



COMUNE DI FABRO

Provincia di Terni

PIANO REGOLATORE GENERALE
PARTE OPERATIVA



NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

C

Data : 25 Luglio 2003
15 GENNAIO 2004

Il tecnico incaricato

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

PARTE I°
GENERALITA'

Art. 1 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, consolidamento e risanamento conservativo, potranno inoltre subire trasformazioni per essere adeguati alle presenti norme.
3. La realizzazione di nuovi edifici è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati a procedere all'attuazione delle medesime, contemporaneamente alla costruzione oggetto di intervento.
4. Lavori di costruzione e di manutenzione straordinaria di strade, autostrade, ferrovie e acquedotti, la cui esecuzione comporta lavori di scavo nel sottosuolo dovranno prevedere cavedi multifunzione in conformità all'art. 40 della legge 166/2002.

Art. 2 Contenuto del Piano Regolatore – Parte Operativo

1. Il PRG, parte operativa, di seguito denominato PRG.O, disciplina le previsioni urbanistiche secondo le modalità, le forme ed i limiti stabiliti nella parte strutturale e individua le trasformazioni del territorio comunale da eseguirsi negli otto anni successivi alla data di approvazione.

Art. 3 Elementi costitutivi del PRG.O

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

A n. 4 tavole	Previsioni del PRG.O
B n. 1 fascicolo	Relazione descrittiva
C n. 1 fascicolo	Norme Tecniche di Attuazione
D n. 1 fascicolo con cartografia	Studio geologico-ambientale
2. Gli elaborati indicati ai punti A e C del PRG.O hanno carattere prescrittivo. Gli altri hanno carattere illustrativo, descrittivo e propositivo.
3. In caso di difformità tra diversi elaborati grafici, sono prevalenti gli elaborati a scala di maggiore dettaglio.

Art. 4 Contenuto e disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.O dettano la disciplina degli indirizzi e dei parametri da rispettare nella redazione dei piani attuativi e nell'attuazione degli interventi edilizi diretti.
2. Le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono in ogni caso sulle indicazioni degli elaborati grafici.

Art. 5 Attuazione del PRG.O

1. Il PRG.O si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo o l'intervento edilizio diretto, secondo quanto stabilito agli art. 12,13 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.S

Art. 6 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 e le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.O.

2. I piani particolareggiati, le lottizzazioni ed ogni altro strumento attuativo già adottati al momento dell'entrata in vigore del PRG.O, possono essere approvati limitatamente alle parti che risultino conformi alle previsioni del PRG.O.

3. Ai piani particolareggiati, alle lottizzazioni e ad ogni altro strumento attuativo approvato possono essere apportate varianti, purché risultino conformi alle previsioni del PRG.O.

Art. 7 Standards urbanistici

1. Le quantità minime di spazi pubblici al servizio degli insediamenti previsti nel PRG.O sono quelli riportati all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.S.

2. Nelle zone Omogenee A ed E e nei casi ove specificato dalle presenti norme, in alternativa alla sistemazione delle aree e la loro cessione al Comune è possibile monetizzare il relativo valore, sulla base degli importi e delle modalità di pagamento, stabiliti dal Comune stesso.

3. Il Comune utilizza le somme ricavate esclusivamente per realizzare i servizi e le attrezzature previste nello strumento urbanistico.

Art. 8 Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso consentite nei vari ambiti sono quelle di seguito elencate:

- a) residenziale
- b) produttiva
- c) commerciale
- d) turistico-ricettiva
- e) direzionale
- f) agricola
- g) servizi

2. Il Regolamento Edilizio definisce, conformemente alla legislazione vigente, le destinazioni d'uso sopra elencate.

3. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, volta alla destinazione commerciale, attuato senza opere edilizie, è subordinato a Dichiarazione di Inizio Attività od a Permesso a costruire, onerosi.

Art. 9 Categorie di intervento

1. In applicazione delle leggi vigenti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono i seguenti:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Nuova costruzione
- f) Ristrutturazione urbanistica
- g) Variazione di destinazione d'uso

h) Demolizione

2. Il Regolamento Edilizio definisce, conformemente alla legislazione vigente, le categorie di intervento sopraelencate.

Art.10 Aree ricomprese nelle fasce A e B dello Studio Idraulico

1. Le zone omogenee B, C e D ricadenti all'interno delle fasce A e B, di cui alla tavola 12 dello Studio Idraulico, sono individuate nella cartografia del PRG.O.

2. In esse sono consentiti interventi edificatori, purché la quota di imposta dei fabbricati sia pari almeno a quella del limite tra le fasce B e C più vicine.

PARTE II°
ZONIZZAZIONE

Art.11 Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, come risulta nelle tavole grafiche, secondo la seguente classificazione:

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Zone A: storiche
2. Zone B: di completamento
3. Zone C: di espansione

ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

4. Zone D1: Commerciale, Artigianali, Industriali
5. Zone D2: Turistica-Alberghiera
6. Zona D3: Turistico-Extralbergiera
7. Zone E: Agricole

ZONE PER SERVIZI E DI INTERESSE GENERALE

8. Zone F1: Viabilità e Parcheggi
9. Zone F2: Ferrovia
10. Zone F3: Attrezzature per l'istruzione
11. Zone F4: Attrezzature per il verde pubblico
12. Zone F5: Attrezzature di interesse comune
13. Zone F6: Attrezzature per la salute e l'assistenza
14. Zone F7: Cimiteri
15. Zone F8: Protezione Civile
16. Zona F9: Impianti Tecnologici

Art.12 Zone A: Centri Storici

1. Sono le parti di territorio costituite da agglomerati urbani esistenti, delimitati come tali nelle tavole di Piano, che rivestono carattere storico-artistico e/o di particolare pregio ambientale.

