elementi di verde, pozzi, tabernacoli, fontane, percorsi pedonali e carrabili, viali alberati, etc.

9 Nel caso di interventi di nuova edificazione e/o di demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite in ogni caso le quantità minime di parcheggio privato a servizio delle diverse unità immobiliari così come stabilito dalle leggi in materia.

10 Di norma in tali sottozone il P.R.G.C. si attua tramite intervento diretto.

11 Per la sottozona "B2a" posta in località Vallone (V.Oss. 63) gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto degli indici e parametri della sottozona "B2" e con le seguenti limitazioni:

- a) Le volumetrie ammesse non potranno eccedere quelle esistenti;
- b) La nuova edificazione dovrà essere realizzata lungo la strada vicinale per una profondità massima pari a MI 35;

12 Per la sottozona "B2b" posta in località Pietraia (V.Oss. 27) gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto degli indici e parametri della sottozona "B2", ma con indice di fabbricabilità pari a $mc/mq = 2$

ART. 22 - SOTTOZONE "B₃"

1 Le sottozone "B₃", costituite da tessuti edilizi di recente formazione sviluppatasi di norma con andamenti lineari lungo le principali vie di comunicazione, caratterizzate da assetti tipologici riferibili prevalentemente alla casa isolata unifamiliare, sono quelle che per il loro stato edilizio non lasciano prevedere necessità di particolari trasformazioni igieniche, statiche e funzionali.

ART. 22 - SOTTOZONE "B₃"

2 In queste sottozone, nel rispetto degli indici e parametri di seguito riportati, tutti gli interventi ammessi dovranno essere coerenti con il carattere tipologico prevalente di zona (edifici isolati).

3 Allo scopo di evitare fenomeni di appesantimento urbanistico, in tali sottozone a forte prevalenza residenziale, saranno ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Residenza;
- b) Artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c) Attività commerciali ricettive e di ristoro di modesta entità.

Oltre a quanto sopra sarà ammesso il mantenimento e il potenziamento delle attività esistenti.

4 Gli interventi edilizi ammessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia ed ampliamento
- d) Nuova edificazione

5 Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

$$I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$$

- b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0.40$$

- c) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 10,50$$

- Per interventi in sopraelevazione potranno essere altezze superiori a quelle di sottozona, purché non eccedenti quelle degli edifici oggetto dell'intervento stesso.

- d) Numero piani fuori terra: n° 3

- e) Distanza minima dei fabbricati:

tra loro: ml 10,00

- Nel caso di ampliamento tale minimo può essere ridotto alle distanze prescritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

ART. 22 - SOTTOZONE "B3"

6 La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi, e in particolare, la progettazione di nuovi edifici, dovrà uniformarsi alle articolazioni planivolumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione del lotto sul quale insiste l'edificio si dovranno, rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione del lotto edilizio dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di elementi in laterizio.
- d) Per la tinteggiatura, è previsto l'uso di colori tipici presenti nella zona, e comunque concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

7 Al fine di garantire il rispetto tipologico degli edifici non saranno di norma ammessi interventi che comportino la saldatura di edifici contigui.

8 Nel caso di interventi di nuova edificazione e/o di demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite in ogni caso le quantità minime di parcheggio privato a servizio delle diverse unità immobiliari così come stabilito dalle leggi in materia.

9 Di norma, in tali sottozone, il P.R.G.C. si attua di norma tramite intervento diretto.

10 Per la zona "B_{3.1}" a valle della strada Statale SS 71 compresa tra la sottozona "F 5" in località Sodo e la località le Piagge gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

$$I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$$

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,40$$

c) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 7,50$$

d) Numero piani fuori terra: n° 2

e) Distanza minima dei fabbricati:

tra loro: ml 10,00

- Nel caso di ampliamento tale minimo può essere ridotto al- le distanze prescritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

11 Per la zona "B3a" in località Piazzanella (V. Oss. 40) a monte della strada statale SS71 gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti limiti:

a) Volumetria consentita pari a quella esistente e comunque nel rispetto dell'indice di zona;

b) Altezza massima consentita pari a due piani fuori terra;

c) Tipologia e materiali tipici della zona;

d) Obbligo di Piano Attuativo, che garantisca l'idoneo inserimento ambientale rispetto al cono collinare e il rispetto degli standards urbanistici di Legge prescritti per le zone di espansione residenziali (zone C);

12 Per la zona "B3b" perimetrata in località Monsigliolo (V. Oss. 140) a monte della strada statale SS71 gli interventi ammessi dovranno essere assoggettati a preventivo piano attuativo;

ART. 22 - SOTTOZONE "B3"

ART. 23 - SOTTOZONE "B₄"

1 Le sottozone "B₄", interessate da aggregati edilizi caratterizzati da edifici costruiti in epoche più o meno recenti, sono quelle che in ragione di una valida ed accettabile struttura urbana, sia per la distribuzione e la qualità delle infrastrutture, sia per il rapporto adeguato con le aree a servizi, consentono interventi di completamento.

ART.23- SOTTOZO- NE "B4"

2 In queste sottozone a prevalenza residenziale sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza e pertinenze residenziali;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- d) Ristoranti, bar, alberghi;
- e) Artigianato con esclusione delle attività nocive, moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- f) Attività commerciali;
- g) Uffici pubblici e privati.

3 Gli interventi edilizi ammessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro o risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione edilizia;
- d) Ampliamento e nuova edificazione.

4 Tutti gli interventi, ammessi nel rispetto degli indici e dei parametri di zona, devono essere coerenti con i comportamenti di crescita dei tessuti edilizi e consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia, presente nell'area.

Più in particolare i nuovi volumi dovranno essere coperti con tetti a falde inclinate.

È inoltre fatto obbligo negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle bucatore esterne, delle logge, delle scale esterne, etc., degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione.

È vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti che conservano i caratteri tipici presenti negli insediamenti.

5 Nel caso di interventi di nuova edificazione e/o di demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite in ogni caso le quantità minime di parcheggio privato a servizio delle diverse unità immobiliari così come stabilito dalle leggi in materia.

6 Per le zone "B_{4,1}" gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

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

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,45$$

c) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 7,50$$

d) Numero piani fuori terra: n° 2

e) Distanza minima dei fabbricati:

tra di loro: ml 10,00

- Tale minimo può essere ridotto alle distanze descritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrati e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

ART. 23 - SOTTOZONE "B4"

7 Per le zone "B_{4,2}" gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

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

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,45$$

c) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 10,50$$

d) Numero piani fuori terra: n° 3

e) Distanza minima dei fabbricati:

tra di loro: ml 10,00

- Tale minimo può essere ridotto alle distanze descritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrati e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

8 Per la zona "B42a" perimetrata posta in Camucia a valle della SS71 adiacente alla strada vicinale di Boarco (V.Oss. 4) gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto degli indici e parametri della sottozona "B42", ma con le seguenti limitazioni:

ART. 23 - SOTTOZONE "B4"

a) La volumetria massima ammessa non potrà superare i mc 3000;

b) Tutti gli interventi dovranno essere assoggettati a piano attuativo;

9 Per le zone "B_{4,3}" gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

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

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,45$$

c) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 13,50$$

d) Numero piani fuori terra: n° 4

e) Distanza minima dei fabbricati:

tra di loro: ml 10,00

- Tale minimo può essere ridotto alle distanze descritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrati e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

ART. 24 - SOTTOZONE "B₅"

1 Le sottozone "B₅", costituite da aggregati edilizi di recente formazione caratterizzati da aggiunte, ampliamenti e trasformazioni che hanno determinato condizioni di disomogeneità complessiva con conseguenti effetti di disfunzione urbanistica, sono quelle che necessitano di operazioni di ristrutturazione sia rispetto alla distribuzione e alla qualità delle infrastrutture che in rapporto alla collocazione, alla dimensione ed alla qualità degli insediamenti, tesa a realizzare condizioni di omogeneità e di funzionalità urbanistica.

ART.24- SOTTOZO- NE "B5"

2 In tali sottozone, in armonia con i caratteri fondamentali del contesto urbano, tutti gli interventi dovranno essere coerenti con l'esigenza di riorganizzazione edilizia ed urbanistica e con la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3 In queste sottozone, a prevalenza residenziale, sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza e pertinenze residenziali;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- d) Ristoranti, alberghi, bar e simili;
- e) Artigianato con esclusione delle attività nocive, moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- f) Attività commerciali e uffici pubblici e privati.

4 Allo scopo di coordinare iniziative edificatorie diverse, e favorire una corretta organizzazione formale e funzionale delle sottozone "B₅", l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente o richiederà ai privati la relazione di un "Piano particolareggiato" redatto, ai sensi dell'art.13 della L.1150/1942 ovvero di "Piano di recupero", ai sensi della L.457/1978 e della L.R.59/1980.

5 Gli interventi urbanistici di cui al precedente punto, che dovranno interessare almeno un comparto organico, così come preventivamente definito sulle tavole di P.R.G.C. e/o individuate successivamente con apposita delibera consiliare, saranno approvati dal Consiglio Comunale assieme a convenzione o atto unilaterale di obbligo con cui i richiedenti si impegnino in particolare a cedere a titolo gratuito al Comune spazi per il verde, piazze, parcheggi, percorsi pedonali, etc., così come individuati sulle tavole del "Piano particolareggiato" ovvero del "Piano di recupero".

6 La superficie destinata alla realizzazione degli spazi pubblici di cui al punto precedente concorrerà comunque alla formazione del volume edificabile e sarà computato ai fine del rispetto degli indici di zona.

7 Gli interventi urbanistici di cui ai precedenti punti 4 e 5 dovranno in ogni caso prevedere iniziative che tendano a realizzare una maggior compattezza ed omogeneità architettonica, da ottenersi anche attraverso saldature dei fabbricati, che dovranno essere finalizzate alla realizzazione di una maggior complessità ed articolazione funzionale della zona.

