



COMUNE DI FABRO

Provincia di Terni

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE STRUTTURALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D

Data : 20 Aprile 2004

Il tecnico incaricato

Arch. MARIO AUGUSTO GENTILI - Via Corrado Carini , 8 – ORVIETO (Terni)

PARTE I°
GENERALITA'

Art. 1 – Applicazione delle Norme

1. Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata con Legge 6 agosto 1967, n. 765; Legge 28 gennaio 1877, n. 10; Legge 5 agosto 1978, n. 457; Legge 25 marzo 1982, n. 94; Legge 28 febbraio 1985, n. 47, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme e da quelle del Regolamento Edilizio.

Art. 2 – Norme generali

1. In caso di possibili interpretazioni, le presenti norme prevalgono su quelle generali del Regolamento Edilizio.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione, in contrasto con le previsioni di Piano, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, potranno inoltre subire trasformazioni per essere adeguati alle presenti norme.

Art. 3 – Contenuto e forme del Piano Regolatore Generale

1. Il Piano Regolatore Generale, di seguito denominato PRG, è lo strumento di pianificazione comunale che disciplina la tutela, la valorizzazione e la trasformazione del territorio.
2. Il PRG definisce, recependo le prescrizioni dei piani e delle normative sovraordinate:
 - le disposizioni, i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela del patrimonio culturale e ambientale, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia della salute pubblica;
 - l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico;
 - le fasce di rispetto e le linee di arretramento della fabbricazione delle zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenze di tutela di specifici insediamenti o di specifiche infrastrutture.
3. Il PRG è composto da una parte strutturale e da una parte operativa.
4. Il PRG, parte strutturale, di seguito denominato PRG.S, individua le vocazioni territoriali a livello di pianificazione generale in conformità con gli obiettivi e con gli indirizzi regionali e di pianificazione territoriale provinciale espressi dal Piano Urbanistico Territoriale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, di seguito denominati PUT e PTCP.
5. Il PRG, parte operativa, di seguito denominato PRG.O, individua e disciplina le previsioni urbanistiche secondo le modalità, le forme ed i limiti stabiliti nella parte strutturale.

Art. 4 – Elementi costitutivi del PRG.S

1. Sono elementi costitutivi del PRG.S i seguenti elaborati:

- A	n. 10 tavole	Analisi
- B	n. 3 tavole	Previsioni del PRG.S
- C	n. 1 fascicolo	Relazione descrittiva
- D	n. 1 fascicolo	Norme Tecniche di Attuazione
- E	n. 1 fasc. +12 tavole	Studio geologico-ambientale
- F	n. 1 fasc. + 3 tavole	Studio Idraulico
2. Gli elaborati indicati ai punti B e D hanno carattere prescrittivo. Gli altri elaborati hanno carattere illustrativo, descrittivo e propositivo. In caso di difformità tra gli elaborati grafici del PRG.S e quelli del PRG.O, prevalgono quelli del PRG.S. Inoltre sono prevalenti le previsioni degli elaborati a carattere prescrittivi e, tra questi, quelli a scala di maggiore dettaglio.

Art. 5 – Rapporto tra PRG e normativa di settore

1. I vincoli e le limitazioni, conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o di altro genere comunque riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento) o di particolari impianti o di infrastrutture (quali elettrodotti e gasdotti) o connessi a particolari esigenze d
2. i sicurezza o di igiene, prevalgono – se incompatibili – sulle previsioni e sulle disposizioni del PRG, ancorché detti vincoli e limitazioni non risultino dagli elaborati del PRG medesimo.

Art. 6 – Rapporti tra PRG, PUT e PTCT

1. Le previsioni della pianificazione sovraordinata regionale e provinciale, prevalgono sulle previsioni e indicazioni di PRG.
2. I vincoli e le limitazioni conseguenti alla presenza di particolari beni o di particolari impianti e infrastrutture, ovvero derivanti da particolari esigenze di sicurezza o di igiene sussistono e sono operativi ancorché non risultino dagli elaborati di PRG, e prevalgono in ogni caso su quelli eventualmente incompatibili indicati nel PRG medesimo.

Art. 7 – Regolamento Edilizio vigente e Piani Attuativi approvati

1. In attesa dell'approvazione di un nuovo Regolamento Edilizio, restano valide tutte le disposizioni che non siano in contrasto con le previsioni del PRG e delle NTA.
2. I piani particolareggiati, le lottizzazioni ed ogni altro strumento attuativo già adottati al momento dell'entrata in vigore del PRG.S, possono essere approvati limitatamente alle parti che risultino conformi alle previsioni del PRG.S.
3. Ai piani particolareggiati, alle lottizzazioni ed ad ogni altro strumento attuativo approvato possono essere apportate varianti, purché risultino conformi alle previsioni del PRG.S.

Art. 8 – PRG parte operativa

1. La parte operativa del PRG è lo strumento con cui l'amministrazione comunale specifica la parte strutturale del piano e individua le trasformazioni del territorio da eseguirsi nel periodo corrispondente al mandato amministrativo del Consiglio comunale e, comunque, non superiore a otto anni, fatta salva l'efficacia temporale dello strumento urbanistico attuativo.
2. Sono elementi della parte operativa del PRG:
 - a) la relazione illustrativa sulle scelte compiute e sulla loro congruità con quanto stabilito nella parte strutturale;
 - b) le cartografie, in numero adeguato ed in rapporto non inferiore a 1: 2000, per illustrare le scelte del piano;
 - c) le norme tecniche che, per ogni zona omogenea, area o immobile inclusi nel piano, disciplinano le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione delle previsioni, i parametri edilizi, urbanistici ed ambientali ed i requisiti tecnici. Nelle aree vincolate ai sensi delle leggi 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431, le norme prevedono il rispetto dei contenuti dei relativi provvedimenti di tutela.

Art. 9 – Comparti

1. Nelle aree di recupero e riqualificazione urbana ed in quelle di ampliamento il PRG.O, può prevedere la formazione di comparti edificatori perimetrati, oggetto di un progetto attuativo unitario, anche se realizzato in fase successiva, ai sensi dell'art. 23 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, al fine di assicurare la realizzazione dei servizi di quartiere e/o territoriali previsti dal PRG.S.

Art. 10 – Parametri edilizi ed urbanistici

1. Gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli previsti nel Regolamento Edilizio.
 - a) L'indice di fabbricabilità territoriale It si applica nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'art.13 delle presenti norme. Tale indice è applicato nelle zone di espansione residenziale e produttiva.
 - b) L'indice di fabbricabilità fondiaria If si applica per l'edificazione dei singoli

- lotti, sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zona che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.
- c) Nel caso d'intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie della proprietà al netto della parte eventualmente destinata ad altro uso.

Art. 11 – Parametri ecologici

1. Nell'ottica di uno sviluppo compatibile con le risorse territoriali, la sistemazione degli spazi privati scoperti relativi a zone residenziali di espansione e lotti di completamento ineditati, zone turistico-produttive e zone agricole dovrà avvenire nel rispetto delle successive prescrizioni:
 - a) Pavimentazione aree scoperte:
 - zone residenziali: non superiore al 50% della superficie libera scoperta;
 - zone turistico-produttive: non superiore al 200% della superficie coperta;
 - zone agricole: non superiore al 200% della superficie coperta, con esclusione del calcolo delle strade private di accesso ai fabbricati, che potranno essere pavimentati per una larghezza non superiore a 4,00 mt.
 - b) Sistemazione aree non pavimentate:

Saranno lasciate prevalentemente a verde privato privilegiando essenze fitologiche di tipo arboreo o arbustivo tra quelle censite dalla L.R. n. 49/87 e successive modifiche ed integrazioni.

E' comunque fatto obbligo porre a dimora almeno una essenza di quelle sopra elencate per ogni 200 mc edificati.
2. E' possibile derogare ai parametri di cui sopra, previa approvazione di un piano attuativo che giustifichi il mancato rispetto della norma e proponga soluzioni alternative secondo del principio della massima permeabilità delle superfici scoperte.

PARTE II°
ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 12 – Modalità di attuazione del piano

1. Il Piano Regolatore Generale si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.
2. L'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le zone di espansione e nei casi espressamente previsti nella presente normativa.
3. In tutti gli altri casi il piano di attua mediante l'intervento edilizio diretto, salvo prescrizioni diverse per le singole zone omogenee.

Art. 13 – Intervento urbanistico preventivo

1. L'intervento urbanistico preventivo si attua mediante l'approvazione di piani attuativi.
2. I piani attuativi, che possono essere di iniziativa pubblica, privata e mista, sono costituiti dagli elaborati di cui all'art. 20 della L.R. 31/97.
3. La redazione di un piano attuativo è obbligatoria:
 - a – nelle zone A, salvo i casi nei quali è ammesso l'intervento diretto
 - b – nelle zone C
 - c – nelle zone D, salvo i casi nei quali è ammesso l'intervento diretto
 - d – nelle zone E, limitatamente ai casi previsti dall'art. 34 della L.R. 31/97
 - e – nelle zone dove sono previsti nuovi insediamenti commerciali od ampliamenti di quelli esistenti, con superficie lorda di calpestio pari o superiore a 1.500 mq
4. La redazione dei PA è obbligatoria, oltre che nelle ipotesi di cui sopra, anche in quelle stabilite dalle presenti NTA.
5. Il PRG.O può disporre la redazione di PA anche in zone non espressamente indicate nel PRG.S o classificate come di tipo B e F, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968.
6. Il PRG.O fissa gli obiettivi e gli indirizzi dei PA, qualora non indicati nella parte strutturale, e individua le finalità da perseguire ed i tipi di trasformazione da effettuare.
7. Il PRG.O stabilisce il perimetro delle aree da assoggettare a PA, includendovi, ove necessario, più destinazioni di zona e fissando, in tal caso, i criteri per la redistribuzione all'interno delle quantità edificabili e delle destinazioni d'uso compatibili.
8. Nei casi in cui non sia obbligatoria la redazione dei PA, il PRG.O viene attuato mediante interventi diretti sulla base di quanto prescritto dalla legge, dal Regolamento Edilizio, ed in conformità alle previsioni degli strumenti della pianificazione comunale, regionale e provinciale.

Art. 14 – Intervento edilizio diretto

1. E' consentito l'intervento edilizio diretto mediante il rilascio di singole concessioni e senza la preventiva approvazione di piani attuativi:
 - a - nelle zone A, limitatamente agli interventi previsti delle presenti norme;
 - b - nelle zone B;
 - c – nelle zone D, ove espressamente specificato;
 - d – nelle zone E, salvo gli interventi per i quali è previsto il piano attuativo.
2. Gli interventi diretti che attuano nuove destinazioni commerciali, ampliamenti di insediamenti commerciali esistenti non subordinati a piano attuativo, la concessione o l'autorizzazione edilizia è rilasciata previa verifica del rispetto della sussistenza degli standards previsti.
3. Il richiedente deposita, oltre al titolo da cui deriva la disponibilità delle aree a parcheggio, atto unilaterale d'obbligo a mantenere tale destinazione delle aree per tutta la durata dell'esercizio commercio, debitamente trascritto nei registri immobiliari. Qualsiasi ampliamento è consentito subordinatamente alla disponibilità degli spazi a parcheggio determinati dall'ampliamento stesso.
4. Nei progetti allegati all'istanza di concessione o di autorizzazione edilizia sono indicate le diverse destinazioni d'uso, differenziando le superfici destinate alla vendita, ad uffici, a depositi o magazzini, a servizi e parcheggi, al carico ed allo scarico delle merci, nonché a verde.

5. Nell'ipotesi in cui l'attività commerciale è subordinata alla comunicazione al Sindaco, nella relazione allegata è asseverato anche il rispetto degli standards previsti.
6. La modifica di destinazione d'uso per l'inserimento di attività commerciali o la creazione di nuove attività commerciali sono ammissibili solo se ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) conformità alle specifiche previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed ai regolamenti edilizi;
 - b) conformità al piano regionale ed al piano comunale del commercio;
 - c) presenza degli standards di cui al successivo art. 17 .
7. L'autorizzazione amministrativa per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi in vendita può essere rilasciata soltanto in conformità agli strumenti urbanistici e previa verifica delle condizioni di compatibilità e delle dotazioni di standards urbanistici in relazione alla tipologia dell'esercizio insediato o risultante dall'ampliamento.

Art. 15 – Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica, rete telefonica, condotta di distribuzione del gas, pubblica illuminazione e verde attrezzato primario.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite da: attrezzature per la pubblica istruzione, spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

Art. 16 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso, consentite dei suoli e dei fabbricati, sono quelle previste per ciascuna Macroarea.
2. I progetti d'intervento edilizio diretto come quelli per l'intervento urbanistico preventivo devono indicare tali destinazioni, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.
3. Per la definizione delle destinazioni d'uso si fa riferimento a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.
4. Qualunque cambiamento della destinazione d'uso, anche senza opere, è soggetto alle procedure previste nel Regolamento Edilizio e deve essere compatibile con la destinazione di zona e le leggi vigenti in materia.

Art. 17 – Standards urbanistici

1. Le quantità minime di spazi pubblici al servizio degli insediamenti previsti nel Piano Regolatore Generale sono quelle di seguito riportate:

a) Insediamenti residenziali

La quantità minima di spazi pubblici e per attrezzature, al servizio di insediamenti residenziali, sono dimensionati come segue:

- istruzione, scuola materna e dell'obbligo:	4 mq/ab
- attrezzature di interesse comune:	2 mq/ab
- verde pubblico attrezzato:	5 mq/ab
- parcheggi:	<u>3 mq/ab</u>

Totale 14 mq/ab

In considerazione della limitata estensione dei comparti, i piani attuativi non dovranno prevedere spazi per l'istruzione e per attrezzature di interesse collettivo, che saranno monetizzati con il contributo di cui agli art. 23 e 24 della L.R. 01/2004, mentre quelli per verde e parcheggi dovranno essere dimensionati, nel loro complesso, per almeno 10 mq/ab.

b) Insediamenti residenziali turistici

La quantità minima di spazi per verde attrezzato, parcheggi ed attrezzature di interesse comune è pari almeno al 40% della superficie territoriale della zona, di cui almeno il 50% deve essere pubblica.

c) Insediamenti commerciali

Le quantità minime di spazi pubblici sono dimensionate in funzione della dimensione degli insediamenti, come segue:

- Insediamenti con s.l.c. (superficie lorda di calpestio) fino a 600 mq:
100 mq ogni 100 mq di s.l.c. di cui per parcheggi, escluse le sedi viarie, in

misura compresa tra 30% e 80%.

- Insedimenti con s.l.c. compresa tra 600 e 4.500 mq:
150 mq ogni 100 mq di s.l.c., di cui per parcheggi, escluse le sedi viarie, in misura compresa tra 30% e 80%.
- Insedimenti con s.l.c. superiore a 4.500 mq:
200 mq ogni 100 mq di s.l.c., di cui per parcheggi, escluse le sedi viarie in misura compresa tra 30% e 80%.

Le attività commerciali all'ingrosso, che svolgono anche commercio al dettaglio sono equiparate alle attività commerciali al dettaglio.

Ai fini dell'applicazione degli standards, sono computabili, oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico, in base a convenzioni o atto di d'obbligo.

Nuovi insediamenti commerciali e la modifica di destinazione d'uso per l'insediamento di attività commerciali sono consentite solo se conformi alle previsioni del P.R.G. ed ai piani regionali e comunali del commercio.

d) *Insedimenti direzionali e per la ristorazione*

La quantità minima di spazi a servizio degli insediamenti sarà:

- parcheggi: 60 mq (escluse le sedi viarie) ogni 100 mq di s.l.c.
- verde attrezzato: 40 mq ogni 100 mq di s.l.c.