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, quelle compatibili sono: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale relativamente alle attività di supporto e compatibili con la residenza.

3. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto tipologico degli edifici interessati.

4. Gli interventi dovranno conservare l'impianto urbano esistente con particolare attenzione a strade, passaggi coperti, piazze, aree piantumate e pavimentate.

5. Sono consentiti con intervento edilizio diretto: opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione interna di singoli edifici o parti di essi.

6. Sono inoltre consentiti, ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, interventi di ristrutturazione che riguardano globalmente uno o più edifici anche se 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

stesso ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione. Le nuove destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con il carattere urbanistico e storico-artistico del complesso edilizio.

7. Negli interventi sulle coperture dovranno essere rispettate le successive prescrizioni:

- Non è consentita la sostituzione di coperture a falde con coperture piane e di solai in legno a vista con altra diversa tecnologia.
- I manti di copertura dovranno essere realizzati mediante il recupero di quelli originari, eventualmente integrati da elementi analoghi di recupero da altri interventi o nuovi fatti a mano.
- Dovranno essere sostituiti i manti di copertura che non siano del tipo a coppi e sottocoppi od alla romana.
- Saranno mantenute le forme originarie degli sporti dei gronda, se non manomesse in tempi recenti, in questo caso dovranno essere sostituite con tipologia analoghe a quelle originarie della zona circostante.
- Per la sostituzione o dotazione di canali di gronda e di discendenti pluviali l'unica tipologia consentita è quella tonda in rame.
- Eventuali comignoli dovranno essere realizzati in muratura di mattoni fatti a mano e coperti con coppi.
- E' ammessa la realizzazione di lucernari per una superficie non superiore a 1/100 della superficie della copertura interessata o di abbaini la cui apertura frontale rispetti il rapporto di cui sopra, con un limite massimo di ingombro di 0,50x0,80 ml per ogni singola apertura.

8. Negli interventi sui prospetti dovranno essere rispettate le successive prescrizioni:

- I paramenti esterni consentiti sono: a faccia vista in pietra e mattoni o tinteggiatura su intonaco.
- Nel caso di paramento a vista, eventuali restauri od integrazioni devono essere eseguiti con pietrame analogo, mattoni fatti a mano e malta a base di calce di colore analogo a quello della malta originaria.
- Nell'ipotesi di paramenti tinteggiati l'intonaco sarà a base di calce e la tinteggiatura anch'essa a base di calce o di silicati con colori analoghi a quelli presenti nel centro storico, evitando tonalità eccessivamente chiare. E' consentito l'uso di intonaci colorati in pasta.
- Le nuove tinteggiature non dovranno essere date a copertura piana, ma "velatura" ossia pulite in modo da lasciar trasparire leggermente la preparazione del fondo, che dovrà essere di colore bianco calce.
- Eventuali lievi modifiche all'aspetto esteriore in merito a porte e finestre potranno essere ammesse purché non costituiscano alterazioni dell'assetto esistente e siano ampiamente giustificate dal punto di vista architettonico con documentazione grafica che interessi l'intera facciata (comprese porzioni limitrofe) e con documentazione fotografica.
- La realizzazione di balconi a sbalzo è ammessa solo su prospetti non visibili da spazi pubblici, con dimensioni massime dello sporto di mt. 2,50x0,90 e senza l'uso di calcestruzzo a vista, intonaco e tabelloni.
- La realizzazione di canne fumarie esterne in muratura è consentita solo se è dimostrata l'impossibilità di altre soluzioni, e siano localizzate su prospetti non visibili da spazi pubblici, in posizione d'angolo e su pareti intonacate.

- La posa in opera di infissi in alluminio od in acciaio è consentita solo se posti su aperture che, per forma e dimensioni, non siano riconducibili a quelle tradizionali di porte e finestre e siano realizzati mediante l'uso di profilati con sezioni analoghe a quelle tradizionali, evitando quelli con spigoli vivi.

9. Per l'installazione di insegne e pubblicità di esercizio dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- In corrispondenza delle aperture dei locali a piano terra destinati ad attività commerciali, artigianali, o ad altri pubblici esercizi, è consentita l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture medesime e arretrate di almeno cm. 10 dal filo esterno della muratura o di eventuali stipiti incorniciati.
- Le insegne e le scritte dovranno essere formate da segno e caratteri disposti su pannelli ciechi o trasparenti, comunque non luminosi, inseriti fra l'intradosso dell'architrave e una linea orizzontale a quota non inferiore a ml 2,20. Nel caso di vani archivoltati, i pannelli saranno estesi a tutto il contorno del vano compreso tra l'intradosso dell'arco e una linea comunque non superiore all'imposta del medesimo; dovranno essere conservate o ripristinate eventuali roste ed inferriate esistenti nell'apertura originale.
- Le scritte non luminose potranno essere illuminate mediante faretti installati simmetricamente al di sopra dell'architrave, o da una sorgente luminosa applicata sul retro dei caratteri, i caratteri luminosi saranno realizzati con tubi luminescenti di diametro non superiore a 30 mm.