8 Nel caso di intervento preventivo di cui al precedente punto 4 del presente articolo si applicano i seguenti indici riferiti al comparto:

ART. 24 - SOTTOZONE "B5"

a) Indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_f = 3,50 \text{ mc/mq}$$

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,60$$

- Sono in ogni caso fatti salvi per operazioni di ristrutturazione urbanistica l'utilizzo delle eventuali quote volumetriche preesistenti anche se superiori agli indici di zona.

c) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 13,50 \text{ ml}$$

d) Numero piani fuori terra: n° 4

e) Per interventi in sopraelevazione potranno essere ammesse altezze superiori a quelle di sottozona, purché non eccedenti quelle degli edifici oggetto dell'intervento stesso.

f) Distanze:

- Le distanze minime dei fabbricati tra loro, nei confronti delle strade, degli spazi pubblici e dei confini risultano dalle previsioni planivolumetriche e normative degli strumenti di cui al precedente punto 4.

9 In assenza degli strumenti di dettaglio di cui al punto 4 potranno essere ammessi interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro;
- c) Ristrutturazione e ampliamento;
- d) Nuova edificazione.

10 Gli interventi di nuova edificazione nel caso di cui al punto precedente dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria:

$$I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$$

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,40$$

c) Altezza massima:

H max = ml 13,50

d) Numero piani fuori terra: n° 4

e) Distanza minima dei fabbricati:

tra di loro: ml 10,00

- Tale minimo può essere ridotto alle distanze descritte dal Codice Civile se trattasi di pareti o parti di pareti non finestrate e se intercorso un accordo tra proprietari confinanti.

dai confini: ml 5,00

- Detta distanza può essere ridotta a quella prevista dal Codice Civile purché venga rispettato quanto disposto alla linea precedente.

dalle strade:

- Secondo gli allineamenti esistenti.

ART. 24 - SOTTOZONE "B5"

11 Sia nel caso di intervento diretto di cui al punto 9, sia attraverso la strumentazione urbanistica di dettaglio di cui al punto 4, nel caso di nuova edificazione e/o demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite le quantità minime di parcheggio privato a servizio delle diverse unità immobiliare così come stabilito dalle leggi in materia.

ZONE "C"

ART. 25 - ZONE "C"

1 Sono le parti del territorio comunale di norma non edificate e destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale.

ART. 25 - ZONE "C"

2 In tali zone il P.R.G.C. si attua tramite intervento preventivo.

3 I piani di dettaglio, di iniziativa pubblica o privata, dovranno in ogni caso interessare tutte le aree, anche con destinazione diversa da quella di zone "C", compresi nei "comparti" così come individuati sulle tavole di Piano, e/o come successivamente definiti con apposita delibera consiliare.

4 Tutte le aree comprese nei "comparti" concorrono alla potenzialità edificatoria che viene fissata nelle norme delle singole sottozone ove sono definiti il "volume minimo" ed il "volume massimo" ammissibili.

5 Nella pianificazione particolareggiata dovranno essere reperite, all'interno dei "comparti" oggetto di intervento, almeno le seguenti quantità minime di spazi di uso pubblico in rapporto alle varie destinazioni ammesse:

a) Spazi di sosta e parcheggio pubblico:

- Per le destinazioni residenziali: mq 3,0 di parcheggio ogni abitante;
- Per destinazioni artigianali e simili: mq 10,0 di parcheggio ogni 100,0 mq di superficie fondiaria;
- Per destinazioni commerciali, ricettive, direzionali e simili: mq 60,0 di parcheggio per ogni mq 100,0 di superficie lorda di pavimento.

b) Spazi verde pubblico:

- Per le destinazioni residenziali: mq 5,0 ogni abitante;
- Per destinazioni artigianali e simili: mq 5,0 ogni mq 100,0 di superficie fondiaria;
- Per destinazioni commerciali, ricettive, direzionali e simili mq 40,0 ogni mq 100,0 di superficie lorda di pavimento.

6 Le dotazioni di standards di cui al precedente comma, lettera a) e b), dovranno essere previste nello strumento attuativo, fatto salvo il rispetto delle eventuali quantità individuate e definite all'interno dei "comparti" così come individuati nelle tavole di P.R.G.C. e/o come successivamente definite con apposita delibera consiliare.

7 Oltre agli spazi di uso pubblico di cui al comma 5, in queste zone dovranno essere reperite in ogni caso le quantità di parcheggio privato a servizio delle diverse unità immobiliari, così come previsto dalle vigenti leggi in materia.

8 Nell'attuazione dei piani particolareggiati di cui all'art. 8 della presente normativa non saranno autorizzati, all'interno dei singoli lotti, interventi che prevedono una volumetria inferiore all'80% di quella individuata ed indicata nei piani di dettaglio stessi.

ART. 25 - ZONE "C"

ART. 26 - SOTTOZONE "C₁"

1 Le sottozone "C₁" sono quelle che interessano aree relazionate a nuclei agricoli e centri minori e che ne costituiscono il completamento edilizio oltre ad elevarne il livello qualitativo.

2 In tali sottozone, relazionate a nuclei caratterizzati dalla compresenza di attività residenziali, artigianali, commerciali, così come di attività legate all'agricoltura, sono consentiti interventi coerenti con il carattere misto degli insediamenti esistenti.

ART. 26 - SOTTOZONE "C1"

3 In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;
- b) Di supporto all'agricoltura anche con la creazione di spazi da adibire a ricovero attrezzi, macchine agricole, nonché alla conservazione ed eventuale prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- c) Artigianato con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- d) Attività commerciali se legate alla produzione agricola o comunque riferibili alle esigenze del contesto residenziale limitrofo;
- e) Attività ricettive e di ristoro di modesta entità;
- f) Attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;

4 Nella progettazione degli strumenti urbanistici di dettaglio così come nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e i lotti di pertinenza degli edifici, il rapporto tra la dislocazione degli edifici e il lotto di pertinenza, e in particolare l'aggregazione per continuità lungo il percorso, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi e, in particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione dei lotti edilizi dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in laterizio.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli

intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.

- e) Per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in la-mierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

5 Gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici:

- a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,40$$

- b) Altezza massima:

$$H_{\max} = \text{ml } 10,50$$

- c) Numero piani fuori terra: n° 3

- d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.

- e) Volumetrie massime e minime ammesse nelle singole sottozone così come individuate nelle cartografie di P.R.G.C.:

ART. 26 - SOTTOZONE "C1"

Codice sottozone	Località	Volume in mc	
		Minimo	Massimo
C _{1.3}	Riccio	1.600	2.000
C _{1.4}	Riccio	2.000	2.500
C _{1.6}	Montanare	1.600	2.000
C _{1.7}	Fratta	3.200	4.000
C _{1.9}	Pietraia	**	**
C _{1.10}	Chinacce	4.800	6.000
C _{1.11}	Creti	2.000	2.500

** Per la sottozona C19 vale quanto previsto dal piano di lottizzazione approvato.

Codice sottozone	Località	Volume in mc	
		Minimo	Massimo
C _{1.12}	S.Lorenzo	2.400	3.000
C _{1.13}	S.Lorenzo	2.400	3.000
C _{1.14}	Centoia	6.700	8.400
C _{1.15}	Centoia	2.800	3.500
C _{1.16}	Farneta	2.400	3.000
C _{1.17}	Fratticiola	2.400	3.000
C _{1.19}	Camucia	2.800	3.500
C _{1.20}	Terontola	3.200	4.000
C _{1.21}	Mercatale	4.000	5.000
C _{1.22}	Mengaccini	2.400	3.000
C _{1.24}	Chianacce	3.200	4.000
C _{1.25}	Cignano	2.800	3.500

ART. 26 - SOTTOZONE "C1"

6 Per la zona "C1-8" e "C1-18" gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici:

a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,40$$

b) Altezza massima:

$$H_{max} = ml 7,50$$

c) Numero piani fuori terra: n° 2

d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.

e) Volumetrie massime e minime ammesse nelle singole sottozone così come individuate nelle cartografie di P.R.G.C.:

Codice sottozona	Località	Volume in mc	
		Minimo	Massimo
C _{1.8}	Mezzavia	1.080	1.350
C _{1.18}	Ossaia	800	1.000

ART. 26 - SOTTOZONE "C1"

In particolare per tale zona C_{1.8} il nuovo edificato dovrà essere collocato in adiacenza a quello esistente posto in prossimità della sottozona "F 1-11".

ART. 27 - SOTTOZONE "C₂"

1 Le sottozone "C₂" sono quelle che interessano aree relazionate agli insediamenti maggiori che ne costituiscono il completamento urbano e la loro naturale crescita.

2 In queste zone a prevalenza residenziale sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza e pertinenze residenziali in misura non inferiore al 60%;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- d) Ristoranti, bar, alberghi;
- e) Artigianato con esclusione delle attività nocive, moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- f) Attività commerciali;
- g) Uffici pubblici e privati.