Almeno il 50% degli spazi di cui sopra dovranno essere pubblici.

e) *Insedimenti produttivi turistici, alberghieri ed extralberghieri*

La quantità minima di spazi a servizio degli insediamenti sarà:

- parcheggi: 1 posto macchina ogni 2 posti letto
- verde attrezzato: 4 mq ogni 100 mc di volume

Almeno il 50% degli spazi di cui sopra dovranno essere pubblici.

f) *Insedimenti produttivi artigianali ed industriali*

Le quantità minime di spazi pubblici a servizio degli insediamenti sarà:

- parcheggi: 10% della superficie territoriale
- verde: 5% della superficie territoriale, da destinare a verde ornamentale.

2. Il PRG.O stabilisce i casi in cui le aree per standard di cui al presente articolo possono essere previste all'esterno dei comparti, ovvero i casi in cui il valore delle rispettive aree possa essere monetizzato in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita al Comune, disciplinandone il valore e le modalità di pagamento a carico degli interessati.

PARTE III°
USO DELLE RISORSE NATURALI E DEI BENI AMBIENTALI

Art. 18 – Azioni di tutela ai fini dei rischi geologici-ambientali

1. Con riferimento alla Tav. 11 dello studio geologico-ambientale, ai fini della pericolosità geomorfologica, il territorio comunale è suddiviso in aree con diverso grado di criticità:
 - a) Aree ad Alta criticità
 - b) Aree a Medio-Alta criticità
 - c) Aree a Media criticità
 - d) Aree a Bassa criticità.Ai fini della vulnerabilità idrogeologica, il territorio è stato invece suddiviso in aree con diverso grado di vulnerabilità:
 - 1) Aree ad Elevata vulnerabilità
 - 2) Aree a Media vulnerabilità
 - 3) Aree a Bassissima o Nulla vulnerabilità
2. Dalla combinazione delle aree di cui sopra sono scaturite le limitazioni alla edificabilità riportate ai successivi sottoarticoli ed evidenziate in cartografia nella tav. 12 dello studio geologico-ambientale.

Art. 18a – Edificabilità sconsigliata Classe di vulnerabilità Elevata (A1,A2,A3)

1. In questa categoria la pericolosità geomorfologia Alta, pertinente gli incroci A1, A2, A3, è la componente che penalizza e limita l'uso del territorio.
2. Usi privilegiati: opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo; consolidamento con tecniche di ingegneria naturalistica; regolazione delle acque superficiali e sotterranee; sistemi di monitoraggio per il controllo dell'evoluzione del fenomeno in atto e/o quiescente; predisposizione di piani di protezione e di emergenza per la popolazione esistente, pratiche colturali coerenti con il riassetto idrogeologico.
3. Usi consentiti: interventi pubblici di riassetto a tutela e messa in sicurezza del patrimonio urbanistico esistente.
4. Usi condizionati: opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili potranno essere consentite solo ad avvenuta ed accertata eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Per gli edifici sparsi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo.
L'attuazione di quanto ammesso deve essere proceduto dalla redazione di studi e verifiche di dettaglio che dovranno almeno comportare:
 - a) il rilevamento geologico, geomorfologico e geotecnico di dettaglio esteso a tutto l'areale ricompreso nella categoria oltre alle fasce limitrofe;
 - b) l'esecuzione di una campana geognostica comprendente l'effettuazione di almeno n. 3 sondaggi a carotaggio continuo, al fine di ricostruire le caratteristiche geologiche, stratigrafiche, geotecniche, geomorfologiche, idrogeologiche, etc;
 - c) le prove geotecniche di laboratorio su campioni indisturbati;
 - d) l'esecuzione di un rilievo topografico atto a definire i caratteri morfologici dell'area e le sezioni di verifica della stabilità;
 - e) la valutazione della stabilità locale e globale allo stato attuale, durante i lavori ed alla fine degli stesso, anche in prospettiva sismica, preferenzialmente attraverso l'attuazione di un monitoraggio strumentale.
5. Usi esclusi: tutte le opere e gli interventi non compresi negli usi precedentemente elencati; immissione di liquidi e di refluo, anche se depurati, nel sottosuolo (esempio: utilizzo di tecniche di fitodepurazione e/o sub-irrigazione drenata) o nel reticolo idrografico non impermeabilizzato.

Art. 18b – Edificabilità condizionata – Classe di vulnerabilità Alta (B1,B2,B3,C1,D1)

1. In questa categoria sono ricomprese le aree a Medio-Alta pericolosità geomorfologia pertinenti gli incroci B1, B2, B3 e le aree a vulnerabilità Elevata dell'acquifero pertinenti gli incroci C1, D1.
2. Incroci B1, B2, B3
Usi privilegiati: opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo; consolidamento con tecniche di ingegneria naturalistica;

regolazione delle acque superficiali e sotterranee; sistemi di monitoraggio per il controllo dell'evoluzione del fenomeno quiescente o potenziale; pratiche colturali coerenti con il riassetto idrogeologico.

Usi consentiti: interventi pubblici di riassetto a tutela e messa in sicurezza del patrimonio urbanistico esistente.

Usi condizionati: opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili e nuovi insediamenti sono consentiti ove si prevedano anche interventi specifici finalizzati sia a mitigare l'impatto dell'opera sulle condizioni di stabilità che a ridurre il livello della vulnerabilità geomorfologica.

L'attuazione di quanto ammesso deve essere preceduto dalla redazione di studi e verifiche di dettaglio che dovranno almeno comprendere:

- a) indagini geognostiche del sottosuolo con prove geotecniche di laboratorio, al fine di ricostruire le caratteristiche geologiche, stratigrafiche, geotecniche, geomorfologiche, idrogeologiche, etc; potranno essere eseguite anche prove indirette (sismica, sondaggi elettrici etc.) sempre che gli obiettivi dell'indagine sopra descritti risultino chiaramente raggiunti;
- b) il rilevamento geologico, geomorfologico e geotecnica di dettaglio esteso ad un congruo areale;
- c) l'eventuale strumentazione dei fori di sondaggio con piezometri ed inclinometri;
- d) la valutazione sulla stabilità locale e globale del versante, anche in prospettiva sismica, nello stato attuale, durante i lavori ed alla fine degli stessi.

Usi esclusi: localizzazione di discariche.

Per quanto attiene la tutela delle acque sotterranee, si rimanda all'art. 19.

3. Incroci C1,D1

L'uso del territorio dovrà essere attuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- A) Escludere un'ulteriore aggravio della situazione esistente e gradatamente provvedere, attraverso una accorta pianificazione d'uso del suolo e delle acque, anche mediante programmi di risanamento, alla eliminazione delle residue fonti di disequilibrio, riducendo la presenza di produttori reali e potenziali di inquinamento.
- B) Per quanto attiene la tutela delle acque sotterranee, si rimanda all'art.19.
- C) Le condizioni di criticità del complesso idrogeologico alluvionale non consentono l'utilizzo dei fanghi di depurazione in agricoltura di cui al D. Lgs 27 gennaio 1992 n. 99.
- D) Dovranno essere poste come priorità tutte le azioni tendenti a prevenire e/o ridurre la produzione di inquinanti, anche mediante:
 1. il miglioramento delle tecniche di depurazione, in particolare con l'allaccio in pubblica fognatura degli impianti di smaltimento nel suolo di liquami domestici esistenti;
 2. il controllo della rispondenza, alle vigenti disposizioni di legge, per gli scarichi reflui degli insediamenti civili e produttivi presenti;
- E) Le autorizzazioni alle nuove lottizzazioni e le concessioni edilizie potranno essere rilasciate purché il progetto dimostri che le modalità dello scarico dei reflui e l'approvvigionamento idrico non vadano ad incidere in alcun modo sulle caratteristiche quali-quantitative dell'acquifero.

Art. 18c – Edificabilità possibile – Classi di vulnerabilità Media e Bassa (C2,C3)

1. In questa categoria sono ricomprese le aree a Medio Bassa pericolosità geomorfologica pertinenti le classi C2, C3 e le aree a vulnerabilità Media o Bassissima dell'acquifero.
2. Le aree ricomprese in queste classi non presentano condizioni di vulnerabilità geomorfologica tali da porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi pubblici e privati sono consentiti ai sensi del DM: 11/03/1988 e, comunque, nel rispetto della normativa vigente in materia.
3. Le indagini geologiche e geognostiche saranno almeno finalizzate ad accertare le caratteristiche litologiche e stratificate, lo stato di fatturazione e/o alterazione

degli ammassi rocciosi, le caratteristiche geotecniche e la posizione della falda freatica al fine della determinazione, in relazione alla particolare destinazione urbanistica, della posizione del piano fondale, della tipologia delle opere di fondazione, del carico massimo ammissibile, dell'entità dei cedimenti assoluti e differenziali e degli eventuali incrementi delle azioni sismiche di progetto. Ove le aree d'intervento ricadessero in pendio o in prossimità di scarpate dovrà essere valutata la stabilità del versante durante i lavori e alla fin degli stessi, anche in prospettiva sismica.

4. In queste aree dovranno essere assunte iniziative utili e saranno adottati gli strumenti necessari a limitare e contenere i fenomeni di impoverimento, dequalificazione e compromissione della risorsa acqua sotterranea, sebbene con diverso grado di urgenza ed incidenza sulla realtà insediativi e produttiva rispetto alla Classe C1, D1, pur mantenendo fermi gli obiettivi di salvaguardia e tutela della risorsa.

Art. 19 – Tutela delle acque sotterranee

1. Con riferimento alla tav. 10 dello studio geologico-ambientale, ai fini della vulnerabilità degli acquiferi il territorio comunale è suddiviso in aree a diverso grado di vulnerabilità, come segue:

- a) Aree ad Elevato grado di vulnerabilità
- b) Aree a Medio grado di vulnerabilità
- c) Aree a Bassissimo o Nullo grado di vulnerabilità

2. Tale aree sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

- a) Aree ad Elevato grado di vulnerabilità

In queste aree sono vietati:

- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento nel suolo di liquami domestici, così come definiti dalla legge 10 maggio 1976 n. 319/79 e dalla L.R. 22 gennaio 1979 n. 9;
- l'escavazione di nuovi pozzi idrici ad uso domestico;
- l'escavazione di nuovi pozzi idrici destinati ad altri usi, la quale dovrà comunque essere preceduta da specifici studi idrogeologici, finalizzati a verificare la compatibilità dell'intervento con lo stato e le condizioni degli acquiferi;
- la pratica della fertirrigazione e dello spandimento di liquami ad uso agricolo.

In queste aree sono promosse tutte le azioni tendenti a prevenire e/o ridurre la produzione di inquinanti mediante:

- il miglioramento delle tecniche di depurazione, in particolare con l'allaccio in pubblica fognatura degli impianti di smaltimento nel suolo di liquami domestici, esistenti;
- il controllo della rispondenza, alle vigenti disposizioni di legge, per gli scarichi reflui degli insediamenti civili e produttivi presenti;
- l'adeguamento dei pozzi esistenti alle caratteristiche costruttive ed alle modalità e quantità di prelievo previste.

Le autorizzazioni alle nuove lottizzazioni e le concessioni edilizie relative a nuovi insediamenti possono essere rilasciate purché il progetto dimostri che le modalità dello scarico dei reflui e l'approvvigionamento idrico, non vadano ad incidere in alcun modo sulle caratteristiche qualitative dell'acquifero.

- b) Aree con Medio grado di vulnerabilità

Nelle aree ricomprese nelle classi con Alto (A) e Medio (M) grado di vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei, dovranno essere adottati gli strumenti necessari a limitare e contenere i fenomeni di impoverimento, dequalificazione e compromissione della risorsa acqua sotterranea, seguendo le prescrizioni di cui alla precedente lettera a) sebbene con diverso grado di urgenza ed incidenza sulla realtà insediativa e produttiva, pur mantenendo fermi gli obiettivi di salvaguardia e tutela della risorsa.

- c) Aree con Basso, Bassissimo o Nullo grado di vulnerabilità

In queste aree non posti vincoli, ai fini della tutela delle acque sotterranee, agli interventi consentiti dalla normativa delle singole zone.

Art. 20 – Tutela delle acque superficiali

1. Con riferimento alla Tav. IIB2 del P.T.C.P., ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e della prevenzione dall'inquinamento, i corsi d'acqua del territorio comunale sono classificati in base al diverso gradi di criticità, come segue:
 - a) Corsi d'acqua ad Alta criticità
 - b) Corsi d'acqua a Medio-Alta criticità
 - c) Corsi d'acqua a Media criticità
 - d) Corsi d'acqua a Bassa criticità
2. Ai fini della tutela e della protezione della qualità delle acque superficiali, fatte salve le vigenti prescrizioni statali e regionali, nelle fasi di pianificazione del loro uso devono essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere generale:
 - a) Impedire che il carico inquinante in tutti i casi sia maggiore della capacità autodepurativa del corso d'acqua.
 - b) Garantire sempre i livelli di idoneità per la vita acquatica come richiesto dal decreto Lg.vo 25 gennaio 1992, n. 130 assumendo come riferimento per i limiti da rispettare la classificazione in zone ittiche di cui all'art. 6 della L.R. 2 dicembre 1998, n. 44.
 - c) Garantire sempre il deflusso minimo vitale e la salvaguardia di tutte le fasi del ciclo biologico della fauna ittica rispetto al soddisfacimento del prelievo idrico per qualsiasi tipologia di uso. Per la definizione della fauna ittica caratterizzante il tratto considerato si assume come riferimento la classificazione in zone ittiche di cui all'art. 6 della L.R. 2 dicembre 1998, n. 44.
 - d) Prevedere ogni intervento sui corsi d'acqua e nei corpi idrici nel rispetto degli equilibri naturali degli ecosistemi presenti in linea con la politica di gestione unitaria delle acque a scala di bacino ed armonizzando tali interventi all'interno dei programmi e delle azioni previste dalla Legge 18 maggio 1989 n. 183.
 - e) Far precedere la realizzazione di un nuovo impianto di depurazione da uno studio di compatibilità ambientale che valuti gli impatti dello scarico per un tratto significativo a valle del corso d'acqua ed indichi le azioni di mitigazione da adottare.
 - f) Dotare gli scarichi provenienti da impianti di trattamento delle acque reflue di "stagni di affinamento" che, attraverso i processi di fitodepurazione, limitino ulteriormente il carico inquinante afferente al corso d'acqua od al corpo lacustre. Per questi ultimi, prevedere sistemi specifici di abbattimento del carico di fosforo.
 - g) Realizzare qualsiasi opera idraulica, sia longitudinale che trasversale, minimizzando gli impatti sull'ecosistema acquatico ed utilizzando di preferenza le tecniche dell'ingegneria naturalistica. Nel caso di opere che interrompono la naturale continuità del corso d'acqua, prevedere idonee scale per la risalita della fauna ittica, adattate alla tipologia delle specie caratterizzanti il tratto fluviale interessato dall'intervento.
 - h) Ricostruire, incrementare, riqualificare e mantenere le fasce di vegetazione ripariale allo scopo di potenziare le loro naturali funzioni di filtro, di stabilità, di corridoio ecologico, di termoregolazione e trofica rispetto all'ecosistema fluviale. Di regola l'ampiezza e la composizione vegetazionale della fascia vengono realizzate in funzione delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
 - i) Incrementare la consistenza dell'approvvigionamento idrico ad uso irriguo mediante il potenziamento, in numero e consistenza, degli invasi collinari e di pianura privilegiando la raccolta di acque meteoriche al fine di contenere il prelievo diretto dai corsi d'acqua.
3. Oltre alle prescrizioni generali di cui sopra per relative classi di criticità, dovrà rispettarsi quanto segue:
 - a) Corsi d'acqua ad Alta criticità
Ogni azione di intervento deve essere finalizzata al recupero della qualità ambientale con diminuzione della classe di criticità mediante:
 - riduzione dei prelievi
 - incremento della vegetazione ripariale
 - limitazione del carico inquinante
 - b) Corsi d'acqua a Media-Alta criticità

Ogni azione di intervento deve essere finalizzata a migliorare, e comunque a non incrementare la classe di criticità.

