

**COMUNE DI PIAZZA AL SERCHIO**  
*PROVINCIA DI LUCCA*

**P.R.G.C.**

**N.T.A.**

**adeguate alle deliberazioni del Consiglio Comunale**  
**- n°33 del 29/11/2010**  
**- n° 2 del 14/03/2011**  
**pubblicate sul B.U.R.T. n°17 del 27/04/2011**

Maggio 2011

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME**

Il Piano Regolatore Generale determina l'organizzazione urbanistica di tutto il territorio comunale. In base all'art. 7 della legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150 il Piano Regolatore Comunale indica:

- 1) la Delimitazione in zone secondo la destinazione d'uso.
- 2) Fornisce le indicazioni e le prescrizioni per la redazione dei Piani Regolatori particolareggiati o, in mancanza di questi, per la disciplina dell'edilizia privata, precisandone i caratteri, gli indici massimi di edificabilità e l'insieme dei vincoli da soddisfare.

### **ART. 2 - NORME GENERALI**

Tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati da eseguirsi nell'ambito del territorio comunale, sia da parte di privati che di enti pubblici, dovranno rispettare sia gli allineamenti stradali del Piano Regolatore Generale, sia i vincoli e le prescrizioni di zona precisate nelle seguenti norme, nelle planimetrie in scala **1:10.000** e **1:5.000** di Piano Regolatore Generale.

Per le zone rappresentate in tavola a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Con l'emanazione del Decreto di Approvazione del Piano Regolatore Generale il rilascio di ogni **C.E.** dovrà essere subordinata alle prescrizioni contenute nelle seguenti norme e negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale.

Gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal Piano Regolatore, Generale, in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme. Dopo l'adozione del Piano Regolatore Generale, il Comune prenderà in esame le richieste per **C.E.** di costruzione, ricostruzione e lottizzazione, onde controllarne la conformità alle disposizioni delle presenti norme e per eventuali determinazioni da prendere, ai sensi della legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive (legge di salvaguardia). Il Comune di Piazza al Serchio è incluso nelle zone sismiche di seconda categoria e pertanto tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati da eseguirsi nel territorio comunale, dovranno osservare le disposizioni e leggi vigenti in materia

Questo anche in mancanza di esplicito riferimento delle presenti norme alle prescrizioni delle richiamate disposizioni di Legge o normativa.

Per le zone destinate dal Piano Regolatore Generale ad una qualsiasi utilizzazione edilizia, chiunque richieda la **C.E.** per dar luogo ad una trasformazione del terreno a scopi fabbricativi attraverso nuove costruzioni, ricostruzioni od ampliamenti di fabbricati dovrà corredare la richiesta con una relazione geologica attestante l'idoneità del terreno interessato.

### **ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

L'attuazione del Piano Regolatore avverrà nell'osservanza delle leggi generali e speciali, dei Decreti Ministeriali 1° Aprile 1968 e, 2 Aprile 1968, delle presenti norme ed infine del regolamento edilizio a condizione che questo non contrasti con le presenti norme.

Ciò premesso l'attuazione del Piano avverrà mediante:

- 1) Piani Particolareggiati di esecuzione (art. 13 legge urbanistica 17/8/1942).
- 2) Piani di lottizzazione di iniziativa privata, che siano rispondenti alle prescrizioni di zona, di vincolo e di allineamento stabilite dal Piano Regolatore Generale e che siano conformi a quanto dispone e precisa l'art. 8 della legge n° 765 del 6 Agosto 1967.
- 3) Piani Particolareggiati di restauro e di risanamento.
- 4) Piani di zona per l'attuazione della legge 10 Aprile 1962 n° 167 per l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare.

Inoltre nelle zone definite di completamento il Piano troverà attuazione attraverso normali progetti edilizi che soddisfino le destinazioni d'uso, i vincoli, gli allineamenti e le prescrizioni del Piano Regolatore a condizione che l'area interessata al progetto sia dotata di quei servizi fondamentali costituenti l'urbanizzazione primaria e si configuri perciò a tutti gli effetti area edificabile come specificato nel successivo art. 6.

Nel rilascio della **C.E.** possono essere prescritti nuovi, allineamenti stradali, rettifiche e quant'altro necessario per armonizzare le nuove costruzioni col tessuto urbanistico esistente.

Nelle zone definite di espansione non sarà concessa alcuna **C.E.** fin quando tali zone non siano regolate da piani particolareggiati e da piani di lottizzazione privata regolarmente approvati e convenzionati secondo quanto stabilito al Titolo III art. 8-9-10- 11 delle presenti norme.

### **ART. 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE: COMMISSIONE URBANISTICA**

Salve restando le competenze della Commissione Edilizia Comunale viene istituita una Commissione Urbanistica Comunale Tale commissione ha funzione consultiva ed è composta:

- 1)- dal Sindaco che la presiede
- 2)- dall'Assessore ai Lavori Pubblici;
- 3)- dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 4)- da due tecnici esperti in urbanistica nominati dal Consiglio Comunale;
- 5)- da due Consiglieri Comunali

Tale Commissione potrà essere interpellata in tutti quei casi che l'Amministrazione Comunale considererà necessari per la giusta interpretazione delle direttive di sviluppo urbanistico contenute nel Piano. Sarà in ogni caso chiamata ad esprimere motivato parere in ordine ai seguenti argomenti:

- a) progetti di piani di lottizzazione di iniziativa privata o di piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- b) richieste di varianti al Piano Regolatore Generale Comunale;
- c) progetti relativi a sistemazioni viarie o ad allacciamenti di ogni tipo nel

territorio Comunale.

## **ART. 5 - AREA PERTINENTE**

Per area pertinente s'intende la superficie del lotto, cioè l'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o da ampliare o da ricostruire. Non possono essere considerate come facenti parte dell'area pertinente le, aree pubbliche, né le aree di proprietà privata adiacenti, né le aree di uso pubblico come le strade e le piazze private.

Qualsiasi area di pertinenza a costruzioni già eseguite o autorizzate, non potrà essere occupata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti o autorizzati gli indici e le caratteristiche urbanistiche della zona.

Il Comune si riserva in ogni caso ed in ogni momento la facoltà di trascrivere sui registri ipotecari, a spese del proprietario, un atto di vincolo in soddisfazione dei commi precedenti.

## **ART. 6 - AREA EDIFICABILE**

Per area edificabile s'intende quella dotata delle opere di urbanizzazione primaria e cioè, ai sensi della legge 29 Settembre 1964 n. 847, dotata di strade, spazi di soste e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica e di pubblica illuminazione. la sola destinazione di un terreno a zona edificabile, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale non conferisce titolo di edificabilità al terreno che manchi delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 765 del 6 Agosto 1967, e dove manca la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o manchi l'impegno dei privati di procedere alla attuazione delle medesime, contemporaneamente alle, costruzioni oggetto della C.E..