10. Negli edifici o parte di essi, realizzati successivamente alla seconda guerra mondiale mediante l'uso di materiali ed elementi costruttivi contrastanti con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale del luogo, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione, con o senza ricostruzione, degli elementi incongrui, al fine di una migliore integrazione nel contesto urbano e nel rispetto degli edifici contigui.

11. Interventi diversi da quelli sopra elencati potranno essere effettuati soltanto attraverso strumenti urbanistici attuativi.

12. L'attuazione di interventi, che comportino l'esecuzione di aree per standard, possono essere consentiti mediante la monetizzazione del valore delle rispettive aree, in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita al Comune. E' tuttavia consentita l'esenzione totale dagli standard per i singoli esercizi di vicinato a servizio dei residenti del centro storico.

13. In alternativa alla monetizzazione delle aree per standard il Comune può consentire la realizzazione di servizi, anche all'esterno della zona omogenea, in aree appositamente previste nel Piano.

Art.13 Zona B: Completamento

1.Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A ed alle quali il P.R.G. attribuisce la possibilità di completamento dei nuclei esistenti.

2.La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto e compatibili con la residenza, nelle percentuali massime fissate nelle successive sottozone e nel rispetto degli standard di cui all'art. 17 nelle N.T.A. parte strutturale, ed attuabili solo se non in contrasto con il piano comunale del commercio.

3.Nell'impossibilità di attuare le aree previste per gli standard all'interno della zona di intervento, il Comune può consentire, in loro sostituzione, la realizzazione di servizi, previsti nel Piano, nelle aree poste in prossimità a quella di intervento, o la loro monetizzazione.

4.Sono ammesse officine di riparazione degli autoveicoli, purché dispongano di una superficie di parcheggio privato pari ad almeno cinque volte l'area utile dell'officina e siano strutturate in modo che la rumorosità sia contenuta nei limiti fissati dalle norme in materia.

5.Sono esclusi industrie, laboratori artigianali rumorosi, ovvero produttori odori fastidiosi, macelli, stalle, porcilaie, pollai e ricoveri di animali.

6.L'attuazione è consentita mediante intervento edilizio diretto; è tuttavia ammesso in ogni caso l'intervento urbanistico preventivo mediante Piani Attuativi.

7.Sono consentiti interventi edilizi nei lotti che abbiano una superficie minima di mq 500, siano dotate di infrastrutture primarie o esista l'impegno alla loro realizzazione. L'edificazione nel "lotti interclusi" è subordinata all'esistenza dell'accessibilità dalla strada pubblica ai lotti medesimi. Per "lotto intercluso", si intende un lotto privo di affaccio sullo spazio pubblico. L'accesso deve avere caratteristiche fisiche tali da garantire il passaggio dei mezzi di servizio e di soccorso.

8.Dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

- a) distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti di costruzioni adiacenti o da altre pareti della stessa costruzione: ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza della parete più alta;
- b) distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà: ml 5,00;
- c) distanza minima delle costruzioni, escluso ampliamenti di edifici esistenti, da aree boscate: ml 10,00;
- d) distanza minima dalle strade, attuali e di progetto:
 - ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
 - ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
 - ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

9.Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

10.Il distacco dei fabbricati dai confini può in ogni caso essere ridotto se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti con una convenzione regolarmente trascritta, purché venga garantita la distanza minima tra fabbricati, o la stessa sia ridotta a zero.

11.Ferme restando le distanze dalla strada sopra stabilite, è possibile effettuare ampliamenti e/o sopraelevazioni di fabbricati esistenti, fronteggianti strade in rettilineo, in prosecuzione dell'allineamento precostituito, purché l'ampliamento e/o la sopraelevazione non superi di oltre il 100% la porzione esistente.

12. Nella realizzazione di nuove costruzioni o negli ampliamenti (relativamente alla porzione ampliata) dovranno essere previsti parcheggi di pertinenza non inferiori a mq 10 ogni 100 mc di costruzione. Nella determinazione del volume non verrà conteggiato quello destinato ad autorimessa, nei limiti del rispetto degli standard di cui sopra e per locali con altezza interna netta non superiore a ml 2,50.

13. Le zone omogenee B si suddividono nelle seguenti sottozone:

- BO: di Conservazione
- B1: a carattere Intensivo
- B2: a carattere Semintensivo
- B3: a carattere Estensivo
- B4: ex Piani Attuativi

14. Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, nell'attuazione delle zone B, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona.

13.1 Sottozona BO di Conservazione

1. Sono le zone poste in continuità con i centri storici che, seppur non rivestono il carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, comunque contribuiscono a definire la morfologia urbana storicizzata.

2. Le destinazioni d'uso compatibili non potranno superare il 30% della volumetria di ogni singola zona.

3. Sono consentiti interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle attuali sagome, opere interne e variazioni di destinazioni d'uso nei limiti consentiti.

E' consentita infine la demolizione, con o senza ricostruzione, degli edifici, o parti di essa, costruiti successivamente alla seconda guerra mondiale.

4. L'aspetto esteriore degli edifici sarà caratterizzato dall'uso di elementi costruttivi e di materiali da costruzione tipici dell'edilizia del luogo.

13.2 Sottozona B1 di Completamento Intensivo

1. Comprendono le aree che hanno costituito il primo nucleo di Farro Scalo, strutturate da via Nazionale, piazzale della Stazione, via Vittorio Emanuele III e piazza IV Novembre e caratterizzate dalla presenza diffusa di attività commerciali e direzionali.