Deve essere data priorità:

- alla riorganizzazione degli scarichi puntiformi
- alla limitazione del carico inquinante
- all'incremento della vegetazione ripariale
- al mantenimento degli attuali livelli di prelievo idrico
- alla diminuzione di colture caratterizzate da un elevato fabbisogno di azoto e di fosforo.

c) Corsi d'acqua a Media criticità

Le azioni di intervento devono essere finalizzate alla tutela ed alla qualità ambientale esistente, risanamento delle situazioni critiche localizzate ed al mantenimento ed eventuale ottimizzazione negli usi delle risorse.

Gli eventuali nuovi usi non devono comportare un innalzamento della classe di criticità.

d) Corsi d'acqua a Bassa criticità

Le azioni di intervento devono essere finalizzate al mantenimento ed alla tutela della qualità ambientale esistente ed al risanamento di eventuali situazioni di disequilibrio.

Le eventuali trasformazioni non devono comportare un innalzamento della classe di criticità.

Art. 21 – Microzonazione sismica

1. Nei siti nei quali sono state riscontrate condizioni litotecniche e geomorfologiche tali da determinare fenomeni di amplificazione sismica o di instabilità dinamiche locali, dovrà essere rispettato quanto segue:
 - In fase di attuazione del PRG dovranno essere eseguite indagini puntuali:
 - nelle zone E2 ed E3 individuate nei siti di Capretta, Sperandino e Poggio di Fabro, Casa di Tuzio, capanne in Fabro Capoluogo-Colonnetta, al fine di valutare il reale grado di pericolosità e definire la fattibilità di eventuali interventi di stabilizzazione;
 - nelle zone E4 individuate nei siti di Pod. F.so Borgone in Fabro Capoluogo-Colonnetta e di Fabro Scalo, al fine di valutare la fattibilità di interventi di bonifica e consolidamento.
 - Nell'area appartenente alla classe di amplificazione sismica locale C-elevata, di cui alla attuazione del PRG, indagini strumentali puntuali atte a determinare le velocità medie di propagazione entro i 30 metri di profondità delle onde di taglio (V_{s30}) per la definizione della categoria di suolo di fondazione.
 - Alla zona E5, individuata nel sito Capretta, Sperandino in Fabro Capoluogo-Colonnetta, dovrà essere associata la classe di amplificazione sismica locale, associando, in caso di corrispondenza ad una classe di amplificazione locale C-elevata o D-molto elevata, la medesima prescrizione del punto precedente.

Art. 22 – Movimenti di terreno

1. Per i movimenti di terreno si applicano le norme di cui al titolo IV del Regolamento Regionale 17.12.2002 n. 7.

Art. 23 – Risorse botaniche

1. Le schede per unità di paesaggio e sub-unità, di cui al PTCP, individuano le specie e le comunità vegetali caratteristiche della serie della vegetazione rappresentative del territorio.
2. E' vietato l'abbattimento e comunque il danneggiamento degli individui arborei di rilievo monumentale, di cui al censimento effettuato ai sensi dell'art. 12 della L.R. 19.11.2001, n. 28, fatto salvo quanto previsto all'art. 13 della stessa Legge Regionale.

Art. 24 – Tutela e valorizzazione del patrimonio forestale

1. La gestione delle risorse forestali, dei prodotti del sottobosco, degli arbusti, delle siepi, dei pascoli sottoposti a tutela, della vegetazione acquatica e ripariale dovrà avvenire nel rispetto delle norme previste al Capo V, artt. da 119 a 128 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, nonché della Legge Regionale 19.11.2001 n. 28 e del relativo Regolamento n. 7 del 17.12.2002.

Art. 25 – Singolarità geologiche

1. Sono costituite dalle aree calanchive di Poggio Feno e Mamarullo.
2. Negli ambiti classificati di particolare interesse geologico è vietato:
 - a) realizzare discariche e depositi di rifiuti;
 - b) realizzare impianti arboreo-arbustivi finalizzati al rimboschimento o ad attività agricole che possano recare pregiudizio o nascondere le emergenze geologiche puntuali o diffuse;
 - c) effettuare captazioni, derivazioni o alterazioni del regime idrico delle acque superficiali e sotterranee, qualora compromettano il bene censito;
 - d) realizzare infrastrutture che possano arrecare pregiudizio ai beni censiti, salvo quelle previste al comma 1, lett. h), i) ed l), dell'art. 5 L.R. 16 dicembre 1997, n. 46;
 - e) realizzare opere che possano produrre alterazioni, degrado e distruzione dei beni e dei siti medesimi, con esclusione di quelle inerenti esigenze di pubblica incolumità o necessarie a favorire la tutela e la valorizzazione dell'emergenza geologica oggetto di censimento.
 - f) realizzare opere od effettuare attività che impediscono la naturale evoluzione dei calanchi.

Art. 26 – S.T.I.N.A.

1. Il Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale (S.T.I.N.A.) istituito con L. R. n.29/1999 e modificato con L.R. 4/2000 interessa il settore sud del territorio comunale.
2. Fino all'approvazione del Piano d'ambito territoriale di cui all' art. 1 della L.R. n.29/1999, sono consentiti gli interventi ammessi nelle aree agricole con vincolo di particolare interesse naturalistico-ambientale.

Art. 27 – Unità di paesaggio

1. Le unità di paesaggio, di cui all'art. 143 delle Norme di Attuazione del PTCP, definite come ambiti territoriali omogenei per livelli di eterogeneità paesistica (geomorfologia, uso del suolo, dinamiche sia antropiche che naturali ecc.), sono riportati nella tavola B1.
2. Il territorio comunale è interessato dalle seguenti unità di paesaggio:
 - a) 4 Vc – Valle Chiani
 - b) 4 Cd – Colline S. Lorenzo, Spazzolino, Volpara
 - c) 4 Ce – Colline argillose di Fabro, Allerona, Ficulle, con sottozona:
 - 4 Ce2 – Calanchi di Podere Poggio Lungo e Olmaia
 - 4 Ce3 – Torrente Ritorto
 - 4 Ce6 – Calanchi di Poggio Ferro e Mamarullo
 - d) 4 Cf – Colline frazioni di Fabro, con sottozona:
 - 4 Cf1 – Torrente Chiani, Torrente Fosalto, Fosso Stabbiano
 - e) 4 Cc – Colline di Poggio Casalino, Sala, Bagni, Torrente Chiani, Morrano
 - f) 4 Cg – Colline di Fosso Ripuglie-Allerona
 - g) 4 Mp – Area Montana di M. Peglia, M. Piatto, di Ospedaletto, S. Vito in Monte, Parrano, Montegabbione, Montegiove e Bosco dell'Elmo; con sottozona:
 - 4 Mp2 – Montegabbione, Montegiove, Parrano
3. Gli interventi da eseguire all'interno di ogni unità dovranno essere conformi alle norme contenute nell'allegato del PTCP "Schede Normative per unità di paesaggio", per quanto riguarda: gli indirizzi per la tutela e riqualificazione del paesaggio e per gli elenchi delle specie vegetali da impiegarsi nelle opere di rinaturazione e riqualificazione del paesaggio.

Art. 28 – Emergenze Storico-Archeologiche di tipo puntuale

1. Comprendono le categorie di beni di cui all'art. 6 della L.R. 53/74.
2. Su tali beni sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché restauro e risanamento conservativo di cui alla L. 457/78.
3. I progetti devono prevedere, nel rispetto della tipologia originaria, la demolizione delle superfetazioni improprie costituenti degrado ed il riuso delle aggiunte coerenti.
4. Il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso, deve privilegiare le destinazioni residenziali, culturali, ricreative, sociali, ecc. compatibili con la conservazione dei caratteri del bene.

Art. 29 – Viabilità Storica

1. I tracciati della viabilità storica individuati nella tav. A4 sono soggetti a tutela e valorizzazione mediante:
 - a) la conservazione dei caratteri ambientali, con mantenimento delle alberature e ripristino dei tratti mancanti;
 - b) il mantenimento dei profili naturali e delle scarpate esistenti;
 - c) la conservazione, in caso di deviazioni, di rettifiche o di trasformazioni, dei vecchi tracciati come testimonianza storico-culturale.
2. Sono consentiti gli interventi finalizzati al miglioramento della sicurezza stradale, i quali dovranno rispettare, per quanto possibile, quanto previsto al comma 1.

Art. 30 – Strade panoramiche e punti di vista

1. Nella tav. B2 sono individuate le strade panoramiche ed i coni di visuale dai quali si percepisce una visione complessiva e rappresentativa del paesaggio.
2. Gli interventi edilizi e di modifica dello stato dei luoghi prospicienti le strade panoramiche e quelli ricadenti nei coni di visuale devono essere verificati rispetto ai loro insediamento ambientale e localizzati in modo tale da non compromettere la visione del paesaggio.
Il progetto di intervento dovrà contenere l'inserimento dell'opera nel contesto e negli skyline principali, dal punto di vista delle visuali.
3. Sono consentiti interventi di riqualificazione, quali:
 - miglioramento delle attrezzature di percorso
 - realizzazione di spazi per la sosta veicolare, ciclabile e pedonale
 - installazione di segnaletica turistica, di punti di informazione e di arredi nel rispetto dei caratteri del luogo.

Art. 31 – Rete escursionistica

1. Nella tav. B2 sono riportati i percorsi escursionistici di particolare valenza.
2. Gli interventi consentiti sono finalizzati al mantenimento del tracciato storico, delle attuali scarpate e profili naturali del terreno, alla conservazione dei caratteri ambientali, al mantenimento delle alberature esistenti ed al ripristino dei tratti mancanti.

Art. 32 – Paesaggio agrario e silvo-pastorale storico

1. Il paesaggio agrario e silvo-pastorale storico, individuato nella tav. B2, è caratterizzato dalla presenza:
 - di relitti di paesaggio agrario storico determinati dalla permanenza di elementi caratteristici delle partizioni catastali, quali siepi, confini alberati, sentieri interpoderali;
 - elementi di cultura vernacolare quali annessi agricoli ed edilizia rurale minore.
2. Il PRG.O individua e cataloga emergenze puntuali di particolare pregio quali fontanili, annessi ed edilizia rurale minori, nonché i filari arborei con caratteri di pregio paesistico da sottoporre a tutela.

Art. 33 – Zone vincolate ai sensi degli artt. 139 e 146 del D. Lg.vo n. 490/99

1. I beni vincolati ai sensi dell'art. 139 del D. Lg.vo 490/99 (ex Legge 1497/39) sono individuati nella Tav. B2 e corrispondono all'intero ambito territoriale di Poggiovalle.
2. I beni vincolati ai sensi dell'art. 146 del D.L.vo 490/99 (ex Legge 431/85) sono individuati nella Tav. B2 e corrispondono:
 - a) alla fascia di ml 150 dalla sponda o dal piede dell'argine dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco allegato alla D.G.R. n. 7131 del 22.09.1995.
 - b) ai territori coperti da foreste e da boschi.
3. Ogni intervento ricadente all'interno degli ambiti vincolari di cui ai commi 1 e 2 è disciplinato dalle norme contenute nell'Unità di Paesaggio di appartenenza, di cui alle schede del PTCP, e dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi del D. Lg. vo 490/99.
4. Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di recupero del patrimonio esistente sono consentiti nel rispetto delle forme e dei materiali dell'architettura rurale del luogo.
5. Gli interventi all'interno degli ambiti coperti da foreste o da boschi dovranno, inoltre, adeguarsi alle norme di cui al precedente art. 23 ed a quelle del PUT.
6. Le bellezze panoramiche di cui all'art. 139 del D.Lg.vo n. 490/99 sono normate ai sensi degli artt. 135 e 137 del PTCP.

PARTE IV°
AMBITI TERRITORIALI, MACROAREE e ZONE AGRICOLE

Art. 34 – Generalità

1. All'interno del territorio comunale, il PRG.S definisce gli Ambiti Urbani e Periurbani, lo Spazio Rurale ed il Sistema Infrastrutturale.
2. Gli Ambiti Urbani e Periurbani sono definiti da quattro nuclei:
 - Fabro
 - Colonna
 - Fabro Scalo
 - Carnaiola
3. Ogni Ambito Urbano e Periurbano è suddiviso in Macroaree, raggruppate in tre categorie principali:
 - Insediamenti prevalentemente residenziali
 - Insediamenti prevalentemente produttivi
 - Servizi
4. Lo Spazio Rurale è la parte di territorio non compresa negli ambiti territoriali urbani, dove si svolgono attività plurime, per favorire la sua valorizzazione e promuovere lo sviluppo dei processi produttivi e compatibili. Comprende le seguenti Macroaree:
 - Aree Agricole
 - Boschi
 - Corsi d'acqua
5. Il sistema infrastrutturale è definito dalle strutture lineari destinate alla viabilità ed ai Trasporti. Comprende le seguenti Macroaree:
 - Strade ed aree di pertinenza
 - Ferrovie ed aree di pertinenza

Art. 35 – Macroaree

1. Le Macroaree ricoprono l'intero territorio comunale e comprendono aree con diversa destinazione di zona, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e della L.R. 31/97. I nuovi tracciati viari, evidenziati all'interno di Macroaree, hanno valore indicativo e non vincolante, e dovranno essere elaborate a scala di maggiore dettaglio nel PRG.O.
2. Ogni Macroarea è caratterizzata da una destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso compatibili. I servizi pubblici o privati di uso pubblico, che impegnano superfici e volume contenuti, non individuabile come singola Macroarea, sono compatibili in tutte le Macroaree relative a sistemi insediativi.
3. Le Macroaree individuate nel Piano sono suddivise in due categorie:
 - Macroaree relative ai sistemi a rete: infrastrutture e reticolo idrografico
 - Macroaree relative ai sistemi insediativi e/o naturali, comprendenti una o più destinazioni di zona: insediamenti residenziali, insediamenti prevalentemente produttivi, servizi, aree agricole e boschi.
4. Gli insediamenti prevalentemente residenziali comprendono le successive Macroaree:
 - Centri Storici
 - Completamenti
5. Gli insediamenti produttivi comprendono le successive Macroaree:
 - Commerciali, Artigianali, Industriali
 - Turistiche
6. I servizi comprendono le successive Macroaree:
 - Attrezzature scolastiche
 - Impianti Sportivi
 - Parco Territoriale
 - Protezione Civile
 - Cimiteri
 - Impianti tecnologici

Art. 36 – Macroaree relative ad Insediamenti residenziali

1. Nelle Macroaree che definiscono gli insediamenti prevalentemente residenziali sono ammesse le destinazioni residenziali e quelle con essa compatibili previste per ciascuna Macroarea.

2. Sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie e laboratori artigianali che producano rumori ed odori molesti, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale degli insediamenti.
3. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione di autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privata pari almeno a 5 volte la superficie dell'officina ed i locali siano acusticamente protetti, per contenere le emissioni sonore nei limiti delle norme vigenti in materia.
4. E' vietato installare definitivamente costruzioni a carattere precario come box in lamiera, lastre in materiale plastico, fibrocemento e simili.
5. Gli insediamenti prevalentemente residenziali comprendono le Macroree relative ai Centri Storici e quelle di completamento, come specificato negli articoli successivi.

36.1 - Macroarea Fabro Centro Storico (Fa. Cs)

1. E' la porzione di territorio costituita dall'antico agglomerato urbano di Fabro Capoluogo, che riveste carattere storico-artistico e di pregio ambientale.
2. E' costituita da un'unica zona omogenea A ed è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 0,76
 - Popolazione residente (2001): n. 66
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 66
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.
4. Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale, direzione, turistico-ricettiva, artigianale di supporto alla residenza. Tali attività sono consentite solo se la loro realizzazione rispetta la tipologia degli edifici interessati.
5. La variazione di destinazione d'uso dovrà essere compatibile con la destinazione di zona e le leggi vigenti in materia.
6. Il piano attuativo è lo strumento di attuazione delle previsioni del PRG. In assenza del piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, consolidamento, risanamento igienico-sanitario e di ristrutturazione interna di singole unità immobiliari.
E' ammessa la realizzazione di lucernari nelle coperture per una superficie non superiore ad 1/100 della superficie della copertura interessata.
7. In assenza di piano attuativo sono inoltre consentiti, ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, interventi di ristrutturazione che riguardino globalmente uno o più edifici, anche se non modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune, a praticare, limitatamente alla parte residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
8. Il Piano Operativo, sulla base di analisi, può specificare più dettagliatamente gli interventi consentiti, anche per singolo edificio.