ART. 27 - SOTTOZONE "C₂"

3 Nella progettazione degli strumenti urbanistici di dettaglio così come nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e i lotti di pertinenza degli edifici, il rapporto tra la dislocazione degli edifici e il lotto di pertinenza, e in particolare l'aggregazione per continuità lungo il percorso, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi e, in particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione dei lotti edilizi dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in laterizio, ad eccezione di coperture riferite a particolari costruzioni: capannoni di grandi dimensioni, serre, costruzioni con particolare carattere tecnologico.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici.

f) Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

4 Gli interventi edilizi sono assoggettati al rispetto dei seguenti indici:

a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,45$$

b) Altezza massima:

$$H_{\max} = ml\ 10,50$$

c) Numero piani fuori terra: n° 3

d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.

e) Volumetrie massime e minime ammesse nelle singole sottozone così come individuate nelle cartografie di P.R.G.C.:

ART. 27 - SOTTOZONE "C2"

Codice sottozone	Località	Volume in mc	
		Minimo	Massimo
C2.1	Camucia	12.000	15.000
C2.2	Camucia	16.000	20.000
C2.3	Camucia	16.000	20.000
C2.4	Camucia	3.200	4.000
C2.5	Camucia	2.400	3.000
C2.6	Camucia	4.800	6.000
C2.7	Camucia	3.200	4.000
C2.8	Camucia	7.200	9.000
C2.9	Le Piagge	2.000	2.500
C2.10	Le Piagge	2.000	2.500
C2.11	Le Piagge	3.200	4.000
C2.12	Le Piagge	1.600	2.000
C2.13	Le Piagge	560	700
C2.14	Le Piagge	400	500
C2.15	Terontola	7.200	9.000
C2.16	Terontola	7.600	9.500

Codice sottozone	Località	Volume in mc	
		Minimo	Massimo
C _{2.17}	Terontola	11.200	14.000
C _{2.18}	Terontola	3.600	4.500
C _{2.19}	Borghetto	2.800	3.600
C _{2.20}	Borghetto	3.000	3.800
C _{2.21}	Borghetto	3.200	4.000
C _{2.22}	Montecchio	8.000	10.000
C _{2.23}	Montecchio	10.400	13.000
C _{2.24}	Montecchio	3.300	4.200
C _{2.25}	Monsigliolo	3.000	3.800
C _{2.26}	Monsigliolo	3.000	3.800
C _{2.27}	Pergo	3.800	4.800
C _{2.28}	Pergo	4.000	5.000
C _{2.29}	Pergo	2.400	3.000
C _{2.30}	Pergo	2.400	3.000
C _{2.31}	Tavarnelle	8.800	11.000
C _{2.32}	Tavarnelle	7.200	9.000
C _{2.33}	Tavarnelle	2.400	3.000
C _{2.35}	Fratta	4.400	5.500
C _{2.36}	Fratta	9.600	12.000
C _{2.37}	Fratta	6.000	7.500
C _{2.38}	Mercatale	2.000	2.500
C _{2.39}	Mercatale	2.000	2.500
C _{2.40}	Mercatale	4.800	6.000
C _{2.41}	Mercatale	5.600	7.000

ART. 27 - SOTTOZONE "C2"

Codice sottozona	Località	Volume in mc	
		Minimo	Massimo
C _{2.42}	Tavarnelle	8.000	10.000
C _{2.43}	Terontola	9.600	12.000
C _{2.45}	Tavarnelle	28.000	35.000

ART. 27 - SOTTOZONE "C2"

In particolare per la zona "C2.43" il nuovo edificato dovrà essere collocato ad una distanza dalla Strada Statale non inferiore a $Ml.75$ e comunque a valle della linea riportata nelle tavole di P.R.G.C.

5 Per la zona "C2-34" e la zona "C2-44" gli interventi edilizi sono assoggettati al rispetto dei seguenti indici:

a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,40$$

b) Altezza massima:

$$H_{max} = ml\ 7,50$$

c) Numero piani fuori terra: n° 2

d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.

e) Volumetrie massime e minime ammesse nelle singole sotto zone così come individuate nelle cartografie di P.R.G.C.:

Codice sottozona	Località	Volume in mc	
		Minimo	Massimo
C _{2.34}	Tavarnelle	800	1.000
C _{2.44}	Terontola	800	1.000

In particolare per la zona "C2.34" il nuovo edificato dovrà essere collocato in adiacenza a quello esistente posto in prossimità della sottozona "F 11";

ART. 28 - SOTTOZONE "C₃"

1 Le sottozone "C₃" sono quelle che interessano aree relazionate agli insediamenti maggiori che ne costituiscono il completamento urbano e la loro naturale crescita. In particolare tali aree si collocano su spazi a vocazione nodale con funzione polarizzante dei tessuti esistenti così come da quelli di nuova costruzione.

ART. 28 - SOTTOZONE "C₃"

2 In tali sottozone relazionate ad aree caratterizzate dalla compresenza di attività residenziali, commerciali, direzionali, artigianali, sono ammessi interventi coerenti con il carattere misto degli insediamenti, e in particolare sono previste le seguenti destinazioni:

- a) Residenza e pertinenze residenziali;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- d) Ristoranti, bar, alberghi;
- e) Artigianato con esclusione delle attività nocive, moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza;
- f) Attività commerciali;
- g) Uffici pubblici e privati.

3 Nella progettazione degli strumenti urbanistici di dettaglio così come nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e i lotti di pertinenza degli edifici, il rapporto tra la dislocazione degli edifici e il lotto di pertinenza, e in particolare l'aggregazione per continuità lungo il percorso, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi e, in particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (Planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto, rispettare le gerarchie edilizie e architettoniche proposte dagli assetti urbanistici oltre a sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione dei lotti edilizi dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in laterizio, ad eccezione di coperture riferite a particolari costruzioni: capannoni di grandi dimensioni, serre, costruzioni con particolare carattere tecnologico.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli

intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.

- e) Per gli infissi esterni, porte finestre, così come per le eventuali persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

ART. 28 - SOTTOZONE "C3"

4 Gli interventi edilizi sono assoggettati al rispetto dei seguenti indici:

a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,50$$

b) Altezza massima:

$$H_{\max} = \text{ml } 13,50$$

c) Numero piani fuori terra: n° 4

d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.

e) Volumetrie massime e minime ammesse nelle singole sottozone così come individuate nelle cartografie di P.R.G.C.:

Codice sottozone	Località	Volume in mc	
		Minimo	Massimo
C _{3.2}	Camucia	16.000	20.000
C _{3.5}	Camucia	12.000	15.000
C _{3.6}	Camucia	12.480	15.600
C _{3.7}	Terontola	6.700	8.400
C _{3.8}	Terontola	4.800	6.000
C _{3.9}	Terontola	9.600	12.000
C _{3.10}	Terontola	12.400	15.500

5 Per la zona "C3-3", "C3-4" e le zona "C3.11"

Gli interventi edilizi sono assoggettati al rispetto dei seguenti indici:

a) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,40$$

b) Altezza massima:

$$H_{\max} = \text{ml } 10,50$$

c) Numero piani fuori terra: n° 3

d) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.

e) Volumetrie massime e minime ammesse nelle singole sottozone così come individuate nelle cartografie di P.R.G.C.:

ART. 28 - SOTTOZONE "C3"

Codice sottozone	Località	Volume in mc	
		Minimo	Massimo
C _{3.3}	Camucia	5.400	6.700
C _{3.4}	Camucia	8.000	10.000
C _{3.11}	Terontola	3.200	4.000

In particolare per la zona "C3-3" e "C3-4" il nuovo edificato dovrà essere collocato a monte della linea riportata nelle tavole di P.R.G.C..

Per le zone "C3-11" il nuovo edificato dovrà essere collocato ad una distanza dalla Strada Statale non inferiore a ml.50 e comunque a valle della linea riportata nelle tavole di P.R.G.C..

ZONE "D"

ART. 29 - ZONE "D"

1 Le zone "D" sono quelle che comprendono le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificato, già destinate ad attività produttive industriali, artigianali o assimilabili, ovvero previste a nuova espansione produttiva.

ART. 29 - ZONE "D"

2 Tali zone, in rapporto ai caratteri prevalenti riferiti alle aree già interessate da insediamenti produttivi e in considerazione della qualità e del peso delle nuove attività insediabili, sono state suddivise in singole sottozone.

ART. 30 - SOTTOZONE "D₁"

1 Le sottozone "D₁" sono rappresentate da parti del territorio comunale parzialmente o totalmente interessate da attività produttive a prevalenza artigianale.

2 In tali sottozone, ferme restando le facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di provvedere direttamente o richiedere ai privati progetti di sistemazione urbanistica sarà ammesso di norma l'intervento diretto.

**ART. 30 - SOTTOZONE
"D₁"**

3 In queste sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Impianti artigianali ed industriali;
- b) Servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
- c) Sale per mostre;
- d) Depositi e magazzini.

4 Oltre a quanto sopra potranno essere ammesse anche attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive ivi insediate o insediabili.

5 Saranno inoltre ammessi impianti commerciali, diversi da quelli del precedente comma 4, in proporzione non superiore al 30% delle superfici utili ammesse e limitatamente a:

- a) Commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico;
- b) Commercio al dettaglio, limitatamente a quei generi che per superfici di vendita e/o per carichi urbanistici indotti risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale;
- c) Sarà inoltre ammesso il mantenimento e potenziamento delle attività esistenti.

6 Oltre a quanto sopra, è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa, di superficie utile non superiore a mq 150, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

7 Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$$

b) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0,60$$

c) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 10,00$$

- Saranno ammesse altezze superiori per l'ampliamento di edifici con altezze eccedenti quelle di sottozona.

d) Distanza dei fabbricati:

dai confini: ml 5,00

tra loro: ml 10,00

dalle strade: ml 10,00

- Salvo distacchi diversi così come da cartografia di P.R.G.C. o da eventuale progetto di sistemazione urbanistica.

ART. 30- SOTTOZONE "D1"

8 Per il calcolo delle altezze non si considerano ciminiere, camini, antenne, volumi tecnici speciali, etc.

9 Nel caso di interventi unitari che interessino più proprietà, assoggettati a piano preventivo di dettaglio, potranno essere effettuati anche fabbricati in continuità.

10 All'interno di tali sottozone, dovranno essere reperiti all'interno dei singoli lotti mq 10,0 di parcheggio a servizio dell'insediamento ogni 100,0 mq di superficie fondiaria.

Per attività commerciali, direzionali e simili saranno previsti mq 40,0 ogni 100,0 mq di superficie lorda di pavimento.

11 Per tutti gli interventi ammessi è fatto obbligo del rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Gli ampliamenti così come le nuove edificazioni, dovranno essere relazionati al contesto dei tessuti edilizi e/o fondiari esistenti, con particolare attenzione ai percorsi, alla modularità dei lotti, agli allineamenti e alla disposizione degli edifici sul lotto, al fine di garantire il rispetto dei principi formativi del tessuto esistente.
- b) Gli ampliamenti così come la nuova edificazione dovranno essere conformati attraverso volumi semplici e regolari coperti a falde inclinate.
- c) Gli ampliamenti dovranno essere effettuati con tecniche e materiali uguali o analoghi a quelli degli edifici esistenti e che comunque non si configurino con caratteri di precarietà.
- d) Le tecniche costruttive, i materiali così come le rifiniture degli edifici di nuova costruzione dovranno essere coerenti con i caratteri tipici dei manufatti edilizi del contesto territoriale.