## **ART. 7- DESCRIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI**

### **a) Indice di fabbricabilità fondiaria (if = V/ Ap)**

L'indice di fabbricabilità è dato dal rapporto tra il volume dell'edificio "V" e la superficie del lotto edificabile costituito dall'area pertinente "Ap".

Tale rapporto indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadrato di area pertinente.

### **b) Volume degli edifici (V)**

Il calcolo dei Volumi edilizi (V) si farà vuoto per pieno, con la somma dei prodotti delle singole aree coperte (Ac) per le relative altezze, nel caso che queste differiscano tra loro.

Nel calcolo dei volumi edilizi vanno compresi tutti i corpi chiusi in aggetto e tutti gli eventuali locali accessori edificati, anche se distaccati dalla costruzione principale.

Il calcolo del volume della costruzione deve essere computato a partire dal piano campagna fino alla linea di imposta dell'intradosso del tetto, quando è

a falde inclinate, con la parete verticale del prospetto, o al piano di calpestio nel caso di copertura a terrazza. Nel caso di terreni inclinati, il volume sarà computato a partire dall'ideale linea inclinata che unisce le quote dei due dislivelli.

Nel calcolo del volume non sono computati i cosiddetti volumi tecnici e cioè i serbatoi dell'acqua, gli extra-corsa degli ascensori vano scale, camini.

### **c) Altezza dei fabbricati**

L'altezza dei fabbricati deve essere misurata rispetto al piano di campagna, sia esso orizzontale o inclinato, su cui insiste il fabbricato stesso. L'altezza si misurerà dal piano di campagna fino alla predetta linea d'imposta dell'intradosso del tetto con la parete verticale del prospetto. Le falde del tetto non devono superare la pendenza del 30% .

Nel caso di copertura a terrazza si misurerà dal piano di campagna al piano di calpestio della terrazza stessa. Possono superare l'altezza massima prevista, soltanto i cosiddetti volumi tecnici, come specificato nel paragrafo precedente.

#### **-Precisione altezza: (variante delibera G.R. n. 701 del 27.1.1986)**

**L'altezza si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera all'altezza media della struttura di copertura, misurata all'estradosso.**

**Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.**

**Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.**

**Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.**

### **d) Rapporto fondiario di Copertura (Rc)**

Il rapporto fondiario di copertura stabilisce per ogni lotto di area pertinente la percentuale di massima superficie su cui potrà elevarsi la costruzione.

Le superfici sotterranee o seminterrate non potranno superare con la loro estensione il rapporto di copertura massima ammesso.

La superficie coperta è costituita dalla proiezione orizzontale di ogni parte costruita gravitante sul lotto, con esclusione delle terrazze a sbalzo.

### **e) Seminterrati e interrati**

Quando il volume degli interrati o seminterrati supera il 30% del volume dell'edificio fuori terra, la parte eccedente viene computata agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità.

### **f) Logge**

Quando nel fabbricato sono previste logge coperte, queste sono computate a tutti gli effetti nel calcolo della superficie coperta; invece per il calcolo della cubatura il loro volume sarà valutato al 50%.

### **g) Parcheggi**

Nelle zone di completamento e di espansione per gli edifici pubblici e privati destinati ad uffici e ad attività commerciale e per gli edifici di civile abitazione, dovranno essere previsti parcheggi privati come disposto dal Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 Aprile 1968. Pertanto in osservanza sia di detto regolamento sia dell'art. 18 della legge n. 765 del 6 Agosto 1967, e **L.122/89** nelle nuove costruzioni o ricostruzioni debbono essere riservati appositi spazi, nel corpo degli edifici o nelle aree scoperte di pertinenza, per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni **10** metri cubi di costruzione.

Inoltre nei nuovi insediamenti produttivi destinati ad attività commerciali e direzionali, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 40 destinati a parcheggio in aggiunta a quelli previsti di cui sopra ai sensi dell'art. 5 dei D.M. 2/4/1968 n. 1444.

### **ART. 8 - DOMANDA DI COSTRUZIONE E DI LOTTIZZAZIONE**

I Piani di lottizzazione di iniziativa privata sono obbligatori per il rilascio delle C.E. nelle zone che il Piano definisce di espansione residenziale nel caso di mancanza di Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

I proprietari di aree, singolarmente o riuniti in gruppo, che intendano accedere alla formazione di piani di lottizzazione a scopo edilizio nelle zone di espansione nelle quali non esiste piano particolareggiato, dovranno presentare domanda al Comune corredata da:

- 1) documentazione attestante la proprietà;
- 2) progetto di lottizzazione;
- 3) impegno di eseguire a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria ed una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, in base al 5° comma dell'art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765, secondo i modi e i tempi di attuazione da definirsi nell'apposita convenzione di cui al successivo art. 9.

### **ART. 9 - CONVENZIONE**

Ottenuto il parere favorevole sul progetto tecnico della lottizzazione (l'autorizzazione) **la C.E.** potrà essere rilasciata nei limiti ed alle condizioni seguenti, subordinate alla stipulazione di una convenzione di rapporti tra Comune e richiedente (o richiedenti).

In tale convenzione il richiedente (o i richiedenti) si impegnano per sé, successori e aventi causa a:

1. Eseguire la lottizzazione conformemente agli elaborati della convenzione;
2. Eseguire le opere di urbanizzazione primarie e cioè: a) strade residenziali b) spazi di sosta e parcheggio c) fognature d) rete idrica e) rete di distribuzione di energia elettrica f) pubblica illuminazione g) spazi di attrezzatura urbana secondo i disposti dell'art. 8 comma 5, paragrafi 1 e 2 della legge n. 765 del 6 Agosto 1967. Nel complesso gli spazi pubblici risultanti (parcheggi, zone per l'attrezzatura urbana ecc. con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie) non dovranno essere inferiori a mq 18 per ogni mc 100 di costruzione gravitante sulla lottizzazione.
3. cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria che sono di interesse pubblico e le aree relative;

4. assumersi l'onere della manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria non classificate di interesse pubblico e cioè quelle che sono ad uso esclusivo delle residenze;
5. assumersi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, la cui quota sarà determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione. Il valore di ogni aliquota dovrà essere riferito a mc 100 di costruzione e sarà fissato dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica;
6. eseguire le opere di urbanizzazione primaria entro il termine di dieci anni in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8 della legge n. 765 del 6 Agosto 1967;
7. fornire congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

#### **ART. 10 - AUTORIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Il piano urbanistico di lottizzazione sarà autorizzato con la relativa convenzione adottata con deliberazione consiliare da approvarsi nei modi e nelle forme di legge ed avrà efficacia, per rilasciare le relative C.E., soltanto dopo le approvazioni o nullatenue superiori., l'autorizzazione a lottizzare consente solamente:

- a)- la vendita frazionata delle aree lottizzate secondo il frazionamento e con le modalità previste dal Piano di lottizzazione e dalla convenzione dei rapporti;
- b)- la costruzione (subordinata a C.E.) delle strade e delle altre opere di urbanizzazione previste nel Piano;
- c)- la sistemazione (subordinata a C.E.) delle eventuali aree scoperte di interesse pubblico.

l'autorizzazione a lottizzare non consente la costruzione degli edifici anche se previsti in un piano planivolumetrico, per i quali dovranno essere richieste le relative C.E.. Il rilascio delle C.E. nell'ambito dei singoli lotti è inoltre subordinata all'esistenza o all'impegno da parte del richiedente ( o richiedenti) della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti le aree da costruire.