36.2 – Macroarea Carnaiola Centro Storico (Ca. Cs)

1. In questa Macroarea valgono le norme previste nella precedente Fa. Cs.
2. E' caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 1,57
 - Popolazione residente (2001): n. 113
 - Popolazione prevista del Piano: n. 113

36.3 – Macroarea di Completamento (Fa. Co1)

1. E' definita dalla porzione di territorio sud di Fabro Capoluogo, quasi totalmente edificata, da conservare, riqualificare e completare, ma non ricompresa nel Centro Storico.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Viabilità e parcheggi
 - Aree per attrezzature scolastiche e di interesse collettivo
 - Aree per verde attrezzato
 - Aree inedificate, classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie non inferiore al 15% dell'intera Macroarea.

3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 10%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attrezzature di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
11. L'altezza massima per nuove edificazioni, ad esclusione degli edifici di interesse collettivo, non potrà superare i ml 8,50.
12. La Macroarea Fa.Co1 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 5,26
 - Popolazione residente: n. 243
 - Volume residuo del precedente PRG: mc 0,00
 - Incremento massimo di volume : mc 0,00
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 243
13. Il PRG.O individua gli ambiti in continuità con il Centro Storico, che pur non presentando le caratteristiche di zona omogenea A, si integrano con esso caratterizzando la forma urbana.
Tali ambiti saranno oggetto di conservazione e riqualificazione con possibilità di adeguamenti igienico-funzionali anche in deroga agli indici di zona.
14. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che, relativamente alle zone B, non dovranno superare i ml 8,50.
15. Il PRG.O, nel definire le singole zone omogenee dovrà prevedere l'inedificabilità delle aree che, sotto l'aspetto geologico-ambientale, sono classificate a "Edificabilità sconsigliata".
16. Il PRG.O definisce inoltre, a scala di maggiore dettaglio, i nuovi tracciati viari e gli adeguamenti a quelli esistenti.

36.4 – Macroarea di Completamento (Fa. Co2)

1. E' definita dalla porzione di territorio nord di Fabro Capoluogo, parzialmente edificata, da conservare, riqualificare e completare.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone classificabili come zone omogenee B
 - Aree libere classificabili come zone omogenee C
 - Viabilità e parcheggi
 - Aree per attrezzature di interesse collettivo relative al complesso Madonna delle Grazie
 - Aree per verde attrezzato
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie non inferiore al 15% dell'intera Macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.

4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 10%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attrezzature di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistante è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. Il distacco tra i fabbricati può esser ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
11. L'altezza massima per nuove edificazioni, ad esclusione degli edifici di interesse collettivo, non potrà superare i ml 8,50.
12. La Macroarea Fa. Co2 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della macroarea: ha 7,22
 - Popolazione residente: n. 84
 - Volume residuo del precedente PRG: mc 11.000
 - Incremento massimo di volume : mc 1.500
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 162
13. Il PRG.O individua gli ambiti in continuità con il Centro Storico, che pur non presentando le caratteristiche di zona omogenea A, si integrano con esso caratterizzando la forma urbana.
Tali ambiti saranno oggetto di conservazione e riqualificazione con possibilità di adeguamenti igienico-funzionali anche in deroga agli indici di zona.
14. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che, relativamente alle zone B, non dovranno superare i ml 8,50.
15. Il PRG.O nel definire le singole zone omogenee dovrà prevedere l'inedificabilità delle aree che, sotto l'aspetto geologico-ambientale, sono classificate a "Edificabilità sconsigliata".
16. Il PRG.O definisce, inoltre, a scala di maggiore dettaglio, gli adeguamenti alla viabilità esistente.

36.5 – Macroarea di Completamento (Col. Co1)

1. E' definita dalla porzione di territorio parzialmente edificato, da completare, sviluppatasi lungo la strada Contrada Salci-Capretta.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree destinate alla viabilità
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie non inferiore al 10% dell'intera Macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all' art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 10%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attrezzature di supporto alla residenza: 10%

5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
11. L'altezza massima per nuove edificazioni, ad esclusione degli edifici di interesse collettivo, non potrà superare i ml 8,50.
12. La Macroarea Co. Co1 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 1,60
 - Popolazione residente: n. 36
 - Volume residuo del precedente PRG: mc 4.700
 - Decremento di volume : mc -1.500
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 56
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che, relativamente alle zone B, non dovranno superare i ml 8,50.

36.6 – Macroarea di Completamento (Col. Co2)

1. E' definita dalla porzione di territorio, parzialmente edificato, da completare, posto ad est della strada Contrada della Stazione.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree libere classificabili come zone omogenee C
 - Viabilità e parcheggi
 - Aree per attrezzature di interesse comune
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie non inferiore al 10% dell'intera Macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 15%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 5%
 - artigianale, per attività di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.

11. L'altezza massima, ad esclusione di edifici di interesse collettivo, non potrà superare i ml 10,00.
12. La Macroarea Co. Co2 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 6,30
 - Popolazione residente: n. 241
 - Volume residuo del precedente PRG: mc 5.400
 - Decremento di volume : mc -700
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 270
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che, relativamente alle zone B e C, non dovranno superare i ml 10,00.

36.7 – Macroarea di Completamento (Col. Co3)

1. E' definita dalla porzione di territorio, parzialmente edificato, da completare, posto ad est della strada Contrada della Stazione.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree libere od in fase di attuazione, classificabili come zone omogenee C
 - Viabilità e parcheggi
 - Aree per verde attrezzato
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato per una superficie non inferiore al 10% dell'intera Macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 15%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 5%
 - artigianale, per attività di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
11. L'altezza massima di nuovi edifici, ad esclusione di quelli di interesse collettivo, non potrà essere superiore a:
 - ml 10,00 relativamente alle zone semiestensive ed extralberghiere
 - ml 8,50 relativamente alle zone estensive.
12. La Macroarea Co. Co3 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie: ha 15,20
 - Popolazione residente: n. 277
 - Volume residuo del precedente PRG: mc 23.300
 - Incremento massimo di volume residenziale: mc 5.300
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 422
 - Superficie fondiaria per nuovi spazi edificabili all'interno dell'U. di P. 4Ce: ha 3,00
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite

- che, relativamente alle zone B e C esistenti, non dovranno superare i ml 10,00, mentre per le nuove zone C non dovranno superare i ml 6,50.
14. Il PRG.O definisce inoltre, a scala di maggior dettaglio, i nuovi tracciati viari e gli adeguamenti a quelli esistenti.

36.8 – Macroarea di Completamento (Fas. Co1)

1. E' definita dalla porzione di territorio edificato, in prossimità dell'ex passaggio a livello, lungo Viale Umbria e via Benedetto Croce.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie non inferiore al 10% dell'intera Macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 10%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attività di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. La distanza minima, dalla rotaia più vicina della ferrovia, è pari a ml 30,00, salvo deroga concessa dalla Amministrazione delle Ferrovie.
11. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
12. L'altezza massima per nuove edificazioni, ad esclusione di edifici di interesse collettivo, non potrà essere superiore a ml 8,50.
13. La Macroarea Fas. Co1 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 1,56
 - Popolazione residente: n. 27
 - Volume residuo del precedente PRG: mc 0,00
 - Incremento massimo di volume: mc 0,00
 - Popolazione prevista nel Piano: n. 27
14. Nelle aree ricomprese nelle fasce A e B dello Studio Idraulico, sono consentiti interventi edificatori limitatamente a quelle già classificate come zone omogenee B dal precedente PRG ed a condizione che la quota di imposta dei fabbricati sia pari almeno a quella del limite tra le fasce B e C più vicine.
15. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 13, le altezze consentite che, relativamente alle zone B, non dovranno superare i ml 8,50.

36.9 – Macroarea di Completamento (Fas. Co2)

1. E' definita dalla porzione di territorio, parzialmente edificato, da riqualificare e da completare, compresa tra la ferrovia, via Nazionale e via del Ponte. E' caratterizzata da una edilizia prevalentemente intensiva e da una notevole presenza di attività commerciali.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi
 - Aree destinate a verde attrezzato
 - Aree inedificate classificabili come verde privato per una superficie non inferiore al 1% dell'intera Macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammesso per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 20%
 - direzionale: 15%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attività di supporto alla residenza: 15%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. La distanza minima, dalla rotaia più vicina della ferrovia, è pari a ml 30,00, salvo deroga concessa dalla Amministrazione delle Ferrovie.
11. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
12. L'altezza massima per nuovi edifici, ad esclusione di edifici di interesse collettivo, non potrà essere superiore a ml 10,00.
13. La Macroarea Fas. Co2 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 4,05
 - Popolazione residente: n. 71
 - Volume residuo del precedente PRG: mc 0,00
 - Incremento massimo di volume residenziale: mc 1.500
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 81
14. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 13, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 10,00, salvo altezze maggiori di edifici esistenti.
15. Il PRG.O definisce inoltre, a scala di maggior dettaglio, i nuovi tracciati viari e gli adeguamenti a quelli esistenti.

36.10 – Macroarea di Completamento (Fas. Co3)

1. E' definita dalla porzione di territorio, parzialmente edificato, da completare, compresa tra il confine comunale, la ferrovia, via del Ponte e via Nazionale.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree libere classificabili come zone omogenee C
 - Zone produttive di modesta entità classificabili come zona omogenea D
 - Aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi
 - Aree destinate a verde attrezzato

- Aree inedificate classificabili come verde privato per una superficie non inferiore al 10% dell'intera Macroarea.
 - Impianti tecnologici, relativamente alla stazione di servizio di carburante.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
 4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 10%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attività di supporto alla residenza: 20%
 5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
 6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
 7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
 8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
 9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
 10. La distanza minima, dalla rotaia più vicina della ferrovia, è pari a ml 30,00, salvo deroga concessa dalla Amministrazione delle Ferrovie.
 11. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
 12. L'altezza massima per nuove edificazioni, ad esclusione di edifici di interesse collettivo, non potrà essere superiore a ml 10,00.
 13. La Macroarea Fas. Co3 è caratterizzata dai seguenti parametri:

- Superficie della Macroarea:	ha	7,15
- Popolazione residente:	n.	252
- Volume residenziale residuo del precedente PRG:	mc	10.400
- Decremento di volume :	mc	-5.000
- Popolazione prevista dal Piano:	n.	286
 14. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 13, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 10,00.
 15. Nelle aree classificate come fascia A o B dello Studio Idraulico gli interventi edificatori sono consentiti, purché la quota di imposta dei fabbricati sia pari almeno a quella del limite tra le fasce B e C più vicine.
 16. Il PRG.O definisce inoltre, a scala di maggior dettaglio, i nuovi tracciati viari e gli adeguamenti a quelli esistenti.

36.11 – Macroarea di Completamento (Fas. Co4)

1. E' definita dalla porzione di territorio, parzialmente edificato, da completare, compresa tra via Nazionale, via del Ponte e via del Campo Sportivo. E' caratterizzata da una edilizia prevalentemente intensiva su via Nazionale e via Vittorio Emanuele III e da una notevole presenza di attività commerciali.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi
 - Aree destinate a verde attrezzato
 - Aree per attrezzature di interesse collettivo.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.

4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 20%
 - direzionale: 15%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attività di supporto alla residenza: 15%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
11. L'altezza massima per nuove edificazioni, ad esclusione di edifici di interesse collettivo, non potrà essere superiore a ml 10,00.
12. La Macroarea Fas. Co4 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 4,12
 - Popolazione residente: n. 171
 - Volume residenziale residuo del precedente PRG: mc 1.700
 - Incremento di volume : mc 0,00
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 182
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 10,00, salvo altezze maggiori di edifici esistenti.

36.12 – Macroarea di Completamento (Fas. Co5)

1. E' definita dalla porzione di territorio, parzialmente edificato, da completare, compresa tra il torrente Ripignolo, via del Ponte, via Parrano, il limite sud-est dell'ambito urbano e la Macroarea destinate ad attrezzature scolastiche. E' caratterizzata da una edilizia a carattere prevalentemente semiestensivo e dalla presenza significativa di attrezzature di interesse collettivo: attuale scuola elementare, centrale Telecom, ufficio postale ed il presidio socio-sanitario.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi
 - Aree destinate a verde attrezzato
 - Attrezzature di interesse collettivo
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie non inferiore al 3% dell'intera Macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 10%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attività di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.

6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
11. L'altezza massima per nuove edificazioni, ad esclusione di edifici di interesse collettivo, non potrà superare:
 - ml 10,00 per zone a carattere semiestensivo
 - ml 8,50 per zone a carattere estensivo
12. La Macroarea Fas. Co5 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 10,18
 - Popolazione residente: n. 390
 - Volume residenziale residuo del precedente PRG: mc 8.600
 - Incremento di volume : mc 3.500
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 466
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 10,00.
14. Il PRG.O definisce inoltre, a scala di maggior dettaglio, i nuovi tracciati viari e gli adeguamenti a quelli esistenti.

36.13 – Macroarea di Completamento (Fas. Co6)

1. E' definita dalla porzione di territorio sviluppatosi lungo via Carnaiola, ai piedi del colle, tra l'incrocio con via del Ponte ed il Cimitero.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi
 - Aree destinate a verde attrezzato
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie non inferiore al 15% dell'intera Macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 10%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attività di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.

10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
11. L'altezza massima, per nuove edificazioni, non potrà essere superiore a ml 8,50.
12. La Macroarea Fas. Co6 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 2,07
 - Popolazione residente: n. 80
 - Volume residuo del precedente PRG: mc 0,00
 - Incremento di volume : mc 0,00
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 80
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che relativamente alle zone B, non dovranno superare i ml 8,50, salvo altezze maggiori di edifici esistenti.

36.14 – Macroarea di Completamento (Fas. Co7)

1. E' definita dalla porzione di territorio, parzialmente edificato, da completare, compresa tra via Nazionale, via del Ponte ed limite nord-est dell'ambito urbano, sviluppata prevalentemente lungo via Isonzo.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree libere o parzialmente edificate, classificabili come zone omogenee C
 - Aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi
 - Aree destinate a verde attrezzato
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie non inferiore al 5% dell'intera Macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 10%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attività di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. La distanza minima del ciglio del pendio rivolto verso il Ripignolo è pari a ml 10,00.
11. La distanza minima dal fossetto di impluvio, sul lato est della Macroarea è pari a ml 30,00.
12. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
13. L'altezza massima, per nuove edificazioni, non potrà essere superiore a ml 8,50.
14. La Macroarea Fas. Co7 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 13,80
 - Popolazione residente: n. 277
 - Volume residenziale residuo del precedente PRG: mc 24.200
 - Decremento di volume : mc -4.100
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 422

15. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 14, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 8,50, elevabili a ml 10,00 per la zona compresa tra via Nazionale, via del Ponte e via del Ripignolo e salvo altezze maggiori di edifici esistenti.
16. Il PRG.O definisce inoltre, a scala di maggior dettaglio, gli adeguamenti all'attuale tracciato di via Isonzo.