12 Per le zone "D1" in località la Patassa a Montanare e in località la Fornace a Montecchio gli interventi ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;

- Ristrutturazione edilizia

- Ristrutturazione urbanistica

In ogni caso tutti gli interventi ammessi non potranno prevedere volumetrie superiori a quelle esistenti, fermo restando il rispetto degli indici di cui al comma 7 lettere b) c) d) del presente articolo.

ART. 30- SOTTOZONE "D1"

ART. 31 - SOTTOZONE "D₂"

1 Le sottozone "D₂" sono quelle che comprendono aree ed edifici attualmente destinati ad attività produttive di piccola o media dimensione sparse in varie aree del territorio Comunale.

2 In tali sottozone, al fine di adeguare fabbricati ed impianti a quanto disposto dalla L. 319/1976 così come alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori ed allo scopo di potenziare le attività esistenti, saranno ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Risanamento igienico ed edilizio;
- c) Ristrutturazione edilizia;
- d) Ampliamento nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici indicati nella specifica scheda allegata alle presenti norme e a quelli di seguito riportati:

1) Distanza dei fabbricati:

dai confini: ml 5,00

tra loro: ml 10,00

dalle strade: ml 10,00

Salvo distacchi diversi nel caso in cui tra confinanti si stabilisca una convenzione in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

3 In tali sottozone, oltre al mantenimento delle attività esistenti, sarà ammessa la realizzazione di strutture di servizio alla produzione ivi comprese le attività commerciali ad esse connesse.

È ammesso inoltre, nel rispetto degli indici e parametri di cui al precedente comma 2 la costruzione e l'ampliamento di unità abitativa di superficie utile non superiore a mq 150.

4 In queste sottozone il rilascio della concessione è subordinato a stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegni in particolare a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione d'uso esistente così come l'adeguamento alla L. 319/1976 ed alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori.

5 All'interno di tali sottozone, o su aree appositamente individuate sulla cartografia di P.R.G.C. dovranno essere reperiti almeno mq 10,0 di parcheggio a servizio dell'insediamento ogni 100,0 mq di superficie fondiaria (S.f.).

6 Per tutti gli interventi ammessi è fatto obbligo del rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

ART. 31 - SOTTOZONE "D₂"

a) Gli ampliamenti dovranno essere conformati attraverso volumi semplici regolari coperti a falde inclinate e rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti così come quelli relativi ai percorsi ed al lotto di pertinenza.

b) Gli ampliamenti dovranno essere effettuati con tecniche e materiali analoghi a quelli degli edifici esistenti e che comunque non si configurino con caratteri di precarietà.

7 Indici e parametri ammessi nelle singole localizzazioni così come individuate nelle cartografie di P.R.G.C.

ART. 31 - SOTTOZONE "D2"

D2.1

Località OSSAIA

Indice di fabbricabilità: $I_f = 1,5$ mc/mq

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$

Altezza massima: $H_{max} = 4,50$ ml

Prescrizioni: in tale area non è ammessa la realizzazione di volumi da adibire alla residenza.

D2.2

Località OSSAIA

Volume complessivo compresa la residenza: mc 1600

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$

Altezza massima: $H_{max} = 7,00$ ml

Prescrizioni: le ristrutturazioni del volume in ampliamento dovranno assumere la configurazione tipica degli edifici residenziali diffusi nell'area limitrofa.

D2.3

Località LE PIAGGE

Indice di fabbricabilità: $I_f = 2,00$ mc/mq

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$

Altezza massima: $H_{max} = 7,00$ ml

D2.4

Località CHIANACCE

Indice di fabbricabilità: $I_f = 1,00$ mc/mq

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$

Altezza massima: $H_{max} = 7,00$ ml

D2.5

Località OSSAIA

Indice di fabbricabilità: $I_f = 2,00$ mc/mq

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$

Altezza massima: pari a quella esistente

In tali sottozone le destinazioni d'uso non dovranno essere in contrasto con l'importante assetto ambientale circostante.

D2.6

Località TERONTOLA

Volumetria in ampliamento: mc 200

Rapporto di copertura: $R_c = 0,30$

Altezza massima: $H_{max} = 4,50$ ml

ART. 31 - SOTTOZONE "D2"

ART. 32 - SOTTOZONE "D₃"

1 Le sottozone "D₃" sono quelle che comprendono aree ed edifici attualmente destinati ad attività produttive di piccola o media dimensione sparse in varie aree del territorio Comunale, connesse alla abitazione del conduttore.

2 In tali sottozone, al fine di adeguare fabbricati ed impianti adibiti all'attività produttiva a quanto disposto dalla L. 319/1976 così come alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori ed allo scopo di potenziare le attività esistenti, saranno ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Risanamento igienico ed edilizio;
- c) Ristrutturazione edilizia;
- d) Ampliamento nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici indicati nella specifica scheda allegata alle presenti norme e quelli di seguito riportati:

1) Distanza dei fabbricati:

dai confini: ml 5,00

tra loro: ml 10,00

dalle strade: ml 10,00

Salvo distacchi diversi nel caso in cui tra confinanti si stabilisca una convenzione in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti.

3 In tali sottozone, oltre al mantenimento delle attività esistenti, sarà ammessa la realizzazione di strutture di servizio alla produzione ivi comprese le attività commerciali ad esse connesse.

4 In queste sottozone il rilascio della concessione è subordinato a stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegni in particolare a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione d'uso esistente così come l'adeguamento alla L. 319/1976 ed alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori.

5 All'interno di tali sottozone dovranno essere reperiti mq 10,0 di parcheggio a servizio dell'insediamento ogni 100,0 mq di superficie fondiaria (S.f.).

6 Per tutti gli interventi ammessi è fatto obbligo del rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.

- a) Gli ampliamenti dovranno essere conformati attraverso volumi semplici regolari coperti a falde inclinate e rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti così come quelli relativi ai percorsi, al lotto di pertinenza.
- b) Gli ampliamenti dovranno essere effettuati con tecniche e materiali analoghi a quelli degli edifici esistenti e che comunque non si configurino con caratteri di precarietà.

ART. 32 - SOTTOZONE "D₃"

7 Indici e parametri ammessi nelle singole localizzazioni così come individuate nelle cartografie di P.R.G.C.

D3.1

Località OSSAIA

Volume totale fino a: mc 400

Rapporto di copertura: Rc = 0,50

Altezza massima: H max = 4,50 ml

ART. 32 - SOTTOZONE "D3"

D3.2

Località CHIANACCE

Indice di fabbricabilità: If 1,00 mc/mq

Rapporto di copertura: Rc = 0,50

Altezza massima: H max = 6,00

Prescrizioni: il volume in ampliamento dovrà essere realizzato sui prolungamenti dei lati lunghi dell'edificio esistente.

D3.3

Località MONTECCHIO

Volume totale fino a: mc 600

Rapporto di copertura: Rc = 0,50

Altezza massima: H max = 4,50 ml

Prescrizioni: il volume in ampliamento dovrà essere realizzato sul prolungamento dei lati dell'edificio esistente posti ortogonalmente alla strada comunale.

D3.4

Località MONTECCHIO

Volume totale fino a: mc 1200

Rapporto di copertura: Rc = 0,50

Altezza massima: H max = 6,00 ml

Prescrizioni: il volume in ampliamento dovrà essere realizzato sul prolungamento del lato lungo del fabbricato esistente.

D3.5

Località MONTECCHIO

Volume totale fino a: mc 2000

Rapporto di copertura: Rc = 0,50

Altezza massima: H max = 4,50 ml

D3.6

Località MANZANO

Volume totale fino a: mc 2000
Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$
Altezza massima: $H_{max} = 6,00$ ml

D_{3.7}

Località PERGO

Volume totale fino a: mc 1200
Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$
Altezza massima: $H_{max} = 4,50$ ml

ART. 32 - SOTTOZONE "D3"

D_{3.8}

Località PERGO

Volume totale fino a: mc 600
Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$
Altezza massima: $H_{max} = 4,50$ ml

D_{3.9}

Località S. LORENZO

Volume totale fino a: mc 1400
Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$
Altezza massima: $H_{max} = 4,50$ ml

Prescrizioni: il volume in ampliamento dovrà essere realizzato sull'allineamento del lato lungo dell'edificio esistente.

D_{3.10}

Località CRETI

Volume totale fino a: mc 200
Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$
Altezza massima: $H_{max} = 6,00$ ml

D_{3.11}

Località TREBBIO

Gli interventi delle sottozone "D₃" di cui al comma 2 sono limitati alla ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione in senso produttivo artigianale.

D_{3.12}

Località CRETI

Volume totale fino a: mc 2300
Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$
Altezza massima: $H_{max} = 4,00$ ml

E' altresì ammesso, in deroga a quanto sopra previsto, un incremento di mq 500 anche in supero delle altezze previste.

D3.13

Località CRETI

Volume in ampliamento: mc 400

Rapporto di copertura: $R_c = 0,30$

Altezza massima: $H_{max} = 3,50$ ml

Prescrizioni: la volumetria in ampliamento dovrà essere posta in allineamento con il fianco perpendicolare al percorso e con il fronte arretrato e parallelo alla strada.

ART. 32 - SOTTOZONE "D3"

D3.14

Località PIETRAIA

Volume totale fino a: mc 1500

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$

Altezza massima: $H_{max} = 6,00$ ml

D3.15

Località TAVARNELLE

Volume in ampliamento: mc 800

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$

Altezza massima: $H_{max} = 4,00$ ml

D3.16

Località TERONTOLA ALTA

Volume in ampliamento: mc 2000

Rapporto di copertura: $R_c = 0,50$

Altezza massima: $H_{max} = 7,50$

ART. 33 - SOTTOZONE "D₄"

1 Le sottozone "D₄" sono quelle che interessano aree del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti produttivi a prevalenza artigianale.

2 In queste sottozone al fine di garantire uno sviluppo ordinato, coerente con le indicazioni e prescrizioni di P.R.G.C., sarà fatto obbligo di piano preventivo di cui all'art. 8 delle presenti norme.