2. Le destinazioni d'uso compatibili non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singola zona.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$

4. Interventi che comportino la variazione dell'attuale destinazione d'uso dell'area sulla quale insiste il Consorzio Agrario, potranno essere autorizzati previa l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno studio planivolumetrico dell'intera area, nella quale dovranno essere individuati gli spazi per standard relativi alle attività previste in progetto.

Indipendentemente dall'indice di zona è consentito effettuare interventi per una volumetria massima pari a quella attuale.

E' consentito, inoltre, raggiungere l'altezza massima di 13,50 ml per corpi di fabbrica che interessino una volumetria massima al 50% dell'intero intervento.

Per i corpi di fabbrica con altezza maggiore di 10,00 ml la distanza dai confini sarà pari all'altezza diminuita di 5,00 ml, ed il distacco tra pareti antistanti sarà almeno pari all'altezza.

La superficie utile complessiva dei locali destinati ad attività commerciale non potrà superare i 450,00 mq.

13.3 Sottozona B2 di Completamento Semiestensiva

1. Comprende le aree che hanno costituito il primo nucleo di Colonna e quelle della seconda fase di espansione di Fabro Scalo.

2. Le destinazioni di uso compatibili non potranno superare il 30% della volumetria di ogni singola zona.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$

4. Per le zone B2, poste in adiacenza a via Pasubio è consentito, mediante l'approvazione di un progetto planovolumetrico esteso all'intera zona omogenea, o comunque ad un comparto minimo di 1.000 mq, applicare un indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$.

5. Per gli edifici attestati su via Dante Alighieri e compresi nel comparto definito da via Dante Alighieri, via del Ponte e Via Nazionale e per quelli all'interno del comparto definito da via Pasubio, via Giovanni XXIII, via delle Capanne e via S. Quasimodo è consentito, in deroga agli indici di zona, quanto segue:

- a) Sopraelevare gli edifici esistenti composti da uno o due piani fuori terra oltre l'eventuale seminterrato e la soffitta.

La sopraelevazione è consentita fino ad un massimo di ml 1,50 per raggiungere l'altezza minima che consenta di rendere abitabile i piani sottotetto.

A seguito di quanto sopra, la distanza minima tra le pareti finestrate di locali abitabili (cucina, tinello, soggiorno e camere) e pareti antistanti dovrà comunque essere non inferiore all'altezza di progetto della parete del fabbricato da sopraelevare.

La sopraelevazione può essere effettuata anche a confine con altri fabbricati mediante la stipula di una convenzione regolarmente trascritta, tra le proprietà confinanti.

Sono comunque fatte salve le norme generali del Codice Civile.

- b) Ampliare gli edifici esistenti, che non usufruiscono della sopraelevazione di cui al punto a), e creare nuovi volumi, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq e dell'altezza massima pari al fabbricato da ampliare e comunque non superiore a 10,00 ml.

La distanza minima tra pareti finestrate di locali abitabili e pareti antistanti dovrà essere pari almeno a 10,00 ml e la distanza minima dal confine a 5,00 ml.

Le distanze calcolate come sopra potranno essere ridotte se è intercorsa una convenzione regolarmente trascritta tra le proprietà confinanti; in questo caso la distanza minima tra le pareti finestrate di locali abitabili (cucina, tinello, soggiorno, camere) e pareti antistanti dovrà comunque essere non inferiore all'altezza della parete più alta.

6. Per i fabbricati insistenti nell'area posta in adiacenza alla ferrovia ed a via del Ponte, attualmente di proprietà dell'amministrazione ferroviaria, è consentita la demolizione e ricostruzione a distanza maggiore dalla ferrovia, per una volumetria pari a quella attuale, se dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità risultasse inferiore.

13.4 Sottozona B3 di Completamento Estensiva

1. Comprende le zone di completamento non ricomprese tra le B1 e le B2 e attuate con intervento edilizio diretto.

2. Le destinazioni di uso compatibili non potranno superare il 30% della volumetria di ogni singola zona.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 1,30 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima: $H = 8,50 \text{ ml}$

4. Per le due zone poste in Fabro Capoluogo, in adiacenza a via Roma, costituite ognuno di un solo fabbricato e per quella in via degli Orti, l'altezza massima consentita è pari a $H = 4,50 \text{ ml}$.

13.5 Sottozona B4 di Completamento di ex Piani Attuativi

1. Comprende le zone di completamento attuate tramite intervento urbanistico preventivo.

2. Le destinazioni d'uso compatibili non potranno superare il 30% della volumetria di ogni singola zona.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 12, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati le volumetrie, le altezze massime e le distanze minime fissate nei relativi Piani Attuativi.

Art.14 Zone C: Espansione

1.Sono le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi.

2.La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Le destinazioni compatibili sono: commerciale, direzionale e artigianale, limitatamente ad attività di supporto e compatibili con la residenza, nelle percentuali massime fissate nelle successive sottozone, ed attuabili solo se non in contrasto con il piano comunale del commercio.

3.L'attuazione è consentita mediante l'intervento urbanistico preventivo con piani attuativi.

Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto perimetrato nel PRG.O, salvo quanto disposto al comma 3 dell'art. 18 della Legge regionale 31/97. Nei comparti di cui sopra, che presentino superficie territoriale superiore a ha 1,00, è possibile effettuare la realizzazione degli interventi per stralci funzionali, pari almeno al 50% del comparto, fermo restando la presentazione del progetto sull'intero comparto.

4.Le distanze minime da rispettare sono le seguenti:

a) distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti: 10,00 ml;

b) distanze minime dai confini di proprietà: 5,00 ml;

c) distanza minima dalle strade, attuali e di progetto:

- 5,00 ml, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
- 7,50 ml, per strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml;
- 10,00 ml, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

d) distanza minima dai limiti di zona a confine con spazi pubblici previsti nel PRG: 5,00 ml.

5.Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche. In questo caso dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dalle strade e dagli spazi pubblici, esterni al comparto oggetto di piano attuativo.

6.Nella attuazione degli interventi edilizi, dovranno essere previsti parcheggi di pertinenza, all'interno dei lotti, non inferiore a 10 mq ogni 100 mc di costruzione. Nella determinazione del volume non verrà conteggiato quello destinato ad autorimessa.

7.Ai fini della determinazione degli abitanti insediabili dovrà essere previsto uno standard di 160 mc/ab. Al volume ammissibile, con l'applicazione dell'It, è consentito aggiungere quello dei volumi esistenti destinati ad abitazione e dei relativi accessori.

8.Nell'attuazione di zone C che prevedano spazi a verde pubblico di superficie complessiva inferiore a 300 mq, in sostituzione della realizzazione a cessione di dette aree, il Comune può consentire la loro monetizzazione.

9.Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona, così individuate:

- C1: Peep
- C2: Espansione Intensiva
- C3: Espansione Semintensiva
- C4: Espansione Estensiva

14.1 Sottozona C1 Peep

1. Sono le zone destinate all'edilizia economica e popolare.
2. La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella residenziale.
3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:
 - Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 1,20 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$
 - Spazi minimi per attrezzature: $SI = 10 \text{ mq/ab}$
4. Per la zona C1 in località Poggio Spacconi l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a $1,50 \text{ mc/mq}$.

14.2 Sottozona C2

1. Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere intensivo.
2. Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 20% della volumetria consentita.
3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:
 - Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 1,50 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$
 - Spazi per attrezzature di insediamenti residenziali: $SI = 10 \text{ mq/ab}$

14.3 Sottozona C3

1. Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere semintensivo.
2. Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 20% della volumetria consentita.
3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:
 - Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 0,80 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima: $H = 8,50 \text{ ml}$
 - Spazi per attrezzature di insediamenti residenziali: $SI = 10 \text{ mq/ab}$

14.4 Sottozona C4

1. Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere estensivo.
2. Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 10% della volumetria consentita.
3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:
 - Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 0,45 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima: $H = 6,50 \text{ ml}$
 - Spazi per attrezzature di insediamenti residenziali: $SI = 10 \text{ mq/ab}$

Art.15 Zona D1: C.A.I.

1.Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti commerciali, artigianali ed industriali.

2.Le destinazioni d'uso prevalenti sono: artigianali e industriali.

Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale e direzionale, consentite nella misura massima del 40% della volumetria ammessa e solo se non in contrasto con il piano comunale del commercio.

3.Nel comparto compreso tra il fosso Fossatello, l'autostrada, via Monte Amiata e via dell'Osteriaccia, sono consentite le attività industriali ed artigianali che non siano pregiudizievoli per gli insediamenti residenziali (sono pertanto escluse quelle insalubri, eccessivamente rumorose, nauseabonde, pulverulenti).

4.Nel comparto compreso tra la strada provinciale n. 106, il torrente Argento e via dei Pini, sono escluse le attività industriali.

5.E' consentita, per ogni lotto, la realizzazione di un alloggio di custodia delle superficie utile massima di 130 mq.

Nell'ipotesi che, per dimostrata necessità di attività particolari, tramite prescrizione di enti istituzionali, siano indispensabili un numero di custodi superiori all'unità, è consentito realizzare o iù di un alloggio di custodia, per una superficie utile complessiva che dovrà comunque essere contenuta entro i 240 mq.

Gli alloggi di custodia costituiscono pertinenza dell'attività e pertanto non potranno essere alienate separatamente dall'attività stessa.

Ogni atto contrario è nullo.

Tale prescrizione deve essere riportata nell'atto autorizzativi rilasciato dal Comune.

6.Nell'attuazione di ogni zona devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto di copertura massimo: $R_c = 50\%$
- b) Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$
- c) Distanza minima tra fabbricati: $D_f = 10,00 \text{ ml}$
- d) Distanza minima dai confini: $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- e) Distanza minima dei fabbricati dalle strade, attuali e di progetto:
 - ml 5,00, dalle strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
 - ml 7,50, dalle strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml;
 - ml 10,00, dalle strade di larghezza superiore a 10,00 ml;
 - ml 20,00, dalla strada provinciale n. 106.

7.Sono ammesse altezze superiori a 10,00 ml, per l'esecuzione di elementi tecnologici indispensabili al funzionamento delle attività (silos, ciminiere e simili).

8. Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella qualità minima stabilita all'art. 17 delle N.T.A. parte strutturale.

9.Nei progetti allegati all'istanza di concessione o di autorizzazione edilizia devono essere 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 al verde.