36.15 – Macroarea di Completamento (Ca. Co1)

1. E' definita dalla porzione di territorio parzialmente edificata, da conservare, riqualificare e completare, compresa tra il Centro Storico di Carnaiola ed il Cimitero.
2. Comprende:
 - Lotti classificabili come zone omogenee B
 - Aree in fase di attuazione classificabili come zone omogenee C
 - Aree per verde attrezzato
 - Aree inedificate classificabili come orti urbani o verde privato, per una superficie non inferiore al 10% dell'intera Macroarea.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre risultano compatibili le seguenti destinazioni: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto alla residenza.
4. Le destinazioni d'uso compatibili saranno consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17 e dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 10%
 - direzionale: 10%
 - turistico-ricettiva: 10%
 - artigianale, per attività di supporto alla residenza: 10%
5. Nella realizzazione di nuove edificazioni, almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza dovrà risultare non pavimentata.
6. La distanza minima dai limiti di proprietà e dai limiti di zona a destinazione pubblica è pari a: ml 5,00.
7. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
8. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
9. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
10. Il distacco tra fabbricati può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.
11. L'altezza, per nuove edificazioni, non potrà superiore a ml 8,50.
12. La Macroarea Ca. Co1 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 2,96
 - Popolazione residente: n. 59
 - Volume residuo del precedente PRG: mc 5.200
 - Decremento di volume : mc -500
 - Popolazione prevista dal Piano: n. 90
13. Il PRG.O individua gli ambiti in continuità con il Centro Storico, che pur non presentando le caratteristiche di zona omogenea A, si integrano con esso caratterizzando la forma urbana.
Tali ambiti saranno oggetto di conservazione e riqualificazione con possibilità di adeguamenti igienico-funzionali anche in deroga agli indici di zona.
14. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, gli indici di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 12, le altezze consentite che non dovranno superare i ml 8,50.

Art. 37 – Macroaree relative ad Insedimenti produttivi

1. Sono le parti di territorio destinate agli insediamenti di tipo industriale, artigianale o di tipo turistico ed a quelle destinazioni con esse compatibili, previste per ciascuna Macroarea.
2. Comprendono gli insediamenti sorti spontaneamente lungo le principali direttrici viarie e quelle attuate sulla base di uno strumento urbanistico preventivo.
3. Nell'attuazione delle singole zone dovranno essere rispettati gli standards urbanistici di cui all'art. 17, nonché i criteri di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del PTCP.
4. Il territorio destinato a tali insediamenti è suddiviso in sette Macroaree, delle quali cinque nell'ambito urbano di Colonna e due in quello di Fabro Scalo. Delle cinque Macroaree di Colonna, tre sono caratterizzate da insediamenti a carattere industriale ed artigianale e due a carattere turistico.

37.1 – Macroarea Col. Ip1

1. Corrisponde al territorio delimitato dalla strada provinciale dell'Osteriaccia, il fosso Fossatello, l'autostrada, il torrente Argento ed il confine comunale, per una superficie di 28,04 ha e n. 4 residenti (attuali).
2. Comprende:
 - Insediamenti esistenti attuati sulla base di un piano attuativo
 - Strutture per manifestazioni fieristiche
 - Aree libere da urbanizzare
 - Aree destinate a viabilità e parcheggi
 - Aree destinate a verde attrezzato
 - Aree inedificabili destinate a verde privato
3. Le destinazioni prevalenti sono quelle artigianali ed industriali, mentre risultano compatibili: commerciali, direzionali, turistico-ricettiva e residenziale.
4. La destinazione d'uso residenziale è consentita limitatamente agli alloggi di custodia per il titolare o per il personale, mentre le altre destinazioni compatibili dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali massime della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 30%
 - direzionale: 20%
 - turistico-ricettiva: 5%
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
6. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
7. L'attuazione all'interno delle singole zone omogenee è consentita con l'intervento edilizio diretto, limitatamente all'area già assoggettata a piano di lottizzazione, e con piano attuativo nelle aree libere.
8. La distanza minima dai confini è pari a: ml 5,00.
9. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
10. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
11. La distanza minima dalla strada provinciale dell'Osteriaccia è pari a quella delle costruzioni esistenti.
12. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, possono essere ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai punti 8 e 9, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati.
13. L'altezza massima è pari a ml 10,00, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici indispensabili, altrimenti non realizzabili.
14. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità, le altezze consentite ed il nuovo tracciato viario di raccordo con la Macroarea Col. Ip2, a scala di maggiore dettaglio.
15. Il piano attuativo dovrà prevedere:
 - la mitigazione dell'impatto visivo, la riduzione del trasporto delle

- polveri e dell'inquinamento acustico attraverso fasce di vegetazione opportunamente progettate da computarsi all'interno dello standard previsto per le aree destinate a verde pubblico;
- la realizzazione di una fascia di verde privato sul fronte stradale nell'ambito di ciascun lotto;
 - il mantenimento della permeabilità dei suoli, ai fini della ricarica delle falde acquifere;
 - la previsione di sistemi depurativi a basso impatto ambientale nelle zone destinate ad artigianato e a piccole e media industria.

37.2 – Macroarea Col. Ip2

1. Corrisponde al territorio delimitato da via dell'Osteriaccia, il fosso Fossatello, l'autostrada e l'area per impianti sportivi, per una superficie di ha 10,79, e n. 15 residenti (attuali).
2. Comprende:
 - Insediamenti ed alcuni lotti liberi, attuati sulla base di un piano attuativo
 - Una struttura turistico-ricettiva
 - Servizi di interesse generale quali: chiesa e caserma dei carabinieri
 - Aree destinate a verde attrezzato.
3. Le destinazioni prevalenti sono quelle artigianali ed industriali, mentre risultano compatibili: commerciali, direzionali, turistico-ricettiva e residenziale.
4. La destinazione d'uso residenziale è consentita limitatamente agli alloggi di custodia per il titolare o per il personale, mentre le altre destinazioni compatibili dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali massime della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 25%
 - direzionale: 15%
 - turistico-ricettiva: 20%
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
6. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
7. L'attuazione, all'interno delle singole zone omogenee è consentita con intervento edilizio diretto.
8. La distanza minima dai confini è pari a: ml 5,00.
9. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
10. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
11. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, possono essere ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai punti 8 e 9, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati.
12. L'altezza massima è pari a ml 10,00, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici indispensabili, altrimenti non realizzabili.
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità e le altezze consentite.
14. Il PRG.O definisce inoltre, a scala di maggior dettaglio, il nuovo tracciato viario di raccordo con la Macroarea Col. Ip1.

37.3 – Macroarea Col. Ip3

1. Corrisponde al territorio delimitato da via dei Pini, torrente Argento e dalla strada provinciale n. 106, per una superficie di ha 11,80 e n. 21 residenti (attuali).
2. Comprende:
 - Insediamenti esistenti, realizzati senza piano attuativo
 - Insediamento residenziale
 - Aree libere da urbanizzare
3. Le destinazioni prevalenti sono quelle artigianali ed industriali, mentre risultano compatibili: commerciali, direzionali, turistico-ricettiva e residenziale.
4. La destinazione d'uso residenziale è consentita limitatamente agli alloggi di

- custodia per il titolare o per il personale, mentre le altre destinazioni compatibili dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali massime della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
- commerciale: 30%
 - direzionale: 15%
 - turistico-ricettiva: 5%
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
 6. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
 7. L'attuazione, all'interno delle singole zone omogenee è consentita con intervento edilizio diretto, limitatamente all'area occupata degli insediamenti esistenti e con piano attuativo nelle aree libere.
 8. La distanza minima dai confini è pari a: ml 5,00.
 9. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
 10. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
 - ml 20,00, per via dei Pini e strada provinciale n. 106
 11. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, possono essere ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai punti 8 e 9, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati.
 12. L'altezza massima è pari a ml 10,00, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici indispensabili, altrimenti non realizzabili.
 13. Nelle aree ricomprese nelle fasce A e B dello Studio Idraulico, sono consentiti interventi edificatori ed infrastrutturali purché la quota del terreno sistemato sia pari almeno a quella del limite tra la fascia B e C più vicina.
 14. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità e le altezze consentite.

37.4 – Macroarea Fas. Ip1

1. Corrisponde al territorio delimitato da via Benedetto Croce, via Kennedy e la Macroarea Fas. Co1, per una superficie di ha 2,20.
2. Comprende:
 - Insediamenti esistenti attuati sulla base di un piano attuativo
 - Aree libere da urbanizzare
 - Aree destinate a verde attrezzato
3. Le destinazioni prevalenti sono quelle artigianali ed industriali, mentre risultano compatibili: commerciali, direzionali, turistico-ricettiva e residenziale.
4. La destinazione d'uso residenziale è consentita limitatamente agli alloggi di custodia per il titolare o per il personale, mentre le altre destinazioni compatibili dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali massime della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 30%
 - direzionale: 15%
 - turistico-ricettiva: 5%
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
6. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
7. L'attuazione, all'interno delle singole zone omogenee è consentita con intervento edilizio diretto, limitatamente all'area già assoggetta a piano di lottizzazione e con piano attuativo nelle aree libere.
8. La distanza minima dai confini è pari a: ml 5,00.
9. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
10. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00

11. La distanza minima, dalla rotaia più vicina della ferrovia, è pari a ml 30,00, salvo deroga concessa dalla Amministrazione delle Ferrovie.
12. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, possono essere ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai punti 8 e 9, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati.
13. L'altezza massima è pari a ml 10,00, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici indispensabili, altrimenti non realizzabili.
14. Nelle aree ricomprese nelle fasce A e B dello Studio Idraulico, sono consentiti interventi edificatori ed infrastrutturali purché la quota del terreno sistemato sia pari almeno a quella del limite tra la fascia B e C più vicina.
15. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità e le altezze consentite.

37.5 – Macroarea Fas. Ip2

1. Corrisponde al territorio delimitato dalla ferrovia, dalla strada regionale Umbro-Casentinese, dal torrente Chiani e dalla zona agricola, per una superficie di ha 0,92.
2. Comprende un insediamento esistente realizzato con intervento diretto.
3. Le destinazioni prevalenti sono quelle artigianali ed industriali, mentre risultano compatibili: commerciali, direzionali, turistico-ricettiva e residenziale.
4. La destinazione d'uso residenziale è consentita limitatamente agli alloggi di custodia per il titolare o per il personale, mentre le altre destinazioni compatibili dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali massime della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 30%
 - direzionale: 15%
 - turistico-ricettiva: 5%
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
6. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
7. L'attuazione è consentita con intervento edilizio diretto.
8. La distanza minima dai confini è pari a: ml 5,00.
9. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00.
10. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
11. La distanza minima, dalla rotaia più vicina della ferrovia, è pari a ml 30,00, salvo deroga concessa dalla Amministrazione delle Ferrovie.
12. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai punti 8 e 9, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati.
13. L'altezza massima è pari a ml 10,00, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici indispensabili, altrimenti non realizzabili.
14. Nelle aree ricomprese nelle fasce A e B dello Studio Idraulico, sono consentiti interventi edificatori ed infrastrutturali purché la quota del terreno sistemato sia pari almeno a quella del limite tra la fascia B e C più vicina.
15. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità e le altezze consentite.

37.6 – Macroarea Col. It1

1. Corrisponde al territorio delimitato dal fosso Fossatello, l'autostrada, la strada provinciale n. 106 ed il torrente Argento.
2. La Macroarea Col. It1 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 13,05
 - Volume realizzabile con il precedente PRG: mc 192.300
 - Decremento di volume: mc -17.000
3. Comprende:
 - Strutture turistiche esistenti ed aree libere
 - Centro informazioni turistiche

- Aree per attrezzature di interesse generale
 - Aree destinate alla viabilità
 - Aree destinate a verde attrezzato
 - Aree inedificate da destinare a zone agricole di rispetto o verde privato.
4. La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva, mentre risultano compatibili: commerciali, direzionali, impianti tecnologici e artigianali.
 5. Le destinazioni d'uso compatibili dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali massime della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 15%
 - direzionale: 15%
 - impianti tecnologici: 15%
 6. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
 7. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
 8. L'attuazione, all'interno delle singole zone omogenee è consentita con intervento edilizio diretto, limitatamente agli insediamenti esistenti e con piano attuativo nelle aree libere.
 9. La distanza minima dai confini è pari a: ml 10,00.
 10. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00, e comunque non inferiore all'altezza di quella più alta.
 11. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
 - in allineamento con l'edificio esistente, per la strada provinciale n. 106.
 12. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, possono essere ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai punti 9 e 10, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati.
 13. L'altezza massima è pari a ml 15,00.
 14. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità e le altezze consentite.

37.7 – Macroarea Col. It2

1. Corrisponde al territorio delimitato da via dei Pini, un tratto della vecchia strada Fabro-Fabro Scalo, l'autostrada e la strada provinciale n. 106.
2. La Macroarea Col. It2 è caratterizzata dai seguenti parametri:

- Superficie della Macroarea:	ha	5,85
- Volume realizzabile con il precedente PRG:	mc	68.800
- Incremento di volume:	mc	0,00
3. Comprende:
 - Strutture turistiche esistenti ed aree libere
 - Aree inedificate da destinare a zone agricole di rispetto o verde privato.
4. La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva, mentre risultano compatibili: commerciali, direzionali, impianti tecnologici e artigianali.
5. Le destinazioni d'uso compatibili dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali massime della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - commerciale: 15%
 - direzionale: 15%
 - impianti tecnologici: 15%
6. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
7. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
8. L'attuazione, all'interno delle singole zone omogenee è consentita con intervento edilizio diretto, limitatamente agli insediamenti esistenti e con piano attuativo nelle aree libere.
9. La distanza minima dai confini è pari a: ml 10,00.
10. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00, e comunque non inferiore all'altezza di quella più alta.

11. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
 - ml 20,00, per via dei Pini
12. In caso di intervento urbanistico preventivo, con piano attuativo che contenga previsioni planivolumetriche, possono essere ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai punti 9 e 10, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati.
13. L'altezza massima è pari a ml 15,00.
14. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità e le altezze consentite.

37.8 – Macroarea Col. It3

1. Corrisponde al territorio posto in adiacenza alla strada comunale Poggio-Capretta, tra i poderi Begnami e Capretta.
2. La Macroarea Col. It3 è caratterizzata dai seguenti parametri:
 - Superficie della Macroarea: ha 5,40
 - Volume realizzabile: mc 13.500
3. La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva, mentre risultano compatibili: direzionali e artigianali, limitatamente ad attività di supporto alla destinazione prevalente e quella residenziale, limitatamente ai volumi esistenti.
4. Le destinazioni d'uso compatibili dovranno essere contenute entro le seguenti percentuali massime della volumetria ammessa per l'intera Macroarea:
 - direzionale: 20%
 - artigianali di supporto alla prevalente: 20%
5. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto degli standards di cui all'art. 17.
6. All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.
7. L'attuazione è consentita solo attraverso l'approvazione di un piano attuativo.
8. La distanza minima dai confini è pari a: ml 5,00.
9. La distanza minima tra pareti di costruzioni antistanti è pari a: ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza di quella più alta.
10. La distanza minima dai cigli delle strade è pari a:
 - ml 5,00, per strade larghe fino a ml 7,00
 - ml 7,50, per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00
 - ml 10,00, per strade larghe oltre ml 15,00
11. Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle di cui ai punti 9 e 10, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati, se consentite nel piano attuativo, attraverso previsioni planivolumetriche.
12. L'altezza massima è pari a ml 6,50.
13. Il PRG.O definisce il perimetro delle singole zone omogenee, i parametri di edificabilità e le altezze consentite, fissando un It max di 0,25 mc/mq.

Art. 38 – Macroaree relative ai servizi

1. Sono quelle parti di territorio omogeneo destinate ai servizi, di un interesse territoriale (comunale o sovracomunale), classificabili come zone omogenee F.
2. Comprendono le seguenti Macroaree:
 - Attrezzature scolastiche
 - Impianti sportivi
 - Parco Territoriale
 - Protezione Civile
 - Cimiteri
 - Impianti tecnologici

38.1 – Macroarea per Attrezzature scolastiche

1. E' posta nell'ambito urbano di Fabro Scalo in continuità con la Macroarea Fas. Co5.
2. E' destinata a strutture per l'istruzione obbligatoria ed a quelle con essa connesse.
3. L'attuazione è consentita con intervento edilizio diretto.
4. Il PRG.O definisce i parametri di edificabilità ed ogni altro elemento utile per l'attuazione della zona.