#### **ART. 11 - UNITA' MINIMA DI LOTTIZZAZIONE**

Il programma di lottizzazione dovrà sempre coprire interamente una estensione di area che per dimensione e conformazione si configuri come una "unità urbanistica" organica e funzionale. La minima dimensione di tale unità in generale coincide con le singole zone di espansione previste dal Piano.

Qualora le proposte non raggiungano tale unità il Sindaco si riserva di invitare il richiedente ( o i richiedenti) ad accordarsi con altri proprietari e di coordinare le varie proposte in modo da formulare un piano di lottizzazione in forma consortile.

In mancanza di un accordo tra le parti, l'Amministrazione può dar luogo alla redazione di un Piano Particolareggiato di Esecuzione o un progetto di lottizzazione di iniziativa pubblica in ottemperanza allo art. n. 28 della Legge

Urbanistica 17/7/1942 n. 1150 e all'art. n. 8 della legge n. 765 del 6 Agosto 1967, oppure può concordare con i privati interessati una revisione della dimensione dell'unità minima urbanistica. Tale revisione dovrà essere contenuta in limiti tali da non pregiudicarne la sua funzionalità.

Per la revisione della dimensione dell' "unità urbanistica" dovrà essere sentito il parere della Commissione Urbanistica.

I progetti di lottizzazione dovranno rispettare tutte le caratteristiche degli allineamenti e le previsioni del Piano Urbanistico ed inoltre In base all'art. 17 della Legge n. 765 del 6/8/1967 e dei D.M. 2/4/968 prevedere gli spazi per le attrezzature urbane almeno nelle quantità fissate dal 2° punto dell'art. 9 deve presenti norme.

## ZONIZZAZIONE

Il territorio Comunale come risulta dalla planimetria 1/10000 e 1/5000 è suddiviso nelle seguenti zone:

1)- Zone Pubbliche di interesse generale

- zone destinate alla viabilità
- zone ferroviarie
- zone d'acqua
- zone a verde pubblico
- zone per attrezzature urbane
- zone sportive

2)- Zone residenziali :

- zone omogenee A (centri storico)
- zone omogenee B (residenziali di completamento)
- zone omogenee C (residenziali di espansione)
- zone destinate alla edilizia economica e popolare
- zone a verde privato

3)- Zone turistico ricettive

- campeggi
- zone omogenee F (alberghi)

4)- Zone produttive

- zone omogenee **D<sub>1</sub>** (industriali e artigianali di completamento)
- zone omogenee **D<sub>2</sub>** (industriali e artigianali di espansione)
- zone agricole a colture promiscue **E**
- zone agricole a tutela dei centri di antica formazione **Et**
- zone **boscate**

4) - Zone a vincolo speciale

- zone a vincolo di rispetto cimiteriale
- parco Alpi Apuane
- L. 431/85
- L. 1497/39
- L.R. 52/82
- DL.R. 268/88

### **ART.13 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

Le zone destinate alla viabilità comprendono:



- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera, le nuove strade dovranno avere almeno la larghezza minima prevista dall'art. 6 della legge 1864 e cioè mt. 8.

I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nella tavola di P.R.G.C.,.

Dove non sia specificato dal Piano Regolatore per la misura delle fasce di protezione della rete stradale valgono le norme stabilite dal D.M. 1/4/1968

Nelle zone di rispetto della rete stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

#### **ART.14- SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO IN ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE 0 IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE COLLETTIVE**

Queste zone andranno dimensionate secondo quanto disposto dalla legge 6/8/67 n.. 765, dal D.M. 2/4/62 n. 1444 e dalle norme attualmente vigenti.

#### **ART.15 - ZONE FERROVIARIE**

le zone ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi ed alle zone di rispetto attinenti.

#### **ART.16 - ZONE D'ACQUA**

le zone d'acqua sono quelle occupate dai corsi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti.

Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica; in esse è esclusa la destinazione residenziale.

All'attività costruttiva anche non residenziale in prossimità delle acque pubbliche, loro alvei e difese, sono comunque imposte le limitazioni stabilite dall'art.96 dei T.U. 25/7/1904 n.623 sulle opere idrauliche e da tutte le normative vigenti.

#### **ART. 17 - ZONE A VERDE PUBBLICO**

Nelle zone destinate a verde pubblico possono essere ammesse solo attrezzature per il gioco dei bambini, nonché chioschi e piccoli padiglioni e quelle attrezzature a carattere precario inerenti il riposo e lo svago che si integrano con la destinazione della zona.

E' ammesso un indice massimo di fabbricabilità di 0.01 mc/mq; altezza massima consentita mt. 3.

## **ART. 18 - ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE**

Le zone per le attrezzature (urbane) **collettive** sono destinate a servizi di uso pubblico e di interesse generale.

Tali zone sono destinate all'istruzione, alla chiesa, ai centri civici e alle attrezzature e servizi sociali in generale.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto C.E..

Le attrezzature pubbliche in progetto sono contrassegnate mediante simbolo delle tavole di P. R. G.

Tali attrezzature agli effetti della edificabilità sono condizionate alle rispettive esigenze funzionali ed al rispetto dei valori ambientali e paesistici.

Dovranno in ogni caso essere previste congrue quantità di superfici scoperte convenientemente alberate da adibirsi a giardini e parcheggi..

Nessuna trasformazione potrà essere eseguita dai proprietari delle aree vincolate a tale destinazione del P.R.G. in modo da far aumentare l'attuale valore dei terreni degli edifici interessati o cambiare l'attuale destinazione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria degli edifici non scolastici sarà di 2,5 mc/mq. L'altezza massima sarà mt. 12.

## **ART. 19 - IMPIANTI SPORTIVI**

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e vi sono ammesse solo attrezzature per impianti sportivi, ricreativi e funzionali. Le parti costruite saranno unicamente quelle strettamente necessarie al funzionamento degli impianti.

L'indice massimo di fabbricabilità è di 0,01 mc/mq.