ART. 33 - SOTTOZONE "D₄"

3 In tali sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Impianti artigianali;
- b) Impianti industriali;
- c) Servizi tecnici ed amministrativi delle singole aziende;
- d) Sale per mostre;
- e) Depositi e magazzini;
- f) Servizi complementari alla produzione, quali mense, bar, spacci, uffici sindacali, servizi socio-sanitari, servizi antincendio, etc.

4 Oltre a quanto sopra potranno essere ammesse anche attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive ivi insediabili.

5 Saranno inoltre ammessi impianti commerciali, diversi da quelli del precedente comma 4, in proporzione non superiore al 30% delle superfici lorde di pavimento ammesse e limitatamente a:

- a) Commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico.
- b) Commercio al dettaglio, limitatamente a quei generi che per superfici di vendita e/o per carichi urbanistici indotti risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale.

6 Oltre a quanto sopra, è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa, di superficie utile (S.U.) non superiore a mq. 150, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

7 La concessione sarà subordinata a stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegna in particolare a garantire:

- 1) Il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere conformemente a quanto disposto dalla L. 319/1976 (Legge Merli).
- 2) L'adeguamento delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori.
- 3) La corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed all'eventuale costo di costruzione, con le modalità e nelle percentuali previste da apposita deliberazione consiliare.

4) Il rispetto delle previsioni e delle destinazioni d'uso così come da progetto edilizio approvato.

8 Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione territoriale:

$$U.T. = 0,50$$

b) Indice di utilizzazione fondiario:

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$$

c) Rapporto di copertura:

$$R_c = 0.60$$

d) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 10,00$$

e) Distanza dei fabbricati:

nel rispetto delle indicazioni dei piani attuativi.

ART. 33 - SOTTOZONE "D4"

9 Nella pianificazione particolareggiata dovranno essere reperite almeno le seguenti quantità minime di spazi di uso pubblico in rapporto alle varie destinazioni ammesse:

a) Spazi di sosta e parcheggio pubblico:

- Per le destinazioni residenziali: mq 3,0 di parcheggio ogni abitante;
- Per destinazioni artigianali e simili: mq 10,0 di parcheggio ogni 100,0 mq di superficie fondiaria;
- Per destinazioni commerciali, direzionali e simili: mq 40,0 di parcheggio per ogni mq 100,0 di superficie lorda di pavimento;

b) Spazi verde pubblico:

- Per le destinazioni residenziali: mq 3,0 ogni abitante;
- Per destinazioni artigianali e simili: mq 15,0 ogni mq 100,0 di superficie fondiaria;
- Per destinazioni commerciali, direzionali e simili mq 40,0 ogni mq 100,0 di superficie lorda di pavimento.

10 Le dotazioni di standards di cui al precedente comma, lettera a) e b), dovranno in ogni caso essere previste nello strumento attuativo, fatto salvo il rispetto delle eventuali maggiori quantità individuate all'interno dei "comparti", così come individuati nelle tavole di P.R.G.C. e/o come successivamente definiti con apposita delibera consiliare.

11 I piani di dettaglio di cui al precedente comma 2 del presente articolo dovranno interessare tutte le aree, anche se con destinazione diversa da quella di zona "D", che fanno parte dei "comparti" così come individuati nelle tavole di

P.R.G.C. e/o da individuarsi successivamente attraverso apposita delibera consiliare.

12 Tutte le aree comprese nei “comparti” concorrono alla potenzialità edificatoria da desumersi in base agli indici e parametri di cui al precedente comma 8.

13 Non sono computate ai fini del rispetto delle altezze massime di zona (H max) le ciminiere, i camini, le antenne, i volumi tecnici, etc.

ART. 33 - SOTTOZONE “D4”

14 Il piano attuativo dovrà, prioritariamente, essere informato al criterio della unitarietà complessiva, come risultante della omogeneità dei singoli interventi, anche se realizzati in tempi successivi.

In particolare il piano di dettaglio dovrà essere finalizzato a determinare una differenziazione funzionale ed una qualificazione architettonica relativa ai volumi a destinazione residenziale.

ART. 34 - SOTTOZONE "D₅"

1 Le sottozone "D₅" sono quelle che interessano aree del territorio comunale destinate a quelle attività di immagazzinamento, lavorazione e commercializzazione di materiali e prodotti particolari che necessitano anche di spazi scoperti.

2 In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Deposito di oli minerali e di G.P.L. e loro commercializzazione;
- b) Deposito di attrezzature e materiali edili a servizio di imprese operanti nel settore;
- c) Deposito di materiali edili e loro commercializzazione;

ART. 34 - SOTTOZONE "D₅"

3 Le costruzioni ammesse, quali tettoie e capannoni saranno assoggettate al rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U.F. = 0,20$$

b) Rapporto di copertura:

$$Rc = 0,20$$

c) Altezza massima:

$$H \text{ max} = \text{ml } 6,00$$

d) Distanza dei fabbricati:

dai confini: ml 5,00

tra loro: ml 10,00

dalle strade: ml 10,00

4 All'interno di tali sottozone dovranno essere reperite aree per parcheggi pari a mq 10,0 ogni mq 100,0 di superficie fondiaria.

5 Le aree di cui al comma 2 lettera a) riferite al deposito di oli minerali e G.P.L., queste dovranno essere realizzate nel rispetto del D.P.R. 28.6.1955 n°620.

In particolare tra i punti di travaso, i serbatoi che non siano interrati, il locale pompe ed il locale imbottigliamento ed i fabbricati non pertinenti l'impianto stesso dovrà rispettare la distanza minima di ml 40,0.

La recinzione, che dovrà essere estesa all'intero perimetro dell'area su cui sorge l'impianto, dovrà essere costituita da muro continuo dell'altezza minima di ml 2,50.

I fabbricati ammessi dovranno essere costituiti esclusivamente da locali ad un solo piano.

L'area dovrà essere schermata con alberatura disposta in filari costituita da essenze di alto fusto.

6 Per le attività di cui al comma 2 lettera b) il deposito attrezzature, materiali, così come la rimessa di automezzi, deve essere effettuato all'interno di fabbricati che non si presentino con caratteri di precarietà o su spazi all'aperto opportunamente schermati attraverso la formazione di muri o di siepi di altezza non inferiore a ml 1,80.

Oltre a quanto sopra dovranno essere costituite fasce alberate con essenze di alto fusto disposte in filari.

ART. 34 - SOTTOZONE "D5"

7 Per le attività di deposito e commercializzazione di materiali edili valgono le prescrizioni di cui al comma precedente.

ART. 35 - SOTTOZONE "D₆"

1 Le sottozone "D₆" sono rappresentate da parti del territorio comunale da destinare ad attività commerciali connesse con la produzione agricola .

2 In tali sottozone tutti gli interventi saranno subordinati alla predisposizione di strumenti urbanistici di dettaglio.

ART.35 - SOTTOZONE "D6"

3 In questa sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Impianti agroalimentari e/o connessi con la produzione agricola;
- b) Servizi tecnici ed amministrativi a servizio della struttura;
- c) Sale per mostre;
- d) Depositi e magazzini;
- e) Silos di stoccaggio.

4 Oltre a quanto sopra potranno essere ammesse anche attività commerciali direttamente collegate con le attività produttive.

5 Saranno inoltre ammessi impianti commerciali, diversi da quelli del precedente comma 4, in proporzione non superiore al 20% delle superfici utili ammesse e limitatamente a:

- a) commercio all'ingrosso di ogni genere e/o settore merceologico.

6 Oltre a quanto sopra è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa, di superficie utile non superiore a mq 150 per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda.

7 Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione territoriale:

$$U.T. = 0,20 \text{ mq/mq}$$

- b) Rapporto di copertura:

$$Rc = 0,60$$

- c) Altezza massima:

$$H \text{ Max} = 10,00 \text{ ml}$$

Saranno ammesse altezze superiori per ampliamento di edifici esistenti con altezze eccedenti quelle di sottozona.

- d) Distanza dei fabbricati:

dai confini: ml 5,00

tra loro: ml 10,00

dalle strade: ml 10,00

Salvo distacchi diversi così come da cartografia di P.R.G.C. o da progetto di sistemazione urbanistica.

8 Per il calcolo delle altezze non si considerano ciminiere, camini, antenne, volumi tecnici speciali, etc.

9 All'interno di tali sottozone dovranno essere reperite per le attività produttive quote non inferiori al 10% della superficie territoriale interessata dall'intervento da destinarsi a verde e parcheggi pubblici e per le attività commerciali almeno 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento da destinarsi a verde e parcheggi pubblici di cui almeno il 50% da utilizzare come parcheggi.

**ART. 35 - SOTTOZONE
"D6"**

10 Le zone "D 6" e relative zone pertinenziali "F 11" e Parcheggi poste tra le viabilità Provinciali di Manzano e di Via Lauretana in località Camucia si intendono ricomprese in un unico comparto.

11 Con la progettazione urbanistica di dettaglio prevista dal comma 2 del presente articolo potranno essere modificate le attuali previsioni di viabilità interna e degli innesti sulle strade provinciali limitandoli a quelli strettamente necessari per la funzionalità dell'area.

ART. 36 - SOTTOZONE "D7"

1 In tali sottozone sono consentiti, previo parere del Consiglio Comunale, solo ed esclusivamente costruzioni per industrie estrattive o cave, nonché attività connesse allo sfruttamento e alla lavorazione in loco delle risorse del sottosuolo.

2 Oltre quanto al comma precedente, sono altresì ammessi:

a) Servizi tecnici ed amministrativi.

**ART. 36 - SOTTOZONE
"D7"**

3 Chiunque intenda procedere a lavori rivolti alla estrazione di materiali di cava deve chiedere autorizzazione al Comune nelle forme e nei modi previsti dalla L.R. 30.4.1980 n°36 e successive modificazioni ed integrazioni.

In particolare, sarà fatto obbligo della presentazione della documentazione prevista dall'art. 4 della succitata legge.

4 Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Volumetria massima ammessa: mc 300;

b) Altezza massima:

H max = 3,50

c) Distanza dei fabbricati:

dai confini: ml 15,00

dalle strade: come da D.M. 1.4.1068.