38.2 – Macroarea per Impianti sportivi

1. E' posta nell'ambito urbano di Fabro Scalo, tra la ferrovia ed il torrente Chiani.
2. E' destinata ad impianti sportivi e comprende viabilità, parcheggi ed impianti tecnologici relativamente all'area di servizio per la distribuzione di carburante.
3. L'attuazione è consentita con intervento edilizio diretto.
4. Il PRG.O definisce i parametri di edificabilità ed ogni altro elemento utile per l'attuazione della zona.

38.3 – Macroarea per Parco Territoriale

1. Si estende lungo le rive del torrente Ripignolo dalla strada vicinale del Macellaccio, appena a nord di Carnaiola, al limite sud di Fabro Scalo.
2. Comprende le aree verdi urbane, al centro di Fabro Scalo fino a via del Ponte ed aree verdi territoriali prevalentemente agricole, da via del Ponte al limite nord del parco.
3. Le aree verdi urbane assolvono a funzioni ricreative (passeggiate a piedi, attività sportive, sgambamento per cani ecc.), di riqualificazione urbana (in termini estetici e di benessere) e di continuità con il verde agricolo ed inglobano una attrezzatura di interesse collettivo.
4. All'interno delle aree verdi urbane sono privilegiate:
 - la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone, integrate da specie alloctone ;
 - la rinaturazione del torrente Ripignolo;
 - la connessione delle singole aree urbane fra loro e con il verde territoriale.
5. Le aree verdi territoriali assolvono a funzioni ricreative ed ecologiche ed ospita attività prevalentemente agricole.
6. All'interno delle aree verdi territoriali sono privilegiate:
 - la formazione e la coltivazione di orti urbani;
 - la tutela dei pascoli sottoposti a tale scopo, in conformità all'art. 124 del PTCP;
 - la formazione di percorsi escursionistici, pedonali e ciclabili, dotati di piazzole di sosta, recuperando per quanto possibile i tracciati esistenti e collegandoli con quelli delle aree verdi urbane;
7. Il PRG.O definisce, all'interno delle Macroaree, le singole zone omogenee, gli interventi consentiti, eventuali parametri di edificabilità, altezze massime ed individua le connessioni tra le aree sconnesse.

38.4 – Macroarea per Protezione Civile

1. Corrisponde all'area posta nell'ambito urbano di Colonna, lungo la strada comunale vecchia per Ficulle.
2. La Macroarea comprende l'area destinata all'accoglienza scoperta.

3. Oltre all'area per l'accoglienza scoperta, con destinazione specifica per l'emergenza, la Protezione Civile si esplica anche con altre funzioni mediante l'utilizzo di impianti ad uso promiscuo. Tali funzioni sono rappresentate da:
 - Area di accoglienza coperta, individuata all'interno della Scuola Media;
 - Aree di attesa scoperte, individuate come segue:
 - Area verde attrezzato di Fabro Capoluogo, all'interno della Macroarea Fa. Co1
 - Area verde attrezzato di Colonna, all'interno della Macroarea Col. Co2
 - Area verde attrezzata di Fabro Scalo, all'interno della Macroarea del parco del Ripignolo, presso P.le Ferruccio Parri.
 - Centro Operativo Comunale, individuato nella sala polivalente di Fabro Scalo in adiacenza all'area di attesa scoperta;
 - Deposito, individuato nei locali dell'ex mattatoio comunale.
4. Il PRG.O definisce le singole zone omogenee.

38.5 – Macroarea per attrezzature cimiteriali

1. Comprende le parti di territorio destinate ad accogliere gli attuali cimiteri di Fabro e di Carnaiola e di loro futuri ampliamenti.
2. Il PRG.O, sulla base di specifiche esigenze, può individuare ulteriori aree per le future espansioni.

38.6 – Macroarea per impianti tecnologici

1. Corrisponde all'area posta nell'ambito urbano di Colonna, lungo via dei Pini.
2. La Macroarea comprende gli impianti di trasformazione dell'energia elettrica ed un deposito.
3. Il PRG.O definisce le singole zone omogenee ed i relativi parametri.

Art. 39 – Macroaree relative ai sistemi infrastrutturali

1. Comprendono le aree destinate alle linee ferroviarie ed alla viabilità esistente e di progetto.

39.1 – Macroaree per Ferrovie

1. Sono le parti di territorio occupate dalla linea ferroviaria e dalle relative aree di pertinenza.
2. Sono ammesse esclusivamente destinazioni attinenti all'esercizio del servizio di trasporto ferroviario.

39.2 – Macroaree per Viabilità

1. Sono le zone destinate alla viabilità e comprendono le strade ed i nodi stradali.
2. Le strade, classificate secondo quanto stabilito dal D.L.vo 30.04.1992 n. 285 e dalla Legge Regionale n. 46 del 16.12.1997 comprendono:
 - Autostrade extraurbane
 - Strade extraurbane secondarie regionali
 - Strade extraurbane secondarie provinciali
 - Strade locali comunali
 - Strade pedonali
 - Viabilità minore e sentieristica
3. Per le zone residenziali, le strade a fondo cieco sono ammesse solo se a servizio di edifici per una volumetria massima di 5.000 mc e con larghezza minima da recinzione a recinzione, di ml 9,50.
4. Il PRG.O individua, a scala di maggiore dettaglio, le sedi stradali di progetto, che tuttavia hanno valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

Art. 40 – Macroaree relative alla spazio rurale

1. Sono le parti di territorio non comprese negli ambiti urbani e nel sistema infrastrutturale.
2. Comprendono: corsi d'acqua, boschi ed aree agricole.

40.1 – Corsi d'acqua

1. Sono le aree occupate dagli alvei, dalle zone golenali e dagli argini dei torrenti e dei fiumi.
2. In esse è prescritta la tutela, la manutenzione, il ripristino e l'incremento della vegetazione ripariale, e la realizzazione di impianti e servizi per la tutela e migliore utilizzazione delle acque. Sono ammesse inoltre opere volte alla realizzazione di percorsi pedonali di accesso e di osservazione naturalistica e paesaggistica, a condizione che non alterino il sistema vegetazionale ed il regime di scorrimento delle acque.
3. Per le zone limitrofe si applica quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 52/83 e successive modifiche, nonché alla Legge 8 agosto 1985, n. 431.
4. Sono inoltre vietate le edificazioni e gli scavi a distanza inferiore a 10,00 mt. dai corsi d'acqua ed inferiori a 30,00 mt. dai fiumi e dai corsi d'acqua nei quali siano realizzate opere idrauliche classificate. Le distanze sono calcolate a partire dal piede dell'argine o, in assenza di arginatura, dal ciglio della sponda.
5. Nelle fasce di rispetto sopraindicate sono fatti salvi gli interventi di cui al comma 2 e quelli diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente.

40.2 – Boschi

1. Sono definiti boschi le aree coperte per almeno il 20% da vegetazione arbustiva ed arborea di estensione superiore a 2.000 mq e di larghezza complessiva non inferiore a 20,00 ml, come definite all'art. 5 della Legge Regionale 19.11.2001 n.28. I termini bosco, foresta e selva sono equiparati.
2. Si considerano bosco:
 - a) i castegnaneti da frutto;
 - b) le superfici boscate che, a seguito di interventi selvicolturali o di danni per calamità naturali o per incendio, presentano una copertura arborea forestale anche inferiore al venti per cento;
 - c) i terreno rimboschiti o rimboschiti in qualsiasi stadio di sviluppo;
 - d) le radure e tutte le superfici di estensione inferiore a 2.000 mq che interrompono la continuità del bosco.
3. Costituisce trasformazione del bosco in altra destinazione d'uso del suolo, ogni intervento che comporti l'eliminazione della vegetazione esistente finalizzata a un'utilizzazione del terreno diversa da quella forestale.
4. La trasformazione del bosco è vietata, fatto salvo quanto previsto all'art. 7 della Legge Regionale 28/2001.
5. Nelle aree boscate ed in quelle assimilate a bosco è vietato ogni intervento a carattere edificatorio, fatta eccezione per quelli diretti alla realizzazione degli impianti e servizi necessari alla selvicoltura ed alla migliore utilizzazione, conservazione, valorizzazione e sviluppo del bosco.
6. Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 8 della legge regionale 2 settembre 1974, n. 53, e successive modificazioni ed integrazioni.
7. La gestione, la tutela e la valorizzazione del patrimonio forestale e dei pascoli sottoposti a tutela, dovrà avvenire nel rispetto degli articoli 120, 121, 122, 126 e 129 comma 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, nonché della Legge Regionale n. 28 del 19.11.2001 e del relativo Regolamento di attuazione n. 7 del 17.12.2002.
8. Oltre a quanto stabilito ai commi precedenti, dovranno essere rispettate le norme contenute all'art. 15 della L.R. 27/2000.

40.3 – Zone Agricole

40.3.1 – Generalità

1. Le zone agricole sono quelle riservate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse, dirette cioè alla trasformazione od alla alienazione dei prodotti agricoli, purché queste non abbiano carattere industriale o commerciale.
2. E' consentita la realizzazione di abitazioni e dei relativi accessori e pertinenze, quali: autorimesse, cantine, locali sgombero, piscine della superficie massima di 160,00 mq, ecc.
3. Nelle zone agricole, indipendentemente da quanto previsto per ogni singola sottozona, dovrà essere rispettato quanto segue:
 - a) E' consentito l'intervento edilizio diretto salvo quanto previsto alle successive lettere f) e g).
 - b) Le concessioni edilizie relative a nuove costruzioni destinate a residenza sono rilasciabili anche su terreni non contigui, subordinatamente alla presentazione di un apposito piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell'impresa agricola.
 - c) La realizzazione di nuovi annessi agricoli, escluse le serre che non costituiscano volume urbanistico, è consentita su terreni con densità fondaria massima di 0,03 mc/mq, ai soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, e con densità fondaria massima di 0,005 mc/mq per i soggetti che non rivestano tale qualifica, subordinatamente alla presentazione di un piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze produttive dell'impresa agricola.
 - d) Unitamente al rilascio della concessione edilizia, per gli interventi di cui ai punti b) e c) è stipulato un atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
 - e) Nei fabbricati destinati ad abitazione, già esistenti al momento dell'entrata in vigore della Legge regionale 31/97, con l'esclusione di quelli classificati Beni Culturali sparsi nel territorio e di quelli oggetto di condono edilizio relativamente alla sanatoria di nuove abitazioni, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 31, lettere a), b), c) e d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché ampliamenti per un incremento massimo di mc 300, purché il volume totale del fabbricato ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc 1.400.

In essi, oltre all'ampliamento di cui sopra, che si intende comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della precedente normativa, è consentito il cambiamento della destinazione d'uso ad abitazione dei locali precedentemente non destinati ad abitazione, ma facenti parte del fabbricato principale, o comunque uniti ad esso.
 - f) Sono consentiti con piano attuativo gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, lettere d) ed e) per gli annessi rurali, esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97, per migliorarne la qualità igienico-strutturale e favorirne la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, purché ricadenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc 600.
 - g) E' altresì consentito, mediante l'approvazione di un piano attuativo, il recupero e la riqualificazione di edifici o complessi edilizi esistenti per destinarli ad esercizi ricettivi extralberghieri di cui alla legge regionale 14.03.1994 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni.
 - h) E' consentita l'installazione di serre tramite autorizzazione temporanea limitata alla durata della produzione della coltura che la richiede.
 - i) E' inoltre ammessa la realizzazione di impianti di trattamento di rifiuti liquidi e di isole ecologiche, in aree non interessate dalle visuali principali, compatibilmente con la funzionalità dell'impianto.
 - l) La distanza minima delle costruzioni dalle strade non potranno essere inferiori a:
- tipo A: ml 60,00

- tipo B: ml 40,00
- tipo C: ml 30,00
- tipo F: ml 20,00, con esclusione delle strade vicinali
- strade vicinali di tipo F: ml 10,00

Per la classificazione dei tipi di strade si rimanda all' art. 2 del D. L.vo 30.04.92 n. 285.

- m) Le distanze delle costruzioni dai confini di proprietà, dai limiti di zona e da altre costruzioni non possono essere inferiori a:
 - ml 5,00 dai confini di proprietà e dai limiti di zona;
 - ml 10,00, tra pareti finestrate di locali abitabili e pareti di edifici antistanti.
- n) Gli interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio esistente dovranno tenere conto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive dell'edilizia rurale esistente nell'unità di paesaggio. La progettazione degli interventi è accompagnata da uno studio sulla morfologia del luogo e sugli elementi strutturali il paesaggio agricolo, sulla base dei caratteri indicati nella normativa per unità di paesaggio. Le nuove costruzioni devono essere localizzate in modo tale da non comportare interferenze con le visuali di particolare pregio paesistico. Nel caso di ampliamenti di cui all'art. 8 della L.R. 53/74, come modificato dall'art. 34 della L.R. 31/97 e di ristrutturazione, tramite demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, deve farsi riferimento alla tipologia e all'assetto planivolumetrico del fabbricato originario, evitando aumenti di volume che assumano l'aspetto di superfetazione o di sopraelevazione. Sono ammessi ampliamenti, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 53/74, come modificato dall'art. 34 della L.R. 31/97, staccati dal corpo di fabbrica principale purché collocati nell'area di pertinenza e seguendo le morfologie insediative dei nuclei rurali storici.
- o) Per aree di pertinenza di un fabbricato principale si intende quella ricompresa entro una distanza massima di 150 mt. dal fabbricato stesso.
- p) Sono esclusi gli interventi di nuova edificazione nei crinali e nelle sommità dei rilievi percepibili dalle ferrovie, dall'autostrada, dalla viabilità di interesse regionale e provinciale.
- q) Le zone agricole si suddividono nelle successive sottozone:
 - zone agricole ad elevata produttività
 - zone agricole di conservazione del territorio e del paesaggio agrario
 - zone agricole marginali
 - orti urbani.

40.3.2. – Zone Agricole Ep (ad elevata produttività)

1. Nelle aree agricole ad elevata produttività sono promosse politiche di incentivazione del sistema produttivo agricolo, correlate ad attività turistiche e di trasformazione dei prodotti agricoli, anche mediante interventi pilota per l'agricoltura biologica e lo sviluppo di attività agrituristiche.
2. Comprendono i territori prevalentemente pianeggianti posti tra Fabro e Fabro Scalo, all'interno dell'unità di paesaggio 4Vc, e quelli distaccati di Poggiovalle all'interno dell'unità di paesaggio 4Cf1.
3. L'unità 4Vc è caratterizzata da presenza di relitti di paesaggio agrario e silvo pastorale storico quali: partizioni catastali, confini alberati, sentieri interpoderali, che assumono particolare forza e rilevanza da caratterizzare il territorio, mentre l'unità 4Cf1 è caratterizzata dal vincolo panoramico e paesaggistico di cui all'art. 139 del D. Leg. 490/99.
4. La realizzazione di nuove abitazioni è consentita con le modalità di cui all'art. 40.3.1., nel rispetto del lotto minimo di 30 ha, dell'altezza massima di ml 6,50, dell'indice di fabbricabilità: If = 5 mc/ha.
5. Nelle zone agricole Ep è valido quanto previsto al comma 3 dell'art. 29 delle Norme di Attuazione del PTCP e all'art. 20 del P.U.T.
6. Il PRG.O stabilisce ulteriori parametri e prescrizioni necessari per la realizzazione degli interventi in questa zona.

40.3.3. – Zone Agricole Ec (con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario)

1. Comprendono le parti di territorio interessate, prevalentemente, dalla presenza di colture di valore paesaggistico.

2. Sono ricomprese quasi totalmente all'interno delle aree soggette a vincolo idrogeologico e, limitatamente a quelle distaccate di Poggiovalle, a vincolo di cui all'art. 139 del D. Leg. 490/99.
3. Nelle aree agricole con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario, ferma restando la salvaguardia degli elementi culturali e vegetazionali peculiari delle Unità di Paesaggio interessate, sono consentite destinazioni d'uso che assicurino il mantenimento e la riqualificazione ambientale e paesaggistica, la qualificazione della produzione e della commercializzazione dei prodotti derivati, il sostegno ad iniziative e pratiche colturali finalizzate alle misure comunitarie nel settore agricolo e forestale, con priorità lungo i corsi d'acqua e l'incremento delle attività agrituristiche e ricettive extralberghiere, ai sensi della L. R. 8/94 e successive modifiche ed integrazioni, finalizzate alla permanenza nei territori alto collinari di attività agricole di presidio.
4. Il PRG.O stabilisce i parametri e le prescrizioni necessari per la realizzazione degli interventi nel rispetto degli indici di fabbricabilità massimo di 5 mc/ha.