## **ART. 20 - ZONE RESIDENZIALI**

Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza, esse si dividono in :

- a) zone omogenee A (centro storico)
- b) zone omogenee B (residenziali di completamento)
- c) zone omogenee C (residenziali di espansione)

## **ART. 21 - ZONE OMOGENEE A (CENTRO STORICO)**

**Testo inserito a seguito della Variante Generale al P.R.G.C. delibera Giunta Regionale n.5386 del 29.5.1979:**

Sono state individuate zone negli insediamenti aventi caratteristiche di particolare pregio ambientale e tipologico, con una fisionomia di notevole uniformità e valore paesistico.

In queste zone il tipo di intervento più idoneo è un piano omogeneo di completamento, redatto a cura dell'Amministrazione comunale, tendente a definire tutte le prescrizioni relative agli allineamenti, alle sistemazioni delle aree libere, alle possibili demolizioni e modificazioni degli edifici esistenti, agli allacciamenti tecnologici ed ai servizi, in modo da configurarsi come un intervento di "restauro e risanamento conservativo" che assicuri più idonee

condizioni di abitabilità all'aggregato, valorizzando i suoi aspetti paesistico ambientali.

In mancanza di questo strumento potranno essere rilasciate singole concessioni edilizie soltanto per opere di restauro e risanamento conservativo oltreché per miglioramenti igienici e funzionali interni.

Per le distanze e le altezze tra gli edifici valgono i dispositivi del D.M. 2.4.1968 della Legge 1684 del 25.11.1962 e seguenti relative alle prescrizioni per le zone sismiche.

## ART. 22 - ZONE DI COMPLETAMENTO

la destinazione prevalente di tali zone è quella residenziale. Vi sono ammessi uffici pubblici e privati, botteghe, negozi, edifici commerciali, locali di spettacolo, autorimesse e pensioni.

Vi potranno essere ammesse anche attività artigianali a condizione che non rechino molestia alle abitazioni circostanti.

Non sono ammesse attività artigianali di tipo inquinante (officine, carrozzerie etc.)

In questa zona il Piano si attua attraverso singoli interventi diretti.

Sono previsti DUE tipi di zone di completamento:

### 1) - Zone **B1**.

In queste zone, oltre all'intervento al fine di un risanamento igienico, sono consentiti ampliamenti valutati in base allo stato preesistente per una più idonea utilizzazione, comunque limitati ai valori seguenti:

- a) abitazioni con superficie netta inferiore a mq. 90 - incremento volume non superiore al 30% con un massimo di mc.100.
- b) abitazioni con superficie netta tra 110 mq e 90 mq incremento di volume non superiore al 20% con un massimo di mc 75.
- c) abitazioni con superficie netta tra 110 mq. e 130 mq. incremento di volume non superiore al 10% con un massimo di mc. 50.
- d) Per unità abitative di superficie netta superiore a 130 mq. non è ammesso nessun incremento di volume.

Le integrazioni di volume saranno comunque ammesse soltanto a condizione che siano realizzate nel pieno rispetto della tipologia esistente, con particolare riguardo ai materiali delle facciate esterne, i quali dovranno ripetere nel loro aspetto le caratteristiche costruttive ed architettoniche già esistenti.

Le coperture dovranno mantenere dove è possibile l'andamento e l'inclinazione delle attuali, oltre all'uso del medesimo tipo di tegola, in modo da integrare il nuovo profilo della parte esistente e mantenere quindi il contesto ambientale.

### 2) - Zone "**B2**"

è consentito quanto segue:

a) - Per i lotti ancora non insediati:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 2$  mc./ mq.
- Rapporto di copertura  $R_c = 40\%$  della superficie lotto
- Altezza massima = 10,50 mt.

b)- Per i lotti già insediati, qualora le abitazioni non abbiano raggiunto gli indici di saturazione precedenti sono ammessi ampliamenti fino alla saturazione degli indici di cui al precedente punto a)

E' consentita la demolizione e ricostruzione

### **ART. 23 - ZONE DI ESPANSIONE "C"**

- In queste zone la destinazione prevalente è quella residenziale, in esse potranno essere consentiti:

- negozi e botteghe
- Studi professionali
- magazzini e piccoli laboratori la cui installazione non rechi danno o molestia alle abitazioni circostanti
- In edifici a sé stanti potranno essere consentiti:
  - autorimesse pubbliche e private
  - pensioni e alberghi
  - luoghi di divertimento e svago.
- Dalle zone di espansione residenziale sono escluse:
  - industrie
  - stalle, scuderie, porcili, e pollai
  - tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Eventuali impianti industriali esistenti nella zona residenziale potranno essere tollerati sempreché non rechino molestia alle abitazioni circostanti e che siano provvisti di opportuni sistemi di depurazione.

Il tipo d'intervento previsto dal Piano Regolatore Generale, è il Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o i piani di lottizzazione d'iniziativa privata.

Tale intervento urbanistico preventivo si attua in modo da coprire interamente la unità minima di urbanistica prevista dal Piano secondo quanto disposto dall'art. 11 delle presenti norme.

Il piano prevede per tale zona le seguenti caratteristiche:

- a) - Indice di fabbricabilità fondiaria 1 mc./mq.
- b) - Rapporto di copertura 30% della superficie del lotto
- c) - Altezza massima mt. 6,50
  - distanza minima dei fabbricati tra loro mt.10
  - distanza minima dai confini mt. 5

**Sottozona C1** (vale quanto sopra per zone C)

Nelle zone C la tipologia edilizia ammessa è quella di case unifamiliari isolate o abbinata.

## **ART. 24 - DISPOSIZIONI PER LA COSTRUZIONE DI EDIFICI ALBERGHIERI**

### **NELLE ZONE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE**

Per l'edificazione di alberghi, pensioni e ristoranti in zone che il Piano Regolatore definisce di completamento **B1-B2** e di espansione **C-C1** verrà concesso un incremento del 30% sulla cubatura edificabile nelle relative zone ed una maggiorazione dell'altezza massima di mt. 3,50.

## **ART. 25 - ZONE DI ESPANSIONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

In tali zone si applicano le modalità di attuazione concernenti la formazione dei Piani particolareggiati e quelle specifiche della legge 18/4/1962 n. 167 e successive integrazioni ..... omissis

## **ART. 26 - ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (zone D del D.M. 1444/68)**

Sono le zone destinate esclusivamente all'artigianato e/o alla piccola e media industria salvo che alle industrie insalubri incluse nella prima classe dell'Art. 216 del T.U. della Legge 27.7.1934 n.1265, che risultano essere vietate.

In queste zone è consentita la costruzione, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti degli indici urbanistici previsti con la destinazione d'uso di stabilimenti per l'artigianato la piccola e la media industria con possibilità di annessione di locali amministrativi, locali per i lavoratori e per servizi, nonché locali per abitazione del gestore o del custode, purché questi ultimi non costituiscano unità separate dalla restante costruzione.

Non è ammessa la costruzione di edifici a solo scopo residenziale.