ZONE "E"

**Vedi NTA della Variante al PRGC per le zone
"E" approvata con D.C.C. n. 34 del 21/5/2004**

ZONE "F"

ART. 42 - ZONE "F"

1 Il P.R.G.C., oltre a prevedere spazi ed attrezzature di interesse generale all'interno delle varie zone a diversa destinazione, individua apposite aree destinate all'uso collettivo.

ART. 42 - ZONE F

2 Le zone "F" sono riservate a spazi pubblici e/o strutture per attività collettive riferiti ai vari ambiti territoriali ed ai diversi livelli di utenza.

3 In base alle loro caratteristiche fondamentali gli spazi pubblici, le strutture per le attività collettive, sono stati suddivise in singole sottozone così come agli articoli successivi.

4 In tali zone gli interventi ammessi sono di norma realizzati, oltre che dell'Amministrazione Comunale, anche da altri enti pubblici (religiosi, Enti locali, etc.).

5 Potranno inoltre essere consentiti interventi da parte dei privati, singoli o associati, tramite specifica autorizzazione da parte del Consiglio Comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area sulla quale si intende realizzare l'intervento relativo alle seguenti attività: sportive, ricreative, commerciali, ricettive, culturali, associative, direzionali.

6 I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione o atto d'obbligo con il quale si impegnino in particolare a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico.

7 Il Comune in ogni caso avrà la facoltà di non accogliere le istanze dei privati e di gestire in proprio l'utilizzazione delle aree stesse.

8 Nel caso di aree interessate da più destinazioni d'uso l'Amministrazione Comunale provvederà a predisporre un progetto organico di utilizzazione urbanistico-edilizia, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, dove saranno anche stabilite le percentuali riferite alle diverse attività ammesse.

9 Per gli edifici specialistici destinati ad attrezzature civili di tipo amministrativo, culturale, scolastico, religioso, dovranno essere predisposti progetti che ne evidenzino il carattere rappresentativo e la loro specificità e dimensione nel rapporto con il contesto urbano e che si proponano quali elementi emergenti sul piano dell'architettura.

Tale progettazione dovrà, inoltre, soddisfare il rapporto diretto tra l'edificio e gli spazi pubblici quali la strada e/o la piazza, e comunque garantire un corretto inserimento per forma, dimensione e materiali nel contesto urbano circostante.

ART. 42 - ZONE F

ART. 43 - SOTTOZONE "F₁"**ZONE PER ATTREZZATURE SOCIALI E CIVILI**

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio già destinate, o che il P.R.G.C. destina, allo svolgimento di attività di interesse collettivo rapportate sia al territorio comunale che al quartiere o al nucleo frazionale.

ART. 43 - SOTTOZONE "F₁"

2 Tali zone sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature:

- a) Amministrative;
- b) Culturali;
- c) Sociali;
- d) Associative;
- e) Ricreative con modeste attrezzature sportive;
- f) Edifici per il culto;
- g) Caserme.

3 Oltre a quanto sopra è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa di superficie utile non superiore a mq 150 connessa alle attività ivi insediate.

4 Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 14,00 \text{ ml}$$

5 Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere dimensionati sulle esigenze della specifica destinazione e comunque non inferiori di 60,0 mq ogni 100,0 mq di superficie lorda di pavimento.

ART. 44 - SOTTOZONE "F₂"**ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E DI SERVIZIO**

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio già destinate, o che il P.R.G.C. destina, allo svolgimento di attività di interesse collettivo rapportate sia al territorio comunale che al quartiere o al nucleo frazionale.

ART. 44 - SOTTOZONE "F₂"

2 Tali zone, sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature:

- a) Direzionali;
- b) Commerciali;
- c) Bar, ristoranti, pizzerie, etc.;
- d) Strutture sanitarie di base;
- e) Sale da ballo, sale giochi;
- f) Modeste attrezzature sportive;
- g) Artigianato di servizio.

3 Oltre a quanto sopra, è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa di superficie utile non superiore a mq 150 connessa alle attività ivi insediate.

4 Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 14,00 \text{ ml}$$

5 Nel caso di nuova edificazione le aree da destinarsi a parcheggi dovranno essere reperite nella misura minima di mq 100,0 ogni 100,0 mq di superficie lorda di pavimento.

ART. 45 - SOTTOZONE "F₃"

ZONE PER L'ISTRUZIONE

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il P.R.G.C. destina, ad uso scolastico o ad attività connesse con l'istruzione e la cultura, riferiti agli ordini di studio fino all'istruzione superiore compresa.

2 L'Amministrazione Comunale potrà, previo parere dei Consigli di Circoscrizione e del Consiglio Comunale, utilizzare per attività scolastiche e culturali anche edifici esistenti che non siano compresi nella zona.

3 Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione;
- d) Ampliamento anche in sopraelevazione.

4 Le aree da destinarsi all'istruzione dovranno preferibilmente essere contigue a zone per attrezzature sportive e ad aree di verde pubblico, parchi o giardini al fine di integrare le attività educative con quelle sportive e ricreative.

5 Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 14,00 \text{ ml}$$

6 Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari ad 1/5 della superficie lorda di pavimento.

**ART. 45 - SOTTOZONE
"F₃"**

ART. 46 - SOTTOZONE "F4"

ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il P.R.G.C. destina, ad attività sanitarie, assistenziali parasanitarie .

2 L'Amministrazione Comunale potrà, previo parere dei Consigli di Circoscrizione e del Consiglio Comunale, utilizzare per attività sanitarie o assistenziali parasanitarie anche edifici esistenti che non siano compresi nella sottozone.

**ART. 46 - SOTTOZONE
"F4"**

3 Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione;
- d) Ampliamento anche in sopraelevazione;

4 Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 1,50 \text{ mq/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 18,00 \text{ ml}$$

5 Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari ad 1/2 della superficie lorda di pavimento.

ART. 47 - SOTTOZONE F5**ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO**

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il P.R.G.C. destina allo svolgimento di attività ricettive, bar, ristoranti e simili.

**ART. 47 - SOTTOZONE
"F5"**

2 Per immobili esistenti, a destinazione ricettiva o di nuova previsione, possono essere realizzati i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione;
- d) Ampliamento, anche in sovrapposizione.

3 Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

- b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 14,00 \text{ ml}$$

4 Nel caso di nuova edificazione i parcheggi pubblici dovranno essere almeno pari a 60 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

5 Per la zona "F5" posta in prossimità del Piazzale Garibaldi a Cortona tutti gli interventi ammessi sono finalizzati alla sola ristrutturazione funzionale degli immobili esistenti e comunque non dovranno, in ogni caso, comportare incrementi volumetrici e/o nuova edificazione.

ART. 48 - SOTTOZONE "F₆"

**ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE E
PER IL CULTO**

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che il P.R.G.C. destina, ad attività per il culto.

2 Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro;
- c) Ristrutturazione.

3 Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

4 Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari ad 1/4 della superficie lorda di pavimento.

**ART. 48 - SOTTOZONE
"F₆"**

ART. 49 - SOTTOZONE "F7"**ZONE PER ATTREZZATURE TERMALI**

1 Tali zone sono quelle destinate alla conservazione, al potenziamento ed alla realizzazione di nuove attrezzature e dei servizi connessi con lo sviluppo dell'attività "termale".

Tali attività possono così riassumersi:

- 1) sfruttamento delle risorse del sottosuolo (acqua e fanghi), ai fini di svolgere attività curative di tipo termale ed affini (inalazioni, aerosol, fanghi, etc.) ;
- 2) attuazione dei cicli curativi rivolti alla riabilitazione funzionale;
- 3) realizzazione di infrastrutture di tipo culturale, ricreativo, di svago, sportive connesse con l'esercizio delle terme.

2 Nell'area individuata nelle tavole di P.R.G.C., il piano si attua per intervento urbanistico preventivo, previa presentazione di un piano generale di sviluppo delle terme da redigersi da parte dell'Amministrazione Comunale o da consorzi di gestione.

3 Nelle zone individuate con apposita simbologia "F71" di esclusiva competenza dell'Ente pubblico o di consorzi, società, etc. da esso delegati le attività ammesse sono le seguenti:

- Stabilimenti termali e servizi tecnologici connessi all'esercizio delle terme;
- Attrezzature sanitarie di diagnosi, di prevenzione, di cura e di terapia riabilitativa;
- Ricreative con modeste attrezzature sportive;
- Amministrative, culturali e sociali;
- Bar, punti di ristoro, pizzerie, ristoranti.

4 In tali sottozone " F71" gli interventi ammessi sono subordinati ai seguenti indici e prescrizioni:

a) Rapporto di copertura:

$$Rc = 0,40$$

b) Altezza massima:

$$H \text{ max} = \text{non superiore a quella degli edifici esistenti}$$

c) Le distanze minime dei fabbricati dai confini, dalle strade e tra di loro saranno determinate in sede di redazione dello strumento attuativo.

e) Volumetrie massima ammessa nella sottozona così come individuata nella cartografia di P.R.G.C.: Vol. Max.= Mc. 2000

In particolare:

Nella progettazione degli strumenti urbanistici di dettaglio così come nella progettazione degli edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici

**ART. 49 - SOTTOZONE
"F7"**

consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia locale e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Per la costituzione dei lotti sui quali insisteranno gli edifici si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, o comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. (Le trasformazioni per la costituzione dei lotti edilizi dovranno essere documentate in sede di progetto).
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%.
- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in laterizio, ad eccezione di coperture riferite a costruzioni particolari.
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale, e in particolare per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona.
- e) Per gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici.
- f) Per i canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

**ART. 49 - SOTTOZONE
"F7"**

5 Nelle zone individuate con apposita simbologia "F72" all'interno delle quali ricadono il complesso delle ville e delle case coloniche dell'area di Manzano le attività ammesse sono le seguenti:

- a) Ricettive;
- b) Commerciali;
- c) Bar, ristoranti, pizzerie, etc.;
- d) Strutture sanitarie di diagnosi, di prevenzione, di cura e di terapia riabilitativa;
- e) Modeste attrezzature sportive;
- f) Residenziali;
- g) Attività di supporto all'agricoltura.

6 Le zone individuate con apposita simbologia "F74", a integrazione funzionale delle aree per le attività termali, sono destinate alla tutela e salvaguardia di tutte le risorse naturali e ambientali che garantiscono e consentono lo sfruttamento degli impianti stessi.