40.3.4. – Zone agricole Em (marginali)

1. Sono le parti di territorio in abbandono o comunque con carattere di marginalità dal punto di vista agricolo.
2. Interessano le aree a sud di Fabro Capoluogo comprese prevalentemente tra la strada provinciale n. 106 ed il torrente Ritorto.
3. Comprendono le aree calanchive e sono ricomprese all'interno delle unità di paesaggio 4Ce e 4Ce6.
4. Sono interessate dallo S.T.I.N.A. e dai vincoli: idrogeologico, di interesse faunistico e di interesse geologico.
5. Nella zone Em sono privilegiati interventi di riconversione a pascoli e prati pascolo dei territori agricoli in abbandono, nonché la piantagione di siepi, filari e la trasformazione di seminativi semplici erborati ed interventi pilota per l'agricoltura biologica.
6. Il PRG.O stabilisce ulteriori indicazioni ed i relativi parametri di edificabilità che non potranno superare i 20 mc/ha, ad esclusione delle aree interessate dai vincoli: interesse faunistico, interesse naturalistico-ambientale, interesse geologico e nelle aree naturali protette, nelle quali l'indice di fabbricabilità non potrà superare i 5 mc/ha.

40.3.5. – Zone agricole Eo (orti urbani)

1. Sono zone destinate alle attività orticole amatoriali, all'interno degli ambiti urbani.
2. Il PRG.O, perimetra gli orti urbani e disciplina l'uso degli stessi.

40.3.6. – Allevamenti zootecnici

1. Nel PRG.S sono individuati gli allevamenti industriali esistenti ed i perimetri fertirrigui autorizzati.
2. La realizzazione di nuovi impianti di allevamento o di ampliamento di quelli esistenti, di cui al comma 6 dell'art. 22 della Legge Regionale 27/2000 (PUT) dovranno essere localizzati ad una distanza minima di 800 mt. dalle Macroaree per insediamenti prevalentemente residenziali e sottoposti alle procedure previste dal suddetto comma 6.
3. E' esclusa la pratica della fertirrigazione nelle zone ad elevata vulnerabilità per la componente acque sotterranee.
4. Nelle zone agricole marginali sono favoriti gli allevamenti allo stato brado e semibrado per la manutenzione dei prati e dei prati pascolo.
5. Gli allevamenti non ricompresi tra quelli di cui al comma 2 dovranno rispettare le seguenti distanze minime dai limiti di zone omogenee diverse da quelle E:
 - ml 30,00 per allevamenti con superficie coperta uguale o inferiore a 20,00 mq;
 - ml 200,00 per allevamenti con superficie coperta superiore a 20,00 mq.
 Ai fini della determinazione della superficie coperta si sommano le superfici di allevamenti distanti tra loro meno di 30,00 ml.
6. E' facoltà del Comune richiedere l'attuazione dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP per la realizzazione di nuovi allevamenti.

PARTE V°
ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 41 – Generalità

1. Le aree individuate nel Piano Regolatore Generale come soggette a vincolo, di cui ai successivi articoli, non si configurano come zone omogenee della zonizzazione generale, ma come superfici soggette a relativo vincolo.

Art. 42 – Rispetto cimiteriale

1. Nelle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti soltanto gli interventi di cui all'art. 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265.

Art. 43 – Rispetto della viabilità

1. Nelle zone di rispetto della viabilità si applicano le norme contenute nel Decreto Legislativo 30.04.1992 n. 285 e successivi decreti attuativi. In esse è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione, ad eccezione di quelli previsti all'art. 8 della L.R. 53/74, come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/97.
2. Gli interventi di ampliamento, di cui al comma 1, sono consentiti sul lato opposto a quello fronteggiante la strada. I suddetti ampliamenti sono consentiti in allineamento al lato fronteggiante la strada, unicamente nel caso di accertata impossibilità ad intervenire sul lato opposto. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, nei limiti volumetrici già esistenti, anche in sito diverso, anche a distanza maggiore di quella preesistente dall'asse viario, con l'esclusione dei casi espressamente vietati dal codice della strada e dal regolamento attuativo.
3. Il rilascio della concessioni di cui al comma 2 del presente articolo, escluse quelle per ristrutturazione senza mutamento di destinazione d'uso, è subordinato ad un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinunci a qualsiasi indennizzo delle opere previste nella concessione stessa in caso di espropriazione per l'ampliamento delle sedi viarie.
4. Per quanto non disposto dalle norme a tutela della circolazione stradale, per le strade comunali e vicinali ad uso pubblico, fuori dagli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale sono vietate:
 - a) la costruzione di qualsiasi manufatto nonché la piantumazione di alberi, pali a sostegno, con esclusione di quelli al punto b) a distanza inferiore a 3,00 ml dal ciglio stradale o dal ciglio esterno del fossetto, quando esiste;
 - b) la piantumazione di siepi, o la costruzione di recinzioni di altezza superiore a 1,00 ml a distanza inferiore a 1,00 ml dal ciglio stradale o dal ciglio esterno del fossetto, quando esiste;
 - c) la realizzazione di cancelli per passi carrabili a distanza inferiore di 4,00 mt. dal ciglio stradale.
5. E' possibile derogare a quanto previsto al comma 4 solo per la costruzione di manufatti a servizio della viabilità.
6. Nelle zone di rispetto della viabilità è consentito realizzare stazioni di rifornimento di carburante, in conformità ai criteri di cui all'art. 2 del D. L.vo 32/98.

Art. 44 – Rispetto ferroviario

1. Nelle zone di rispetto ferroviario è vietata ogni nuova edificazione a distanza inferiore di 30,00 mt. dal limite della più vicina rotaia, salvo deroga concessa dall'Amministrazione delle Ferrovie ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753.
2. In queste zone è inoltre valido quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 42.

Art. 45 – Rispetto dell'abitato

1. Nelle zone di rispetto dell'abitato è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione.
2. Sono consentiti:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) interventi di restauro, consolidamento e risanamento conservativo;
 - c) interventi di cui al punto e) dell'art. 40.3.1.
3. Nei casi di cui al punto c) del comma 2 dovranno essere rispettate le seguenti limitazioni:
 - Distanza minima dai confini: ml 5,00

- Distanza minima tra fabbricati: ml 10,00
- Altezza massima: ml 6,50

Art. 46 – Zone di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico comunale

1. Per le captazioni (pozzi) presenti sul territorio comunale che alimentano il civico acquedotto, viene stabilita, in attuazione dell'art. 21 D.Lg. 152/99, la fascia di rispetto di raggio pari a 200 mt., salvo diversa individuazione da parte della Regione, ed una zona di tutela assoluta di raggio pari a 10,00 mt.
2. Nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione, ovvero immissioni, in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) discarica di qualsiasi tipo anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
 - j) impianti di trattamento dei reflui;
 - k) pascolo e stazzo di bestiame.
3. Nella zona di tutela assoluta è consentita solo la realizzazione delle opere di captazione o di pesa, delle relative infrastrutture di servizio, nonché delle dovute protezioni.

Art. 47 – Zone di rispetto degli impianti di depurazione

1. Le zone di rispetto dei depuratori sono considerate inedificabili.
2. In queste zone sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Art. 48 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Con riferimento alla tav. III "Carta delle aree allagabili" dello Studio Idraulico, il territorio comunale, rispetto al rischio idraulico, è suddiviso in: fascia A, fascia B, fascia C.

48.1 Fascia A

1. Nella fascia A, sono ammessi esclusivamente:
 - a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;
 - b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle normative vigenti, nonché le opere interne agli edifici, ivi compresi gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare aumento di volume ma non della superficie di sedime e devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica senza modifica delle condizioni di deflusso della piena previo parere e verifica dell'autorità regionale idraulica competente;
 - c) gli interventi volti alla messa in sicurezza delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;
 - d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;
 - e) gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi, attrezzature ed impianti

sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi, a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;

- f) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e);
 - g) la realizzazione di manufatti di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature ed attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;
 - h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;
 - i) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;
 - j) le occupazione temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - k) gli interventi di manutenzione idraulica;
 - l) gli edifici ed i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purché realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;
 - m) gli interventi di difesa idraulica;
2. Nelle aree classificate come edificabili, poste in adiacenza alla fascia C sono consentiti gli interventi edificatori a condizione che la quota di imposta dei manufatti sia pari almeno a quella del limite tra le fasce B e C più vicine.

48.2 Fascia B

1. Nella fascia B sono ammessi:
- a) gli interventi consentiti nella fascia A;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti e relative aree di pertinenza, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, così come definiti dalle normative vigenti, nonché di ampliamento e modifica della destinazione d'uso, a condizione che tali interventi siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;
 - c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte in sede di autorizzazione.
2. Nelle aree classificate come edificabili, poste in adiacenza alla fascia C sono consentiti gli interventi edificatori a condizione che la quota di imposta dei manufatti sia pari almeno a quella del limite tra le fasce B e C più vicine.

48.3 Fascia C

1. Nella fascia C non sono previste, dal punto di vista idraulico, limitazioni agli interventi.

Art. 49 – Vincolo panoramico e paesaggistico. Art. 139 del D. L.vo 490/99

1. Ogni intervento di trasformazione urbanistica, ambientale ed edilizia, che ricade all'interno della zona vincolata ai sensi dell'art. 139 del D. L.vo 490/99, è disciplinato dalle norme paesaggistiche contenute nelle schede normative delle unità di paesaggio di cui al capo VII art. 144 delle NTA del PTCP e dovrà essere preventivamente autorizzato nei modi previsti ai sensi del D. L.vo 490/99.

2. Ogni intervento dovrà rispettare quanto previsto agli art. 129, 134 (con particolare riferimento all'allegato tecnico di indirizzo, punti 8 e 9), 135, 136 e 137 del PTCP.
3. In particolare per gli interventi di recupero, ripristino e restauro ambientale si fa riferimento alla scheda dell'unità di paesaggio relativa alle specie vegetali da utilizzare e, per quanto possibile, si dovrà:
 - a) tutelare i lembi di terreno interessati da coltura promiscua a vite maritata;
 - b) tutelare le siepi interpoderali sia arbustive che arboree;
 - c) tutelare i filari erborati e quinte arboree di origine storica;
 - d) mantenere la partizione poderale nel reticolo fondiario di origine storica;
 - e) privilegiare l'impiego di tecniche di bio-architettura per nuovi interventi edilizi e nelle opere di recupero dell'esistente;
 - f) rispettare l'assetto morfologico attuale dell'area evitando nuove piantumazioni nelle aree di sommità.
4. Le strade interpoderali dovranno essere tutelate e valorizzate nello loro tessitura, evitando, per quanto possibile, l'asfaltatura nella pavimentazione.

Art. 50 – Vincolo storico-artistico art. 23 del D. L.vo 490/99

1. Sono le aree e gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 23 del D. L.vo 490/99.
2. Gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli di manutenzione, restauro e consolidamento e dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria.

Art. 51 – Beni tutelati ai sensi dell'art. 146 del D. L.vo 490/99

1. Gli ambiti fluviali di cui alla lettera c) comma 1 del D. L.vo 490/99 sono tutelate in ragione del loro interesse ambientale e paesaggistico.
2. In essi ogni intervento edilizio o di trasformazione urbanistica ed ambientale è disciplinato dall'art. 48 della L.R. 27/2000 e dalle norme contenute nelle schede delle unità di paesaggio di cui all'art. 144 delle NTA del PTCP, nonché dagli artt. 111, 125 e 126 delle stesse.

Art. 52 – Vincolo idrogeologico

1. Le aree interessate da vincolo idrogeologico sono tutelate secondo il R.D. 30.12.1923 n. 3267.
2. Gli interventi in queste zone dovranno essere preventivamente autorizzate nei modi previsti.

Art. 53 – Perimetro di vigilanza

1. Riguarda i centri di Fabro e Carnaiola ed i territori limitrofi.
2. All'interno dell'area perimetrata gli interventi sono consentiti con le modalità di cui all'art. 2 della Legge 2 febbraio 1974 n. 64.

Art. 54 – Perimetro zona P.A.I. – R3 e P.S.T.

1. All'interno del perimetro della aree P.A.I., identificata a rischio R3, fatto salvo quanto previsto all'art. 4 commi 2 e 3 della Delibera n. 101 del 1 agosto 2002 del Comitato Istituzionale e ferme restando le limitazioni poste in essere dall'autorità regionale competente in materia di pubblica incolumità, sono ammessi esclusivamente:
 - a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;
 - b) gli interventi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle normative vigenti, nonché le opere interne agli edifici, senza aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio;
 - c) gli interventi di consolidamento volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio;
 - d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle attrezzature ed infrastrutture esistenti con possibilità di prevedere aumenti di superfici e volumi per la realizzazione di manufatti, opere o modificazioni finalizzati esclusivamente a migliorare la tutela della pubblica incolumità;

- e) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non comportino aumento delle condizioni di rischio;
 - f) gli interventi di cui alle lettere c), d) ed e) sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'autorità regionale competente;
 - g) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle normative vigenti, finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento sismico, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive, comportanti anche modesti aumenti di superficie e volume e cambiamento di destinazione d'uso purché funzionalmente connessi a tali interventi;
 - h) l'installazione di manufatti leggeri prefabbricati di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature ed attività esistenti;
 - i) gli interventi di consolidamento volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio;
 - j) gli interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esposti al rischio senza aumento di superficie e di volume.
2. Per quanto attiene le aree ricomprese all'interno del Perimetro del P.S.T. (Piano Straordinario dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere), si attuano le norme contenute agli art. 7 e 8 della Delibera n. 85 del 29.10.1999, pubblicata nel B.U.R. n. 64 del 07.12.1999.

Art. 55 – Aree ad edificabilità sconsigliata e condizionata

1. Per le aree ad edificabilità sconsigliata o condizionata, in tema di idoneità geologico-ambientale alla destinazione urbanistica, vale quanto previsto agli artt. 18a e 18b.

Art. 56 – Aree di particolare interesse geologico

1. Sono le parti di territorio interessate da fenomeni calanchivi, individuati in cartografia e ricomprese all'interno dell'unità di paesaggio 4Ce6.
2. In esse oltre al rispetto delle norme contenute nelle schede dell'unità di paesaggio di cui all'art. 144 delle NTA del PTCP è vietato:
- a) realizzare discariche e depositi di rifiuti;
 - b) realizzare impianti arboreo-arbustivi finalizzati al rimboschimento o ad attività agricole che possano recare pregiudizio o nascondere le emergenze geologiche puntuali o diffuse;
 - c) effettuare captazioni, derivazioni o alterazioni del regime idrico delle acque superficiali e sotterranee, qualora compromettano il bene censito;
 - d) realizzare infrastrutture che possano arrecare pregiudizio ai beni censiti, salvo quelle previste al comma 1, lett. h), i) ed l), dell'art. 5 Legge Regionale 16 dicembre 1997, n. 46;
 - e) realizzare opere che possano produrre alterazioni, degrado e distruzione dei beni e dei siti medesimi, con esclusione di quelle inerenti esigenze di pubblica incolumità o necessarie a favorire la tutela e la valorizzazione dell'emergenza geologica oggetto di censimento.

Art. 57 – Aree di particolare interesse naturalistico-ambientale

1. Sono le aree perimetrate ai sensi della L.R. 13.01.2000 n. 4 che individua il Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico-Ambientale Monte Peglia e Selva di Meana (S.T.I.N.A.).
2. Fino alla approvazione del piano d'ambito, in tali aree si applicano le norme contenute all'art. 14 della L.R. 27/2000.