### **Sottozona.D1 (Completamento)**

Per tale zona si prevede l'intervento urbanistico diretto. Per tale zona vengono

applicati i seguenti indici urbanistici:

- If = 1,5 mc/mq
- Rc = 40%
- H max = 6,50

All'altezza fanno eccezione solo i volumi strettamente tecnici come ciminiere, silos, e simili.

- Distanza fra fabbricati: ml. 10,00
- Distanza dei fabbricati dai confini: ml.5,00

La distanza dal filo stradale sarà quella dell'allineamento prevalente o contiguo, a seconda dell'opportunità urbanistica oppure non inferiore a ml. 6,00.

### **Sottozona D2**

Tale zona è soggetta all'intervento urbanistico preventivo (lottizzazione). L'Amministrazione comunale si riserva infatti di applicare in tali zone o in alcune di esse le procedure di cui all'art.27 della legge 22.10.1971 n.865. In questo caso si dovrà destinare, al netto delle sedi stradali e dei parcheggi necessari,

almeno il 20% (venti per cento) della superficie territoriale dell'intervento a verde pubblico e ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico di servizio.

In tali zone si applicano i seguenti indici urbanistici:

- If = 2 mc/mq
- Rc = 45%
- H max = 6,50

Per tali zone valgono le distanze dei fabbricati tra loro dai confini e dal filo stradale come per la sottozona D1 le acque di rifiuto dovranno essere decantate e depurate completamente prima di poter essere immesse nelle fognature o nei corsi d'acqua.

## **ART. 27 - ZONE AGRICOLE DI COMPLETAMENTO**

Queste zone sono destinate alla residenza e al completamento dei gruppi di abitazioni formatesi nel tempo nei centri secondari del Comune, le caratteristiche di zona sono le stesse delle zone di espansione **C1** salvo l'altezza massima che dovrà essere mt. 6,50.

Il tipo d'intervento previsto è quello edilizio diretto C.E.. Il rilascio della C.E. è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria come specificato all'art. 6 delle presenti norme.

E' ammessa la costruzione di ricoveri per animali ad una distanza minima di mt. 5 dai confini di proprietà e di mt. 20 dalle abitazioni, la costruzione di concimaie è concessa a mt. 25 dalle abitazioni.

Per i fabbricati residenziali esistenti alla data di approvazione del Piano Regolatore, è consentito un aumento, una tantum, della superficie utile nella misura massima del 20%. il Piano Regolatore prevede tre di queste zone che nella planimetria in scala 1/5000 sono racchiuse in cerchi di diametro inferiore a mt. 200 e localizzate: all'Albareto, a Vergnano e al Molinello.

## **ART. 28 - ZONE AGRICOLE E PASCOLI RISULTA SUPERATO DALL'EMANAZIONE DELLE L.R. 64/95 E 25/97 NONCHE' DALLA N.T.A. PER LE AREE AGRICOLE**

In queste zone è consentita solo la costruzione di edifici ad uso agricolo (case coloniche, stalle, depositi) od impianti di trasformazione dei prodotti.

Il rilascio della licenza edilizia relativa a fabbricati rurali di tipo residenziale è comunque subordinato all'esistenza di opere di urbanizzazione primaria come specificato all'art. 6 delle presenti norme.

L'edificabilità sarà regolata nel modo seguente: if = mc 0,03 per l'abitazione del conduttore del fondo e mc. 0,07 mq. per le attrezzature di uso agricolo.

Altezza massima = mt. 6,50

Distanze minime dai confini mt. 5

Distanze minime tra i fabbricati mt. 10

Quando è comprovato il trasferimento di attrezzature di uso agricolo (stalle, fienili, porcili, depositi e impianti di trasformazione) da edifici localizzati in zone residenziali l'indice di edificabilità può essere aumentato fino a 0,20 mc/mq.

Tale maggiorazione è subordinata oltre che al trasferimento d'uso di cui al comma precedente, all'impegno scritto in cui il privato dichiara di non utilizzare i locali resisi liberi ad usi connessi con l'attività agricola.

Tale maggiorazione non si applica ad edifici rurali a carattere residenziale ma solo per edifici connessi con l'attività agricola come sopra specificato.

Agli effetti dell'edificabilità di costruzioni agricole il computo dell'area agricola può essere eseguito sui vari appezzamenti appartenenti allo stesso proprietario anche se distanti uno dall'altro. Il permesso di costruzione sarà concesso per uno degli appezzamenti mediante una convenzione con la quale resteranno permanentemente vincolate a non costruire le altre frazioni di terreno.

## **ART. 29 - ZONE FORESTALI RISULTA SUPERATO DALL'EMANAZIONE DELLE L.R. 64/95 E 25/97 NONCHE' DALLA N.T.A. PER LE AREE AGRICOLE**

Entro tali zone, delimitate dalle planimetrie del Piano Regolatore attraverso le linee di livello degli 800 metri non potranno essere rilasciate licenze di costruzione, fatta eccezione per quelle necessarie al servizio e alla vigilanza dei boschi e delle foreste, nonché ad eventuali depositi e segherie. L'indice di fabbricabilità ammesso è di 0,01 mc/mq. L'altezza massima consentita è di mt. 3,50; distanze tra i confini mt. 20.

### **ART. 30 - ZONE A VINCOLO DI RISPETTO DELLE RETI STRADALI RISULTA SUPERATO DALLE LEGGI VIGENTI VEDI NUOVO CODICE DELLA STRADA**

Per le strade principali (strade statali e provinciali) la fascia di rispetto è di mt. 30. Per le strade secondarie la fascia di rispetto è di mt. 20.

Tali vincoli valgono solo per le zone fuori dai centri abitati come specificato dalle planimetrie di Piano Regolatore. Vedi il proposito anche quanto specificato all'art. 13 delle presenti norme.

### **ART. 31**<sup>3</sup>

Simbolo grafico **G**

Con tale simbolo sono indicate aree nelle quali può essere prevista la costruzione di parcheggi coperti pubblici o privati. Tali costruzioni sono ammesse soltanto quando la cubatura possa essere inserita a livello ambientale in terreni almeno con leggeri declivi e la copertura attrezzata a terrazza pedonale pubblica od a tetto giardino.

La superficie massima di posto macchina non può superare i mq 18 e l'altezza i mt 2,50 netti.

### **ART. 32**<sup>3</sup>

Nessuna attività di rottamazione potrà essere consentita sul territorio comunale se non nella zona prevista dal P.R.G.C. in località Petrognano.

L'attività dovrà essere conforme alla legislazione vigente in materia di cui alle Leggi D.P.R. n° 915/82 L.R. n° 65/84- D.M. 26.01.1990 e L. n° 441.87.

Nel caso che nella zona siano eseguiti lavori per la scelta e la conservazione dei pezzi di ricambio e la compressione delle vetture è ammessa la costruzione di un fabbricato secondo i seguenti indici:

If = 0,5 mc/mq

Rc = 20%

H max = 6,50 mt

In tale cubatura potrà essere compresa una sola abitazione per il custode o il proprietario.