7 Al fine di evitare fenomeni di deterioramento dell'ambiente e/o di inquinamento delle falde è vietato l'uso di pratiche agricole che possano modificare l'assetto geomorfologico delle zone tutelate, così come l'uso di prodotti per l'agricoltura (concimi, fertilizzanti, diserbanti, pesticidi, etc.) che risultino essere inquinanti.

8 In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Le attività agricole nel rispetto del comma precedente;
- b) La manutenzione e sistemazione del tessuto viario pedonale e carrabile esistente e/o la realizzazione di quello previsto dal P.R.G.C.;
- c) Gli interventi atti alla realizzazione di parchi attraverso la creazione di percorsi, la posa a dimora di essenze arboree, la formazione di aree di sosta, etc.

ART. 50 - SOTTOZONE "F8"**ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI SPECIALI**

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree o manufatti già destinati, o che il P.R.G.C. destina, ad attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico.

2 Le sottozone individuate con apposita simbologia **F8.1** sono destinate a: Rimesse dei servizi di trasporto pubblico o di autoveicoli di proprietà comunale, magazzini comunali, etc. ;

3 Le sottozone individuate con apposita simbologia **F8.2** sono destinate a:

- a) Centrali telefoniche;
- b) Impianti di trasformazione e distribuzione per l'energia elettrica;
- c) Impianti dell'acquedotto;
- d) Impianti del metanodotto.

4 Le sottozone individuate con apposita simbologia **F8.3** sono destinate a: Impianti per la macellazione;

5 Le sottozone individuate con apposita simbologia **F8.4** sono destinate a: Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione;

6 In tutte le sottozone ad eccezione delle F8.4 sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

7 Gli interventi edilizi non sono subordinati ad indici o parametri particolari, ma solo rapportati alle esigenze funzionali.

**ART. 50 - SOTTOZONE
"F8"**

ART. 51 - SOTTOZONE "F9"**ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree ed attrezzature già destinate, o che il P.R.G.C. destina, ad impianti per la distribuzione di carburanti, relativi depositi, costruzioni per la vendita di accessori per autoveicoli e simili, pensiline, autoficcine, impianto di lavaggio, compreso bar, punti di ristoro integranti le attività di cui sopra .

ART. 51 - SOTTOZONE "F9"

2 Oltre a quanto sopra è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa, di superficie utile non superiore a mq 150, connessa alle attività ivi insediate.

3 Tali attrezzature, previo parere degli organi competenti, possono essere autorizzate in base a deliberazione consiliare anche in zone diverse da quelle del presente articolo, ed in particolare all'interno delle "zone di rispetto stradale"

4 In ogni caso tali impianti devono essere posti all'esterno delle sedi viarie così come ogni struttura o apparecchiatura deve trovarsi ad una distanza non inferiore a ml 6,00 dal limite esterno del marciapiede o dal ciglio stradale.

5 Le eventuali pensiline potranno essere poste rispetto al limite interno del marciapiede a distanza pari a ml 1,50.

6 Per le zone "F 9" le destinazioni a vendita di accessori per autoveicoli, bar e punti di ristoro dovranno essere localizzate al di fuori della fascia di rispetto stradale.

7 Tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Rapporto di copertura:

$$Rc = 0,15 \text{ con l'esclusione delle pensiline}$$

b) Altezza massima:

$$H \text{ max} = \text{ml } 7,50$$

ART. 52 - SOTTOZONE "F10"**ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE IN-
FRASSTRUTTURE VIARIE E
FERROVIARIE**

1 Tali sottozone sono quelle che il P.R.G.C destina allo svolgimento di attività intermodali.

**ART. 52 - SOTTOZONE
"F10"**

2 In tali sottozone il P.R.G.C. si attua attraverso strumenti urbanistici di dettaglio di iniziativa pubblica che dovranno essere corredati da uno studio di valutazione di impatto ambientale.

I piani attuativi dovranno riferirsi all'intera area e stabilire modalità e parametri esecutivi.

3 In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Sistemazioni di interscambio;
- b) Attrezzature di servizio.

4 Gli interventi ammessi saranno esclusivamente subordinati ad esigenze funzionali.

5 La zona "F10" e relative zone pertinenziali "F 11" ,"D4" e Parcheggi poste in località Terontola a valle del tracciato ferroviario si intendono ricomprese in un unico comparto.

Tutti gli interventi ammessi sono assoggettati a preventiva approvazione di strumento attuativo che interessi tutta l'area compresa nel comparto.

ART. 53 - SOTTOZONE "F11"**VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE
PER IL TEMPO LIBERO**

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il P.R.G.C. destina a parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde e relative attrezzature.

**ART. 53 - SOTTOZONE
"F11"**

2 Tali sottozone sono organizzate in funzione del tempo libero, del gioco, dello svago e della ricreazione.

3 Le sottozone comprendono:

- Parchi urbani, giardini ed elementi di verde.

Tali strutture potranno essere integrate da attrezzature accessorie quali:

- Spazi di vita e soggiorno all'aperto dotati di strutture di arredo urbano;

- Attrezzature per il tempo libero e lo svago;

- Modeste attrezzature sportive;

- Chioschi per servizi quali edicola, bar, etc., di modesta entità.

La eventuale viabilità automobilistica e parcheggi, dovranno essere tangenti alle aree interessate.

4 Gli eventuali edifici esistenti potranno essere restaurati e trasformati per essere adibiti ad attività del tempo libero da svolgersi in luoghi coperti.

5 In assenza di edifici esistenti potrà essere ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti indici:

a) Indice di fabbricabilità:

$$I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 4,50$$

6 I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme che siano coerenti rispetto ai valori ambientali della zona.

7 Le nuove piantumazioni dovranno essere effettuate con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio.

Analogamente tutti gli altri elementi componenti la struttura e l'attrezzatura del parco o del giardino, quali muri a retta, recinzioni, pavimentazioni, etc., dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con quelle sedimentate nell'ambiente.

8 Per le zone “F 11” poste in corrispondenza del piazzale del Mercato e in corrispondenza dell’area del Parterre-Contesse a Cortona tutti gli interventi ammessi non dovranno, in ogni caso, comportare incrementi volumetrici e/o nuova edificazione.

9 Per la zona “F 11” posta in adiacenza dell’area sportiva in località S.Marco-Salcotto a Camucia, area su cui ricade un Cimitero, sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione e/o restauro dell’edificato esistente.

**ART. 53 - SOTTOZONE
“F11”**

ART. 54 - SOTTOZONE "F12"

ZONE SPORTIVE ATTREZZATE

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il P.R.G.C. destina, alla realizzazione di impianti sportivi coperti o scoperti.

2 Gli impianti sportivi dovranno far parte di ampi complessi di aree libere opportunamente alberate e tali da integrarsi con zone di verde pubblico, parchi o giardini per consentire un'integrazione delle attività sportive con quelle del tempo libero.

3 Le parti occupate dagli impianti non potranno in alcun caso interessare una superficie superiore al 50% di quella complessiva.

4 Gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità:

$$I_f = 0,30 \text{ mc/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = \text{ml } 9,00$$

5 I parcheggi non dovranno essere inferiori ad 1/5 della superficie fondiaria e comunque tali da risultare proporzionanti rispetto ai livelli di utenza ipotizzabili.

6 La pubblica amministrazione, attraverso piani attuativi di dettaglio, potrà modificare, per motivate esigenze funzionali, gli indici e i parametri di zona.

7 Per le zone "F 12" poste in corrispondenza del piazzale del Mercato e della Porta S.Maria a Cortona, aree su cui ricadono una palestra ad uso scolastico ed un fabbricato già destinato a mattatoio, tutti gli interventi non dovranno, in ogni caso, comportare incrementi volumetrici e/o nuova edificazione.

In particolare per il fabbricato esistente destinato a mattatoio collocato in adiacenza alla Porta S. Maria a Cortona gli interventi ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Ristrutturazione;

**ART. 54 - SOTTOZONE
"F12"**

ART. 55 - SOTTOZONE "F13"**ZONE PER PARCHI DI CAMPEGGIO**

1 Tali zone sono quelle che interessano parti del territorio comunale che il P.R.G.C. destina ad impianti di campeggio, da realizzarsi nel rispetto delle disposizioni della L.R. 29.11.1981 n° 79 e delle leggi e decreti statali, fatto in ogni caso salvo l'obbligo di adeguamento ad eventuali ulteriori provvedimenti legislativi.

**ART. 55 - SOTTOZONE
"F13"**

2 In queste zone il P.R.G.C. si attua tramite strumenti urbanistici di dettaglio, d'iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati L. 1150/1942 o Piani per insediamenti produttivi art. 27 della L. 865/1971 o di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione convenzionati).

3 Gli strumenti urbanistici di cui al precedente comma 2 fisseranno a carico del richiedente ogni onere per la realizzazione del campeggio e per l'allacciamento ai servizi.

4 Oltre a quanto sopra, il Comune avrà la facoltà di chiedere che il concessionario, tramite stipula di convenzione, si impegni in particolare:

- a) a rendere disponibili quote di posti tenda per usi sociali.
- b) a garantire l'utilizzazione del campeggio ai fini educativi, scolastici, sociali, etc.

5 In tale sottozone le aree al di fuori di quelle da destinarsi a piazzola, a servizi igienici, a parcheggi e percorsi carrabili, saranno utilizzate per:

- a) Servizi generali (locali di ritrovo, bar, tavola calda o ristorante, spaccio, etc.);
- b) Aree attrezzate (campi da gioco, sport, gioco bambini, etc.).

6 Gli eventuali edifici esistenti ricadenti in tali sottozone potranno essere restaurati e utilizzati per le attività previste al punto precedente.

7 In particolare i piani esecutivi dovranno prevedere:

- a) Le sistemazioni a verde con il mantenimento delle alberature esistenti, così come la posa a dimora di essenze arboree tipiche dei luoghi;
- b) La sistemazione del terreno, attraverso movimenti di terra, strettamente indispensabili al funzionamento del campeggio;
- c) La realizzazione delle reti di adduzione e distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua completamente interrate;
- d) La realizzazione dell'impianto di scarico delle acque nere e di impianti di depurazione rapportato al numero di utenti;

In alternativa ove possibile le acque nere saranno convogliate nella rete fognante pubblica.

e) La delimitazione delle aree, le pavimentazioni e tutte le opere di arredo del parco.