10.All'interno di ciascun lotto dovrà essere prevista una fascia di verde privato sul fronte stradale e la messa a dimora di essenze arboree di medio ed alto fusto nella misura minima di una ogni 40 mq di superficie scoperta.

11. Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona.

12. Le zone omogenee D1 comprendono le seguenti sottozone:

- a) D1A: sature o in fase di completamento
- b) D1B: di espansione

15.1 Sottozona D1a

1. Comprende le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi, saturi od in fase di completamento.

2. Oltre a quanto previsto all'art. 15, valido per tutte le zone D1, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Modalità di intervento: Edilizio diretto
- Indice di fabbricabilità fondiario: 2,60 mc/mq

3. Per gli interventi che attuano nuove destinazioni commerciali o ampliamenti di insediamenti commerciali esistenti, la concessione o l'autorizzazione edilizia è rilasciata previa verifica del rispetto della sussistenza degli standard di verde e di parcheggi.

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 commerciale, debitamente trascritto nei registri immobiliari.

Qualsiasi ampliamento è consentito subordinatamente alla disponibilità degli spazi a parcheggio determinati dall'ampliamento stesso.

4. In sostituzione della realizzazione e cessione di aree per standard, per impossibilità di reperimento, è consentito:

- a) la realizzazione di servizi e/o infrastrutture, anche all'esterno delle zone oggetto di intervento;
- b) la monetizzazione, per la realizzazione di servizi previsti nel PRG parte operativa.

15.2 Sottozona D1b

1. Comprende le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi.

2. Oltre a quanto previsto all'art. 15, valido per tutte le zone D1, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Attuazione mediante intervento urbanistico preventivo con piano attuativo.
- 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.
- Mantenimento della permeabilità dei suoli, ai fini della ricarica delle falde acquifere.
- Previsioni di sistemi depurativi a basso impatto ambientale nelle zone destinate ad artigianato e a piccola e media industria.

Art.16 Zone D2 :Turistico-Ricettive Alberghiere

- 1.Sono le parti di territorio destinati ad insediamenti turistici alberghieri.
- 2.La destinazione d'uso prevalente e quelle compatibili sono stabiliti, per ogni sottozona, agli articoli successivi.
- 3.L'attuazione degli interventi è consentito mediante l'intervento urbanistico preventivo con piano attuativo o con intervento diretto.
- 4.Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 17 delle N.T.A. parte strutturale.
- 5.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.
- 6.Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona.
- 7.Le zona omogenee D2 comprendono le seguenti sottozone:
 - a) D2a
 - b) D2b

16.1 Sottozona D2a

- 1.La destinazione d'uso prevalente è quella turistico-ricettiva per alberghi.
Le destinazioni d' uso compatibili sono: commerciali ed artigianali, connesse alle attività turistiche, direzionali e servizi.
Le destinazioni d'uso compatibili non potranno superare nel loro complesso il 30% della volumetria di progetto e sono consentite solo se non in contrasto con il piano comunale del commercio.
- 2.Oltre a quanto previsto all'art. 16, valido per tutte le zone D2, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - Intervento: Edilizio diretto
 - Indice di fabbricabilità fondiario: $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$
 - Rapporto di copertura: $R_c = 40\%$
 - Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$
 - Distanza minima dai confini: $D_c = 5,00 \text{ ml}$
 - Distanza minima dalle strade esterne: $D_s = 20,00 \text{ ml}$

Sono ammesse distanze inferiori dai confini interni al comparto, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati, se contenute nel piano attuativo, attraverso previsioni planivolumetriche.

16.2 Sottozona D2b

- 1.La destinazione d'uso prevalente è quella turistico-ricettiva per alberghi.
Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciali ed artigianali, connesse con le attività turistiche e servizi.
Le destinazioni d'uso compatibili non potranno superare nel loro complesso il 30% della volumetria di progetto e sono consentite solo se non in contrasto con il piano comunale del commercio.
- 2.Oltre a quanto previsto all'art. 16, valido per tutte le zone D2, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Intervento: Urbanistico preventivo con piano attuativo
- Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 3,00 \text{ mc/mq}$
- Rapporto di copertura: $R_c = 40\%$
- Altezza massima: $H = 15,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dai confini: $D_c = 10,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dalle strade esterne: $D_s = 20,00 \text{ ml}$

Sono ammesse distanze inferiori dai confini interni al comparto, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati, se contenute nel piano attuativo, attraverso previsioni planivolumetriche.

3. Per la zona compresa tra via dell'Osteriaccia, via Monte Amiata ed il verde pubblico, restano validi i parametri relativi al volume, all'altezza massima ed alle distanze dai confini, previsti nel relativo piano attuativo.

Art.17 Zona D3: Turistico-Ricettiva Extralberghiera

1. Comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature turistiche extralberghiere.

2. La destinazione d'uso prevalente è quella turistico-ricettiva per attività extralberghiere.

Le destinazioni d'uso compatibili sono: direzionali ed artigianali, connesse con le attività turistiche e servizi, che non potranno superare nel loro complesso il 30% della volumetria di progetto.

3. E' consentita la destinazione residenziale limitatamente ai volumi esistenti, all'interno della zona, al momento dell'adozione del P.R.G.

4. Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 17 delle N.T.A. parte strutturale.