Distanza fra i confini mt 10,00

Distanza dei fabbricati dal confine mt 5,00

Per la distanza dal filo stradale si rimanda al D.L. n° 1404 del 01.04.1968

### **V.P.R. "VERDE PRIVATO"**

Aree a verde privato a corredo del tessuto urbano edificato e/o edificabile, su tali aree non è consentita l'edificazione, sono quindi destinate a giardini, parchi, piccoli orti e tutto quanto compatibile con il concetto di verde anche attrezzato.

E' consentito realizzare attrezzature di corredo ai fabbricati quali piscine e/o vasche ornamentali, campi da tennis, bocce, piccoli parchi gioco, gazebo, pergolati e simili, il tutto non potrà avere un'estensione maggiore del 30% dell'intera area escluso le sistemazioni generali a corredo (percorsi, solarium, ecc.).

Ove necessario sono consentiti volumi tecnici interrati il cui volume massimo non potrà essere superiore a 500 mc.

L'intervento su dette aree e' subordinato alla realizzazione del fabbricato di cui e' pertinenza e si potrà attuare dopo la presentazione del relativo progetto, che dovrà interessare l'intera superficie classificata V.P.R., agli organi preposti e dopo aver acquisito la CONCESSIONE EDILIZIA.

Il rilascio della Concessione Edilizia sara' subordinato alla presentazione di atto d'obbligo unilaterale, da registrarsi a cura del richiedente, che vincoli permanentemente le opere da realizzare con il fabbricato principale.

### **F "ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE"**

Sono le zone destinate esclusivamente ad attrezzature turistico-ricettive :

- alberghi, pensioni, ristoranti e similari.

Sono vietate le costruzioni residenziali private, mentre e' consentito, all'interno della struttura turistico-ricettiva, la realizzazione della residenza del conduttore e/o del personale **la cui volumetria sara' ricompresa all'interno della volumetria massima ammissibile** e sara' permanentemente vincolata all'attivita' principale e questo dovrà risultare da atto d'obbligo unilaterale registrato a cura del richiedente.

Dette zone devono essere sottoposte alla redazione di un preventivo piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata che comprenda l'intera area.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici :

- **If = 1,50 mc/mq**
- **Rc = 25%**
- **Hmax. = 7.50 ml.**
- **DISTANZA MINIMA FRA I FABBRICATI = ml. 10.00**
- **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI = ml. 5.00**
- **DISTANZA MINIMA DAL FRONTE STRADA = ml. 10.00**
- **PARCHEGGI (all'aperto e/o autorimesse) = 1 mq. OGNI 10 mc.**

### **P.R. "ZONE SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO"**

Dette zone sono interessate da fabbricati di vecchia edificazione che non hanno rilevanti caratteri storico-architettonico-ambientali e su cui si potrà intervenire attraverso la redazione di piano di recupero, esteso all'intera superficie delle singole zone, che andra' a definire le modalita' di intervento e le destinazioni d'uso.

### **ZONE A NORMATIVA SPECIALE**

Sono aree a destinazione specifica che dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni :



## **- P.R.(1)**

E' vietato l'aumento della superficie coperta attuale, mentre e' consentito l'intervento di ristrutturazione urbanistica con aumento volumetrico, limitatamente alla porzione di fabbricato di piu' recente edificazione posta a monte della strada sul retro del fabbricato principale, con **H.max. = 5.00 ml.**

Le destinazioni d'uso consentite sono :

- RESIDENZIALE
- COMMERCIALE
- PICCOLI LABORATORI ARTIGIANI
- MISTO (resid./comm., resid./art., comm./art.).

## **- P.R.(2)**

Mantenendo inalterati sia sup. comperta che volume sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con le seguenti destinazioni d'uso :

- RESIDENZIALE (escluso i locali ubicati al livello piu' basso)
- COMMERCIALE
- PICCOLI LABORATORI ARTIGIANI
- MISTO (resid./comm., resid./art., comm./art.).

## **- A.C. s1**

Questa zona inserita all'interno di una vasta area artigianale, in parte gia' attuata, viene individuata come **zona per attrezzature collettive** e finalizzata alla realizzazione da parte del Comune di fabbricati e/o spazi destinati al soddisfacimento delle esigenze legate al ricovero e alla manutenzione di macchine e/o attrezzature di proprieta' comunale, per quanto riguarda le prescrizioni e gli indici si applicano quelli previsti dalle norme generali per le zone **D1 con le seguenti integrazioni:**

**H. max. dal piano di campagna sottostrada 5.00 ml. con schermature di verde a valle dell'area.**

## **- Ds1**

Questa zona viene individuata come artigianale/commerciale, riconoscendo una situazione in atto, in quanto a corredo di un'attivita' esistente di stoccaggio e commercializzazione di materiali edili che si svolge intorno ad un fabbricato ad uso artigianale/commerciale, che ha usufruito del condono edilizio L.47/85, e, sull'altro lato della Strada Statale, su terreni privi di costruzioni (stoccaccio).

L'attuazione di detta zona potrà avvenire con intervento diretto previa redazione di un piano di utilizzo preventivo per la sistemazione complessiva dell'intero

comparto **Ds1** che dovrà prevedere ed individuare adeguati spazi a parcheggio nonché le specifiche destinazioni.

**La deliberazione di approvazione del C.C. n° 19 in data 11-07-2002 introduce : "il piano di utilizzo deve essere redatto in totale conformità allo stato dei luoghi esistente, mantenendo le destinazioni d'uso delle superfici che sono in atto alla data odierna"**

Successivamente all'approvazione del C.C del piano di utilizzo dovrà essere sottoscritto dagli aventi titolo un atto d'obbligo unilaterale, da registrarsi a cura e spese della proprietà, in cui, oltre all'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie, previste dal piano di utilizzo, garantito da apposita polizza fideiussoria, sia previsto il sollevamento dell'Amm.ne Comunale da qualsiasi obbligo di intervento, venga riconosciuta l'unitarietà di tutti i terreni e manufatti compresi nell'intero comparto **Ds1** e venga fatto esplicito divieto di poterlo frazionare per poterlo alienare, affittare ecc. parzialmente, tali vincoli decadranno esclusivamente con l'approvazione da parte del C.C. di un'apposita istanza in merito con valenza di variante urbanistica.

Solo dopo la registrazione dell'atto d'obbligo unilaterale potranno essere rilasciate le relative Concessioni Edilizie.

Sono, in ogni caso, vietati incrementi della volumetria e superficie coperta dei manufatti esistenti mentre sono consentiti piccoli volumi tecnici interrati la cui volumetria complessiva non potrà essere superiore a **150.00 mc.**, e', inoltre, consentita la sistemazione generale dell'area in funzione dell'attività svolta.