Più in particolare la progettazione degli edifici necessari al funzionamento del campeggio, dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nell'ambiente e in particolare alle articolazioni volumetriche dell'edilizia preesistente.

8 Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 0,04 \text{ mq/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$$

**ART. 55 - SOTTOZONE
"F13"**

ART. 56 - SOTTOZONE "F14"**ZONE PER PARCHI TERRITORIALI**

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale già destinate, o che il P.R.G.C. destina alla creazione di parchi territoriali.

2 Queste sottozone sono destinate a soddisfare le esigenze del tempo libero a livello comunale e sovracomunale favorendo il diretto rapporto con ambiti naturali ed ambientali, promuovendone, nel contempo, la tutela e la valorizzazione.

**ART. 56 - SOTTOZONE
"F14"**

3 All'interno di tali aree potranno, in particolare, essere individuate zone a più alta sensibilità ambientale da tutelarsi e proteggersi in funzione delle potenzialità e delle vocazioni espresse dall'habitat naturale.

4 In tali zone, ad esclusione di quelle del comma precedente, saranno ammessi tutti gli interventi previsti per le zone "E2", di cui all'art. 39 delle presenti Norme, fatto salvo quanto disposto dalle seguenti precisazioni:

- a) Manutenzione e sistemazione dei percorsi carrabili esistenti senza opere che comportino scavi e riperti, sistemazione di spazi di sosta da reperirsi in aree non interessate da vegetazione arborea quali radure, carbonaie, cave, etc.;
- b) Manutenzione e sistemazione del tessuto viario pedonale esistente e realizzazione di zone di sosta opportunamente dotate di contenitori per rifiuti, panchine, tavoli ed eventuali servizi igienici;
- c) Opere di sistemazione forestale e geologica;
- d) Creazione di punti di avvistamento e osservazione della fauna;
- e) Restauro di edifici esistenti da destinarsi quali alloggio, depositi, punti di ristoro e relativi servizi;
- f) Realizzazione di nuovi fabbricati solo ed esclusivamente se chiaramente funzionali alle esigenze di conduzione del parco.

La progettazione dei fabbricati funzionali alla conduzione del parco dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia presente nell'area quali: i rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e, in particolare, dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche riscontrabili nell'edilizia di base del contesto e sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:

- a) La sistemazione dell'area sulla quale insiste l'edificio dovrà rispettare gli andamenti morfologici del terreno, le eventuali emergenze naturalistiche e/o manufatti edilizi, realizzare sistemazioni esterne che comportino modesti movimenti di terra e conseguenti muri di contenimento, e comunque garantire una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante. Le trasformazioni per la sistemazione dell'area dovranno essere documentate in sede di progetto;
- b) La copertura degli edifici deve essere a falde inclinate con inclinazione non superiore al 35%;

- c) Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi staccati;
- d) Per le strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e, in particolare, per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, dei colori tipici presenti nella zona.
- e) Per eventuali canali di gronda e per i discendenti, che non siano realizzati in lamierino di rame, è prevista la coloritura nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

Tutti gli interventi ammessi nel presente punto potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

- a) Altezza massima:

$$H \text{ max} = \text{ml } 7,50$$

La volumetria massima non è subordinata ad indici e parametri particolari, ma solo rapportata alle esigenze funzionali.

5 Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo dovranno essere definiti da piano attuativo di dettaglio di iniziativa pubblica.

**ART. 56 - SOTTOZONE
"F14"**

ART.57 - SOTTOZONE “F15”

AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1 Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale interessate da testimonianze e reperti archeologici.

2 Tali zone sono destinate alla conservazione, alla tutela e alla valorizzazione dei manufatti esistenti, così come ad eventuali operazioni di scavo archeologico preventivamente autorizzato dalle autorità competenti in materia.

**ART. 57 - SOTTOZONE
“F15”**

3 In tali aree gli unici interventi ammessi sono: opere di delimitazione dell'area da realizzarsi con formazioni di siepi, sistemazione delle aree non interessate dai reperti archeologici attraverso la costituzione di elementi di verde, di eventuali modesti percorsi pedonali tali da valorizzare i reperti stessi, opere di manutenzione e conservazione di eventuali alberature esistenti, il tutto nel rispetto e nel mantenimento dello stato dei luoghi.

4 All'interno dell'area perimetrata in località il Sodo tutti gli interventi ammessi, ad eccezione della ristrutturazione degli edifici esistenti, potranno essere effettuati previa approvazione di Piano Particolareggiato.

ART. 58 - SOTTOZONE "F16"
ZONE CIMITERIALI

1 Tali zone sono quelle che comprendono aree adibite a cimiteri, crematori e servizi connessi con la sepoltura.

2 Di tali zone non fanno parte le relative zone di rispetto che sono indicate nelle tavole di P.R.G.C.

3 In queste sottozone, oltre ad interventi di manutenzione e restauro, sono ammessi anche ampliamenti non subordinati a indici o parametri particolari ma solo rapportati ad esigenze funzionali.

4 Nel caso di nuova edificazione in ampliamento i parcheggi dovranno almeno essere pari ad 1/2 della Superficie fondiaria (Sf).

5 Gli ampliamenti previsti sono consentiti a condizione che gli interventi restino ricompresi nella fascia di rispetto di legge.

**ART. 58 - SOTTOZONE
"F16"**

ART. 59 - ZONE A VERDE PRIVATO

1 Sono quelle zone destinate al mantenimento, al ripristino ed alla formazione di giardini, orti e parchi privati.

2 In tali zone è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che implichi la creazione di volumi abitabili o comunque utilizzabili ed è altresì fatto obbligo la demolizione di eventuali manufatti, anche di carattere precario, incongrui con la destinazione a verde.

**ART. 59 - ZONE A VERDE
PRIVATO**

3 Gli unici interventi ammessi sono:

- a) La manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;
- b) La creazione di parco, giardini, e comunque di spazi di pertinenza degli edifici limitrofi;
- c) La recinzione, la messa in opera di arredi, così come la posa a dimora di essenze arboree tipiche dell'ambiente storicamente determinato;
- d) Attività agricole.

ART. 60 - ZONE DI RISPETTO STRADALE

1 Tali zone sono quelle che interessano le fasce laterali degli assi viari esterni ai perimetri dei centri abitati e agli insediamenti previsti dal P.R.G.C.

2 Tali zone sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade, a corsie di servizio, ad aree di parcheggio pubblico, a percorsi pedonali e/o ciclabili, a verde di arredo, ad attrezzature per la distribuzione di carburanti nel rispetto degli indici e delle modalità previsti dall'articolo n°51 delle presenti Norme.

3 Le aree di rispetto non espressamente previste dal P.R.G.C. sono da determinarsi in base alle norme di cui al D.M. 1.4.1968 n°1404 e del D.leg. N° 285 del 30.04.92 e successive modifiche e integrazioni (Nuovo codice della strada).

4 Le aree di cui al presente articolo che insistono in zona "E" potranno essere utilizzate ai fini del raggiungimento delle minime superfici aziendali di cui all'art. 3 delle Leggi Regionali n°10 e n°35 del 1979.

5 In tali zone gli unici interventi edilizi ammessi sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro;
- d) Ristrutturazione.

Oltre a quanto sopra saranno ammessi anche interventi in ampliamento da effettuarsi nei limiti delle Leggi Regionali n°10 e n°35 del 1979, purché non comportino avanzamenti sul fronte stradale.

**ART. 60 - ZONE DI
RISPETTO STRADALE**

ART. 61 - ZONE FERROVIARIE

1 Sono le zone destinate alle sedi delle linee ferroviarie esistenti, alla realizzazione delle nuove linee ferroviarie, all'ampliamento ed alla riqualificazione di quelle esistenti, così come alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario

2 In queste zone gli unici interventi ammessi, da effettuarsi dalle amministrazioni pubbliche preposte, sono quelli relativi al funzionamento del servizio ferroviario.

3 Le aree di rispetto delle sedi ferroviarie che insistono in zone E potranno essere utilizzate ai fini del raggiungimento delle minime superfici aziendali di cui all'articolo 3 delle Leggi Regionali n°10 e n°35 del 1979.

**ART. 61 - ZONE DI
RISPETTO STRADALE**

ART. 62 - ZONE DI RISPETTO FLUVIALE

1 Tali zone sono quelle attualmente interessate dai corsi d'acqua, indicati e non, sulle tavole di P.R.G.C.

2 In tali zone è vietata ogni manomissione che non sia necessaria per la regolazione del regime idrico, così come è fatto divieto di modificare e/o ostacolare il normale deflusso delle acque.

3 È vietato altresì lo scavo e la esportazione di ghiaia e/o sabbia sia nell'alveo che nelle golene marginali.

4 Tutti gli eventuali interventi di manutenzione, ripristino e sistemazione saranno effettuati dalla pubblica amministrazione competente o da Enti da essa autorizzati.

**ART. 62 - ZONE DI
RISPETTO FLUVIALE**

**ART: 62bis - ZONE DI TUTELA DELLE VIABILITA'
STORICHE**

1 Tutte le viabilità extraurbane esistenti così come quelle individuate nelle carte storiche quali il Catasto Leopoldino, il NCTU di impianto e/o cartografie similari, collocate all'interno delle zone agricole, delle sottozone "F11", del verde privato, delle zone di rispetto stradale, ferroviario, fluviale etc.. che non interessino in ogni caso zone edificate e/o di nuova espansione, non potranno essere modificate nel loro tracciato se non per adeguarle agli assetti originari rilevabili dalle cartografie storiche sopra citate.

2 I percorsi esistenti sono soggetti a manutenzione e ripristino, compreso quello delle strutture di pertinenza significative, quali basolati, muri di sostegno, recinzioni, alberature, maestà, cippi di confine, cippi indicatori, fontane, viali alberati, etc..

**ART. 62bis - ZONE DI
TUTELA DELLE VIABILITA'
STORICHE**