5. All'interno dei singoli lotti, negli spazi 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.

6. Dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

- Intervento: Urbanistico preventivo con piano attuativo
- Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 0,25 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima: $H = 6,50 \text{ ml}$
- Distanza minima dai confini: $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dalle strade, attuali e di progetto:
 - a) ml 5,00, dalle strade di larghezza inferiori a 7,00 ml;
 - b) ml 7,50, dalle strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml;
 - c) ml 10,00, dalle strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

Possono essere ammesse distanze inferiori dai confini interni al comparto, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati, se contenute nel piano attuativo, attraverso previsioni planivolumetriche.

Art.18 Zone E: Agricole

1.Le norme generali valide per tutte le zone agricole sono riportate all'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.S

2.Le zone agricole sono differenziate nelle sottozone:

- a) Ep, ad elevata produttività
- b) Ec, con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario
- c) Em, marginqli
- d) Eo, orti urbani

3.Le zone Ep, Ec ed Em sono ricomprese all'interno delle Macroaree agricole e come tali sono individuate nel PRG-parte strutturale.

4.Le zone Eo (Orti Urbani) sono ricomprese all'interno delle Macroaree degli ambiti urbani e pertanto perimetrali nelle tavole del PRG-parte operativa.

18.1 Zona agricole Ep (ad elevata produttività)

1.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.

2.L'unità 4Vc è caratterizzata da presenza di relitti di paesaggio agrario e silvopastorale 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.

3.La realizzazione di nuove abitazioni è consentita con le modalità di cui all'art. 40.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.S, nel rispetto del lotto minimo di 30 ha, dell'altezza massima di ml 6,50, dell'indice di fabbricabilità: $I_f = 5 \text{ mc/ha}$ e della distanza minima dai confini di ml 5,00.

4.Gli edifici di cui al comma 4 devono essere localizzati nei terreni posti al di fuori delle zone agricole ad elevata produttività.

5.Nelle aree agricole di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica.

6.Le aree agricole ad elevata produttività non possono essere modificate nella loro individuazione e destinazione salvo per i casi di cui al comma 6. Sono comunque consentite variazioni della loro individuazione purché non venga ridotta la superficie complessiva delle suddette aree agricole pregiate.

18.2 Zone agricole Ec (con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario)

1.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.

2. In tale zona le nuove costruzioni residenziali devono rispettare i seguenti parametri:

- $I_f = 5$ mc/ha
- $H_{max} = 6,50$ ml
- Distanza minima dai confini: ml 5,00

3. Per gli annessi resta valido quanto previsto all'art. 40.3.1. delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.S

18.3 Zone agricole Em (marginali)

1. Nelle zone agricole marginali 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 in seminativi arborati ed interventi pilota per l'agricoltura biologica.

2. Considerato l'alto valore ambientale e paesaggistico della zona, sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche mediante attività agrituristiche od extralberghiere, al fine di favorire la permanenza di attività di presidio.

3. Nelle zone agricole marginali, le nuove costruzioni residenziali dovranno rispettare i seguenti parametri:

- $I_f = 5$ mc/ha
- $H_{max} = 6,50$ ml
- Distanza minima dai confini = ml 5,00

4. Per gli annessi agricoli resta valido quanto previsto all'art. 40.3.1. delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.S.

5. Nei nuovi interventi ed in quelli di recupero del patrimonio esistente è incentivato l'impiego di bio-architettura.

6. Negli interventi infrastrutturali sono incentivate le tecniche di ingegneria naturalistica e l'uso della terra battuta stabilizzata con leganti per la manutenzione del reticolo viario minore.

18.4 Zone agricole Eo (Orti Urbani)

1. Sono zone destinate prevalentemente alle attività orticole amatoriali, all'interno degli ambiti urbani.

2. Oltre alla coltivazione dei terreni a scopo amatoriale o produttiva, è ammessa la realizzazione di ricoveri per attrezzi purché di superficie coperta non superiore a 15 mq e realizzati in legno scurito e con manto di copertura in coppi di laterizio o guaina ardesiata.

In esse è inoltre consentita la realizzazione di un piano interrato della stessa superficie di cui sopra, ma non sono consentite rampe esterne di accesso.

3. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere e), f) e g) dell'art. 40.3.1. delle Norme tecniche di Attuazione del PRG.S .

Art. 19 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 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 Macroree per insediamenti prevalentemente residenziali.
 3. E' esclusa la pratica della fertirrigazione nelle zone ad alta criticità 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 minima 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.

Art.20 Zona Vp: Verde Privato

1. Comprendono le parti di territorio, poste all'interno degli ambiti urbani, non individuate tra le aree edificabili e tra quelle per strutture ed infrastrutture pubbliche.
2. E' consentita la sistemazione a verde mediante interventi di giardinaggio che contemplino anche modeste opere murarie e modesti movimenti di terra, e l'annessione delle aree ai lotti posti in adiacenza.
3. E' vietata la pavimentazione con materiali impermeabili ad esclusione di percorsi pedonali di larghezza massima pari a 1,50 ml.
4. In esse sono consentiti gli interventi di cui all'art. 17 punto 4.

Art.21 Zone F1: Viabilità e Parcheggi

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade ed i parcheggi.
2. L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.
3. Le strade, classificate secondo quanto stabilito dal D.L.vo 30/04/1992 n. 285, e dalla L.R. n. 46 del 16/12/1997, comprendono:
 - a) Autostrade
 - b) Strade extraurbane secondarie regionali
 - c) Strade extraurbane secondarie provinciali
 - d) Strade pedonali
 - e) Viabilità minore e sentieristica
4. 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 sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, di 9,50 ml.
5. La larghezza minima dei marciapiedi è pari a 1,50 ml.