## **- Ds2**

L'attuazione passerà attraverso la redazione di piano particolareggiato esteso all'intera superficie, e' consentita la realizzazione di un unico corpo di fabbrica che si può sviluppare per non più di tre livelli di cui i due inferiori interrati e/o seminterrati prescrivendo che il fabbricato si modelli all'orografia del terreno.

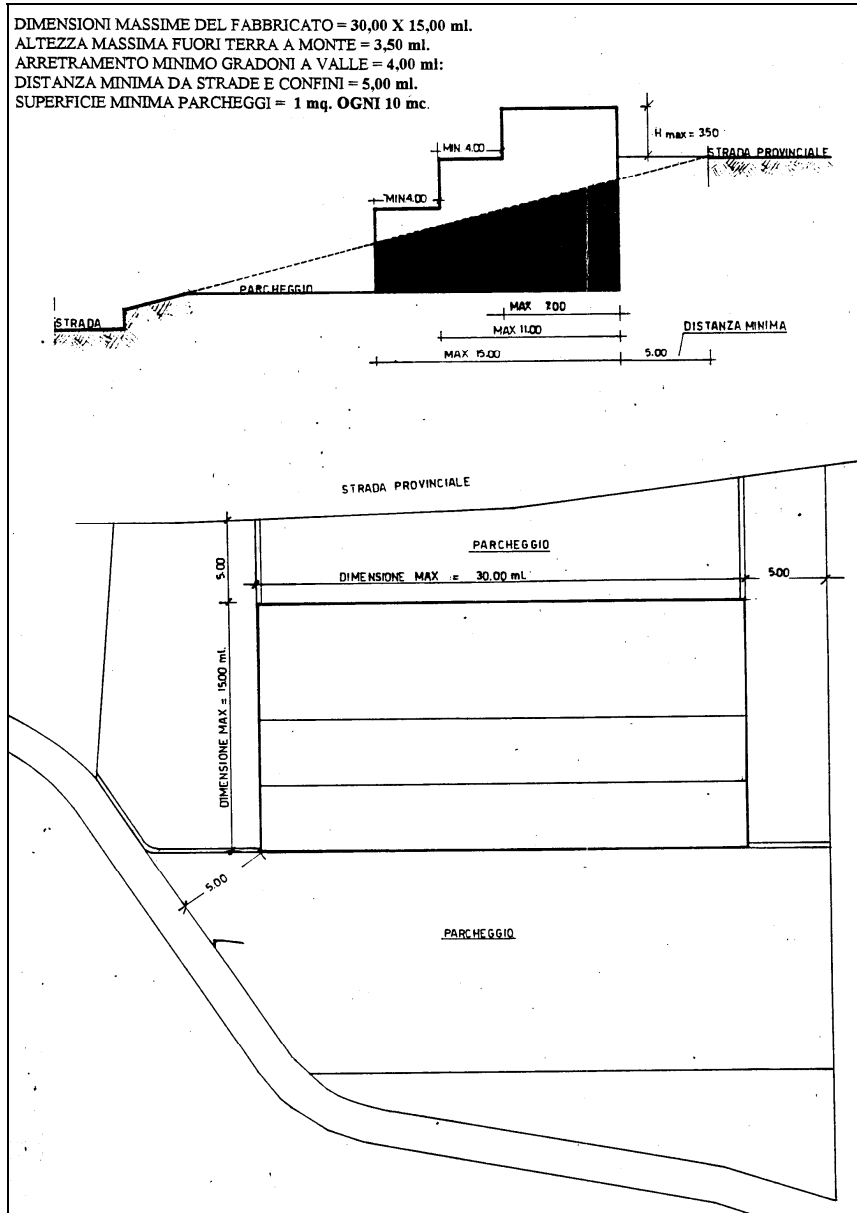
Il fabbricato dovrà avere tipologia a gradoni con :

- **DIMENSIONI MASSIME CONSENTITE = ml. 30.00 X 15.00**
- **ALTEZZA MASSIMA FUORI TERRA A MONTE = ml. 3.50**
- **ALTEZZA MASSIMA (dal piano risultante dal movimento terra) A VALLE = ml. 6.00**
- **DISTANZA MINIMA DAL FRONTE STRADA ml. 5.00**
- **PARCHEGGI 1.00 mq. OGNI 10.00 mc.**

### **DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI :**

- PIANO FUORI TERRA A MONTE - **COMMERCIALE** -
- PIANO INTERMEDI - **ARTIGIANALE/COMMERCIALE** -
- PIANO INTERRATO A VALLE - **ARTIGIANALE** -

Il tutto come schematicamente descritto nell'allegato elaborato grafico.



## - C\*

Trattasi di area produttiva in cui sono presenti alcune opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete fognaria, impianti di rete ecc.) oltre a fabbricati ad uso produttivo.

L'attuazione e' subordinata alla preventiva redazione e approvazione comunale di un piano particolareggiato di recupero, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera zona, detto piano potra' arrivare a prevedere interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, individuando:

**- viabilità' secondaria,**

- spazi a parcheggi pubblici in ragione di 2,50 mq. ogni 100,00 mc.
- rete fognaria,
- illuminazione pubblica

il tutto, una volta realizzato, da cedere in proprietà al Comune.

Dovrà, inoltre, individuare e quantificare la destinazione d'uso dei fabbricati.

Le destinazioni d'uso consentite sono :

- **RESIDENZIALE**
- **COMMERCIALE**
- **MISTE RESIDENZIALE/COMMERCIALE**

che dovranno sottostare alle seguenti norme :

**- DESTINAZIONI D'USO**

RESIDENZIALE : MINIMO **60%** DELLA VOLUMETRIA CONSENTITA

COMMERCIALE : MASSIMO **40%** DELLA VOLUMETRIA CONSENTITA

**GLI INDICI DI CUI SOPRA VANNO RIFERITI ALL'INTERA ZONA E LA LORO APPLICAZIONE DOVRA' ESSERE INDIVIDUATA E QUANTIFICATA NEL PIANO DI RECUPERO.**

**- TIPOLOGIA**

- RESIDENZIALE :

EDIFICI UNIFAMILIARI ISOLATI O ABBINATI

- COMMERCIALE :

ATTIVITA' CONCENTRATE IN UN UNICO COMPLESSO CHE PUO' ESSERE COSTITUITO ANCHE DA PIU' EDIFICI TRA LORO CORRELATI

- MISTE RESIDENZIALE/COMMERCIALE :

AL PIANO TERRA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE SONO CONSENTITE PICCOLE BOTTEGHE E NEGOZI.