Art. 58 – Aree di particolare interesse faunistico

1. Sono le zone perimetrale in cartografia all'interno del Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico-Ambientale Monte Peglia e Selva di Meana.
2. Fino alla approvazione del piano d'ambito restano valide le norme contenute all'art. 11 della L.R. 24.03.2000 n. 27.

Art. 59 – Beni Culturali sparsi nel territorio

1. Sono le emergenze architettoniche di tipo puntuale sparse sul territorio, come chiese, casolari tipici, ecc.
2. Su tali beni sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché restauro e risanamento conservativo di cui alla L. 457/78.
3. I progetti devono prevedere, nel rispetto della tipologia originaria, la demolizione delle superfetazioni improprie costituenti degrado ed il riuso delle aggiunte coerenti.
4. Il riuso, anche con cambio di destinazione deve privilegiare quelle compatibili con la conservazione dei caratteri del bene.
5. Il PRG.O, può catalogare ulteriori emergenze puntuali, oltre quelle già riportate nel PRG.S.

Art. 60 – Aree di rischio archeologico

1. Sono gli ambiti territoriali interessati dai probabili tracciati della via Cassia e della via Traiana Nova.
2. Eventuali interventi (anche di trasformazione agraria) che prevedevano movimenti di terreno con scavi profondi, potranno essere effettuati previa notifica alla Soprintendenza Archeologica e successiva comunicazione in caso di affioramenti, ai sensi dell'art. 132 del PCTP.

Art. 61 – Aree soggette ad accelerazione dei processi spontanei di rinaturalizzazione

1. Sono le aree precedentemente interessate da disturbi naturali od antropici, nelle quali sono in atto dinamiche di spontanea rinaturalizzazione.
2. In esse al fine di accelerare i fenomeni in atto, si dovrà intervenire con opere "leggere" di Ingegneria Naturalistica (art. da 82 a 91 del PTCP) che prevedono l'impiego di materiale biotico, con semina e messa dimora di specie secondo le indicazioni dell'U. di P. di appartenenza.

Art. 62 – Aree soggette a Bonifica

1. Sono rappresentate da un'area in località Pietrabbianca, precedentemente utilizzata come discarica, che presenta situazioni di compromissione ambientale.
2. E' soggetta a bonifica secondo le disposizioni del Piano Regionale per la bonifica delle aree inquinate.

Art. 63 – Rinaturalizzazione dei corsi d'acqua

1. Le sponde dei corsi d'acqua soggette a rinaturalizzazione sono soggette a piantumazione di vegetazione riparia costituita da alberi ed arbusti in doppia fila appartenenti a specie autoctone secondo le indicazioni delle Unità di Paesaggio e con disposizione tale da seguire il più possibile quella naturale.
2. Sono consentite opere di ingegneria naturalistica sulle sponde.
3. Il PRG-parte strutturale perimetra le aree sottoposte a rinaturalizzazione dei corsi d'acqua all'interno degli ambiti urbani.
4. Tutto il territorio comunale è soggetto all'uso delle tecniche di cui all'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione del PCPT, descritte nel Manuale di Ingegneria Naturalistica della Provincia di Terni approvato con D.G.P. n. 15 del 04.02.2003.
5. Il PRG-parte operativa individua a scala di maggior dettaglio la perimetrazione di cui al punto 3.

Art. 64 – Pascoli da tutelare e riqualificare

1. Nelle aree individuate come pascoli da tutelare e riqualificare si applicano le norme contenute nel titolo V del Regolamento Regionale 17.12.2002 n. 7 ed all'art. 124 delle Norme di Attuazione del PTCP.

Art. 65 – Zone di rispetto dei centri storici

1. Al fine di una maggiore tutela dei centri storici e di salvaguardia delle visuali, è vietata ogni nuova edificazione nella zona limitrofa compresa entro la distanza minima di 80 mt. dal limite della zona A.

Art. 66 – Aree sensibili

1. Le aree sensibili sono parti del territorio, all'interno delle quali devono essere rispettati gli obiettivi di qualità di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) punto 2 della legge 36/2001.
2. Sono classificate aree sensibili tutte le Macroaree residenziali (Centri Storici e Completamenti), quelle per Attrezzature scolastiche ed il territorio compreso all'interno della fascia prevista nella tav. B2.

PARTE VI°
NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 67 – Indirizzi per il PRG parte Operativa (PRG.O)

1. Il PRG.O è lo strumento con cui l'amministrazione comunale specifica la parte strutturale del Piano e individua le trasformazioni del territorio da eseguirsi nel periodo corrispondente al mandato amministrativo del Consiglio comunale e, comunque, non superiore a otto anni, fatta salva l'efficacia temporale dello strumento urbanistico attuativo.
2. Oltre a quanto previsto all'art. 3 della L.R. 31/97, e per ogni singola Macroarea, di cui alle presenti norme, il PRG.O:
 - a) delimita le singole zone omogenee e detta le relative norme di attuazione, in conformità ai contenuti del PRG.S;
 - b) stabilisce i casi in cui le aree per standard residenziali possano essere previste all'esterno dei comparti ovvero i casi in cui il valore delle rispettive aree possa essere monetizzato in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita al Comune, definendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari delle aree oggetto del piano attuativo. Il Comune utilizzerà le somme ricavate esclusivamente per la realizzazione dei servizi previsti dal Piano;
 - c) stabilisce i casi in cui la cessione di aree pubbliche per standard di insediamenti direzionali, commerciali, produttivi e turistico-produttivi sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, da adeguati servizi ed infrastrutture, poste anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche. Il PRG.O stabilisce altresì i casi in cui, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, le aree pubbliche per standard possono essere monetizzate in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari. Il Comune utilizzerà le somme ricavate esclusivamente per la realizzazione delle previsioni del Piano.

Art. 68 – Varianti a progetti approvati

1. Le varianti di progetti approvati, precedentemente all'adozione del presente PRG, saranno consentite purché conformi allo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'approvazione del progetto e le opere siano ultimate nel periodo di validità della Concessione Edilizia, senza proroghe.

Art. 69 – Distributori di carburanti

1. L'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione dei carburanti è soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'art. 1 del D. L.vo 11.02.1998 n. 32.
2. La localizzazione, la dimensione delle aree e delle superfici edificabili dovrà essere conforme ai "Criteri, requisiti e caratteristiche" delle aree che il Comune individua ai sensi dell'art. 2 del D. L.vo 32/98 e della L.R. 23.07.2003 n. 13.
3. Fino alla individuazione dei criteri, requisiti e caratteristiche di cui sopra, è possibile localizzare nuovi impianti nelle aree per impianti tecnologici individuati nel PRG.O e nelle aree agricole, comprese le fasce di rispetto della viabilità, in conformità alle norme di salvaguardia ambientale e di sicurezza stradale.

Art. 70 – Tecniche di bioedilizia

1. Le tecniche di bioedilizia sono previste nei quaderni tecnici del PTCP: 1- Raccolta acqua piovana, 2 – Barriere vegetali, 3 – Biofitodepurazione, 4 – Bioedilizia.
2. Negli interventi relativi ad aree sottoposte a vincoli di cui agli artt. 139 e 146 del D. L.vo 490/99, in quelli di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, nonché nelle attuazioni di aree produttive dovranno essere adottate le tecniche di cui al comma 1.

INDICE

PARTE I° - GENERALITA'

Art. 1 – Applicazione delle Norme	pag. 1
Art. 2 – Norme generali	pag. 1
Art. 3 – Contenuto e forme del Piano Regolatore Generale	pag. 1
Art. 4 – Elementi costitutivi del PRG.S	pag. 1
Art. 5 – Rapporto tra PRG e normativa di settore	pag. 1
Art. 6 – Rapporti tra PRG, PUT e PTCT	pag. 2
Art. 7 – Regolamento Edilizio vigente e Piani Attuativi approvati.....	pag. 2
Art. 8 – PRG parte operativa	pag. 2
Art. 9 – Comparti.....	pag. 2
Art. 10 – Parametri edilizi ed urbanistici	pag. 2
Art. 11 – Parametri ecologici	pag. 3

PARTE II° - ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 12 – Modalità di attuazione del piano	pag. 4
Art. 13 – Intervento urbanistico preventivo	pag. 4
Art. 14 – Intervento edilizio diretto	pag. 4
Art. 15 – Opere di urbanizzazione	pag. 5
Art. 16 – Destinazioni d'uso.....	pag. 5
Art. 17 – Standards urbanistici	pag. 5

PARTE III° - USO DELLE RISORSE NATURALI E DEI BENI AMBIENTALI

Art. 18 – Azioni di tutela ai fini dei rischi idrogeologici.....	pag. 7
Art. 18a – Edificabilità sconsigliata - Classe di vulnerabilità Elevata (A1,A2,A3).....	pag. 7
Art. 18b – Edificabilità condizionata – Classe di vulnerabilità Alta (B1,B2,B3,C1,D1)	pag. 7
Art. 18c – Edificabilità possibile – Classi di vulnerabilità Media e Bassa (C2,C3)	pag. 8
Art. 19 – Tutela delle acque sotterranee	pag. 9
Art. 20 – Tutela delle acque superficiali.....	pag. 10
Art. 21 – Microzonazione sismica.....	pag. 11
Art. 22 – Movimenti di terreno	pag. 11
Art. 23 – Risorse botaniche	pag. 11
Art. 24 – Tutela e valorizzazione del patrimonio forestale.....	pag. 12
Art. 25 – Singolarità geologiche.....	pag. 12
Art. 26 – S.T.I.N.A.....	pag. 12
Art. 27 – Unità di paesaggio	pag. 12
Art. 28 – Emergenze Storico-Archeologiche di tipo puntuale.....	pag. 13
Art. 29 – Viabilità Storica	pag. 13
Art. 30 – Strade panoramiche e punti di vista	pag. 13
Art. 31 – Rete escursionistica.....	pag. 13
Art. 32 – Paesaggio agrario e silvo-pastorali storico.....	pag. 13
Art. 33 – Zone vincolate ai sensi degli artt. 139 e 146 del D.Lg.vo n. 490/99	pag. 14

PARTE IV° - AMBITI TERRITORIALI, MACROAREE E ZONE AGRICOLE

Art. 34 – Generalità.....	pag. 15
Art. 35 – Macroaree.....	pag. 15
Art. 36 – Macroaree relative ad Insediamenti prevalentemente residenziali	pag. 15
36.1 - Macroarea Fabro Centro Storico (Fa. Cs).....	pag. 16
36.2 - Macroarea Carnaiola Centro Storico (Ca. Cs)	pag. 16
36.3 - Macroarea di Completamento (Fa. Co1).....	pag. 16
36.4 - Macroarea di Completamento (Fa. Co2).....	pag. 17
36.5 - Macroarea di Completamento (Col. Co1)	pag. 18
36.6 - Macroarea di Completamento (Col. Co2)	pag. 19
36.7 - Macroarea di Completamento (Col. Co3)	pag. 20
36.8 - Macroarea di Completamento (Fas. Co1).....	pag. 21
36.9 - Macroarea di Completamento (Fas. Co2).....	pag. 22
36.10-Macroarea di Completamento (Fas. Co3).....	pag. 22
36.11-Macroarea di Completamento (Fas. Co4).....	pag. 23
36.12-Macroarea di Completamento (Fas. Co5).....	pag. 24
36.13-Macroarea di Completamento (Fas. Co6).....	pag. 25
36.14-Macroarea di Completamento (Fas. Co7).....	pag. 26
36.15-Macroarea di Completamento (Ca. Co1)	pag. 27
Art. 37 – Macroaree relative ad Insediamenti prevalentemente produttivi.....	pag. 28
37.1 – Macroarea Col. Ip1	pag. 28
37.2 – Macroarea Col. Ip2	pag. 29
37.3 – Macroarea Col. Ip3.....	pag. 29
37.4 – Macroarea Fas. Ip1	pag. 30
37.5 – Macroarea Fas. Ip2	pag. 31
37.6 – Macroarea Col. It1	pag. 31
37.7 – Macroarea Col. It2.....	pag. 32
37.8 – Macroarea Col. It3.....	pag. 33
Art. 38 – Macroaree relative ai servizi	pag. 34
38.1 – Macroarea per Attrezzature scolastiche.....	pag. 34
38.2 – Macroarea per Impianti sportivi	pag. 34
38.3 – Macroarea per Parco territoriale.....	pag. 34
38.4 – Macroarea per Protezione Civile	pag. 34
38.5 – Macroarea per attrezzature cimiteriali	pag. 35
38.6 – Macroarea per impianti tecnologici.....	pag. 35
Art. 39 – Macroaree relative ai sistemi infrastrutturali	pag. 35
39.1 – Macroaree per Ferrovie	pag. 35
39.2 – Macroaree per Viabilità.....	pag. 35
Art. 40 – Macroaree relative allo spazio rurale.....	pag. 36
40.1 – Corsi d’acqua.....	pag. 36
40.2 – Boschi	pag. 36

40.3 – Zone Agricole	pag. 37
40.3.1 – Generalità	pag. 37
40.3.2 – Zone Agricole Ep (ad elevata produttività)	pag. 38
40.3.3 – Zone Agricole Ec (con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario).....	pag. 38
40.3.4 – Zone Agricole Em (marginali)	pag. 39
40.3.5 – Zone Agricole Eo (Orti urbani).....	pag. 39
40.3.6 – Allevamenti zootecnici	pag. 39
PARTE V° - ZONE A VINCOLO SPECIALE	
Art. 41 – Generalità.....	pag. 40
Art. 42 – Rispetto cimiteriale.....	pag. 40
Art. 43 – Rispetto della viabilità	pag. 40
Art. 44 – Rispetto ferroviario	pag. 40
Art. 45 – Rispetto dell’abitato.....	pag. 40
Art. 46 – Zone di rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico comunale	pag. 41
Art. 47 – Zone di rispetto degli impianti di depurazione	pag. 41
Art. 48 – Fasce di rispetto dei corsi d’acqua	pag. 41
48.1- Fascia A.....	pag. 41
48.2- Fascia B.....	pag. 42
48.3- Fascia C	pag. 42
Art. 49 – Vincolo panoramico e paesaggistico Art. 139 del D. L.vo 490/99	pag. 42
Art. 50 – Vincolo storico-artistico art. 23 del D. L.vo 490/99	pag. 43
Art. 51 – Beni tutelati ai sensi dell’art. 146 del D.L.vo 490/99	pag. 43
Art. 52 – Vincolo idrogeologico.....	pag. 43
Art. 53 – Perimetro di vigilanza.....	pag. 43
Art. 54 – Perimetro zona P.A.I. – R3 e P.S.T.	pag. 43
Art. 55 – Aree ad edificabilità sconsigliata e condizionata	pag. 44
Art. 56 – Aree di particolare interesse geologico.....	pag. 44
Art. 57 – Aree di particolare interesse naturalistico-ambientale	pag. 44
Art. 58 – Aree di particolare interesse faunistico	pag. 45
Art. 59 – Beni Culturali sparsi nel territorio	pag. 45
Art. 60 – Aree di rischio archeologico.....	pag. 45
Art. 61 – Aree soggette ad accelerazione dei processi spontanei di rinaturalizzazione	pag. 45
Art. 62 – Aree soggette a Bonifica	pag. 45
Art. 63 – Rinaturalizzazione dei corsi d’acqua	pag. 45
Art. 64 – Pascoli da tutelare e riqualificare	pag. 45
Art. 65 – Zone di rispetto dei centri storici	pag. 46
Art. 66 – Aree sensibili.....	pag. 46
PARTE VI° - NORME FINALI E TRANSITORIE	
Art. 67 – Indirizzi per il PRG parte Operativa (PRG.O)	pag. 47
Art. 68 – Varianti a progetti approvati.....	pag. 47

Art. 69 – Distributori di carburante.....	pag. 47
Art. 70 – Tecniche di bioedilizia.....	pag. 47