Dovranno, inoltre, essere rispettati i seguenti indici :

- **If = 1,50 mc./mq.**
- **R.C. = 25%**
- **H. max. 6,50 ml.**
- **DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI = 10,00 ml.**
- **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI = 5,00 ml.**
- **DISTANZA MINIMA DALLE STRADE = 5,00 ml.**
- **PARCHEGGI 1 mq. OGNI 10 mc.**

### **- Ds3**

Zona artigianale a cui si applicano le prescrizioni e gli indici previsti dalle norme generali per le zone D1 con le seguenti integrazioni:

- **VOLUMETRIA MASSIMA AMMISSIBILE 1000 mc. comprensiva dell'esistente.**

### **- Ds4**

Zona artigianale a cui si applicano le prescrizioni e gli indici previsti dalle norme generali per le zone D1 con le seguenti integrazioni:

- **H. max. dal piano di campagna sottostrada 5.00 ml. con schermature di verde a valle dell'area.**

### **Gs1**

Area destinata esclusivamente alla realizzazione di un garage per autobus con le seguenti prescrizioni :

- **superficie coperta massima mq. 400** (quattrocento)
- **altezza massima ml. 6.50**

L'attuazione di detta zona potrà avvenire con intervento diretto previa redazione di un piano di utilizzo preventivo per la sistemazione complessiva dell'intero comparto **Gs1** che dovrà prevedere ed individuare l'ubicazione puntuale del manufatto, adeguati spazi a parcheggio, le opere di urbanizzazione (rete di raccolta e smaltimento liquami ecc.) nonché le specifiche destinazioni.

Successivamente all'approvazione del C.C del piano di utilizzo dovrà essere sottoscritto dagli aventi titolo un atto d'obbligo unilaterale, da registrarsi a cura e spese della proprietà, in cui, oltre all'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie, previste dal piano di utilizzo, garantito da apposita polizza fideiussoria, sia previsto il sollevamento dell'Amm.ne Comunale da qualsiasi obbligo di intervento, venga riconosciuta e accettata l'unitarietà di tutti i terreni e manufatti compresi nell'intero comparto **Gs1** e venga fatto esplicito divieto di poterlo frazionare per poterlo alienare, affittare ecc. parzialmente, tali vincoli decadranno esclusivamente con l'approvazione da parte del C.C. di un'apposita istanza in merito con valenza di variante urbanistica.

Solo dopo la registrazione dell'atto d'obbligo unilaterale potranno essere rilasciate le relative Concessioni Edilizie.

### **Bs...**

Sono aree ubicate nelle immediate vicinanze delle opere di urbanizzazione a rete (acquedotti, fognature, viabilità ecc.) in cui si prevede di realizzare edifici puntuali da civile abitazione.

L'attuazione di dette zone è subordinata alla disponibilità di un'area con superficie minima pari a mq.1.500, o quanto previsto dettagliatamente per ogni singola zona, che d'ora in avanti verrà individuata come **comparto**.

L'attuazione potrà avvenire con intervento diretto previa redazione di un piano di utilizzo preventivo ove venga individuata l'area del comparto, la

sistemazione complessiva dell'intero comparto **Bs...** che dovrà prevedere ed individuare l'ubicazione puntuale del manufatto, adeguati spazi a parcheggio, le opere di urbanizzazione (rete di raccolta e smaltimento liquami, viabilità di accesso, adduzione di acqua, energia elettrica ecc.).

L'area del comparto non interessata dal fabbricato avrà destinazione di verde privato.

Successivamente all'approvazione del piano di utilizzo dovrà essere sottoscritto dagli aventi titolo un atto d'obbligo unilaterale, da registrarsi a cura e spese della proprietà, in cui, oltre all'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie, previste dal piano di utilizzo, garantito da apposita polizza fideiussoria, sia previsto il sollevamento dell'Amm.ne Comunale da qualsiasi obbligo di intervento, venga riconosciuta e accettata l'unitarietà di tutti i terreni e manufatti compresi nell'intero comparto **Bs....** e venga fatto esplicito divieto di poterlo frazionare, tali vincoli decadranno esclusivamente con l'approvazione da parte del C.C. di un'apposita istanza in merito con valenza di variante urbanistica.

Solo dopo la registrazione dell'atto d'obbligo unilaterale potranno essere rilasciati i titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento.

Le zone Bs.... dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni :

## **Bs1**

- **superficie coperta massima mq. 150** (centocinquanta)
- **altezza massima fuori terra ml. 4.00**
- **numero massimo di piani 2 con un piano interrato e/o seminterrato**
- **destinazione d'uso edificio unifamiliare da civile abitazione**

## **Bs3**

- **superficie coperta massima mq. 250** (duecentocinquanta)
- **altezza massima fuori terra ml. 4.00**
- **numero massimo di piani 2 con un piano interrato e/o seminterrato**
- **destinazione d'uso edificio unifamiliare da civile abitazione**

## **Bs4**

- **tipologia edificio isolato unifamiliare da civile abitazione**
- **superficie minima dl lotto mq.1.000**
- **superficie coperta massima mq. 150** (centocinquanta)
- **altezza massima fuori terra ml. 4,50**
- **distanza minima da strade e confini ml.5,00**

## **Bs5**

- **tipologia edificio isolato unifamiliare da civile abitazione**
- **superficie minima dl lotto mq.1.000**
- **superficie coperta massima mq. 150** (centocinquanta)
- **altezza massima fuori terra ml. 4,50**
- **distanza minima da strade e confini ml.5,00**

## **Bs6**

- *tipologia edificio isolato bifamiliare da civile abitazione*
- *superficie minima del lotto mq.2.000*
- *superficie coperta massima mq. 250 (duecentocinquanta)*
- *altezza massima fuori terra ml. 4,50*
- *distanza minima da strade e confini ml.5,00*

## **Bs7**

- *tipologia edificio isolato unifamiliare da civile abitazione*
- *superficie minima dl lotto mq.1.000*
- *superficie coperta massima mq. 150 (centocinquanta)*
- *altezza massima fuori terra ml. 4,50*
- *distanza minima da strade e confini ml.5,00*

## **Bs8**

- *tipologia edificio isolato unifamiliare da civile abitazione*
- *superficie minima dl lotto mq.1.000*
- *superficie coperta massima mq. 150 (centocinquanta)*
- *altezza massima fuori terra ml. 4,50*
- *distanza minima da strade e confini ml.5,00*

## **Bs9**

- *tipologia edificio isolato unifamiliare da civile abitazione*
- *superficie minima dl lotto mq.1.000*
- *superficie coperta massima mq. 150 (centocinquanta)*
- *altezza massima fuori terra ml. 4,50*
- *distanza minima da strade e confini ml.5,00*

## **B2S**

Sono zone di saturazione residenziale con indici, destinazioni ecc. uguali alle zone B2 ma che per particolari caratteristiche dei terreni **la loro attuazione è vincolata alle specifiche prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata con particolare attenzione a quanto indicato per la sistemazione dei versanti e opere di fondazione.**

Arch. Saverio Mustur

Piazza al Serchio, Maggio 2011