6. Nell'attuazione del PRG dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del PRG.

7. Le aree per parcheggi sono individuate nelle tavole grafiche.

Oltre a quelle già individuate dovranno essere previste aree di sosta negli interventi urbanistici preventivi e negli interventi edilizi diretti, come previsto dalle presenti norme.

Art.22 Zone F2: Ferrovia

1. Comprendono 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.

Art.23 Zone F3: Attrezzature per l'Istruzione

1. Comprendono le parti di territorio destinate alle strutture scolastiche per l'infanzia, per la scuola dell'obbligo ed alle attività con esse connesse.

2. E' consentita l'attuazione attraverso l'intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dai confini: $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dalle strade:
 - 5,00 ml, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
 - 7,50 ml, per strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml;
 - 10,00 ml, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

3. Nell'ipotesi di ampliamento di edifici esistenti sono consentite altezze maggiori di 10,00 ml, che comunque non dovranno superare l'altezza del fabbricato esistente.

Art.24 Zone F4: Attrezzature per il verde pubblico

1. Comprendono le parti di territorio destinate dallo strumento urbanistico ad accogliere le funzioni di ricreazione, di riqualificazione urbana ed ecologica e per servizi.

2. E' consentita l'attuazione degli interventi e la gestione degli spazi anche da parte di soggetti privati, con concessioni temporanee che prevedano l'uso pubblico degli spazi stessi.

3. Sono differenziate nelle seguenti sottozone:

- a) F4a: verde pubblico di quartiere
- b) F4b: parco urbano e territoriale
- c) F4 c: attrezzature per lo sport
- d) F4d: area attrezzata per nomadi

24.1 Sottozona F4a

1. Sono le parti di territorio, in ambiti urbani, destinate al verde pubblico di quartiere.

2. Assolvono a funzioni:

- ricreative, come passeggiate a piedi, attività sportive, sgambamento per cani, gioco per bambini, nonché attrezzature per anziani;

- di riqualificazione urbana, come abbellimento del quartiere, protezione acustica, dalle polveri ecc.;
- ecologica, come regolazione della composizione chimica atmosferica, ritenzione e regolazione del flusso idrico, formazione del suolo e riciclaggio dei nutrienti, movimento dei gameti floreali, rifugio di specie, incremento della biodiversità.

3.L'attuazione è consentita con intervento diretto.

4.Sono privilegiate la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone, eventualmente integrate da specie alloctone e la connessione delle singole aree fra loro e con il verde territoriale.

5.E' consentita la realizzazione di attrezzature e costruzioni necessarie alla fruizione degli spazi per le funzioni di cui al punto 2).

6.Nelle aree verdi poste in prossimità dei corsi d'acqua è necessario provvedere alla rinaturalizzazione delle sponde.

24.2 Sottozona F4b

1.Comprende le parti di territorio situate lungo la valle del Ripignolo, a monte di via del Ponte destinate a parco urbano e territoriale.

2.L'attuazione è consentita tramite l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un progetto di piano sull'intera area che preveda:

- la rimozione degli elementi in contrasto con la funzione dell'area;
- gli spazi di sosta per parcheggi;
- la connessione con il verde urbano di quartiere;
- la formazione di percorsi escursionistici, pedonali e ciclabili, dotati di piazzale di sosta, recuperando, per quanto possibile, i tracciati esistenti;
- eventuali spazi da destinare ad orti urbani privati.

3.Fino all'approvazione del progetto è vietata qualsiasi attività di costruzione ad eccezione di eventuali infrastrutture di interesse pubblico.

24.3 Sottozona F4c

1.Sono le parti di territorio destinate ad accogliere le strutture per impianti sportivi, di interesse culturale, di spettacolo e sociali, comunale o sovracomunale.

2.E' consentita l'attuazione attraverso intervento diretto per la sistemazione degli spazi e la realizzazione di strutture connesse alle attività di cui sopra.

3.Il Comune può concedere l'esecuzione e/o gestione delle strutture anche a soggetti privati, con concessioni temporanee che prevedano l'uso pubblico delle strutture stesse.

24.4 Sottozona F4d

1.Sono le parti di territorio destinate ad accogliere le attrezzature necessarie per consentire la sosta dei nomadi.

2.E' consentita la sistemazione dell'area attraverso intervento diretto anche mediante la realizzazione di impianti e strutture fisse connesse all'attività di cui sopra.

3.Oltre a quanto sopra è consentita l'installazione di tende e strutture provvisorie per l'accoglienza.

Art.25 Zona F5: Attrezzature di interesse comune

1. Comprende le parti di territorio destinate agli insediamenti per le attività sociali, culturali e per i servizi.

2. E' consentita l'attuazione attraverso l'intervento edilizio diretto, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dai confini: $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dalle strade:
 - 5,00 ml, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
 - 7,50 ml, per strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml;
 - 10,00 ml, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

3. Il Comune può concedere l'esecuzione e/o la gestione delle strutture anche a soggetti privati, con concessioni temporanee che prevedano l'uso pubblico delle strutture stesse.

Art.26 Zona F6: Attrezzature per la salute e l'Assistenza

1. Sono le parti di territorio destinate a strutture per la sanità e l'assistenza od a funzioni ad essa correlate.

2. E' consentita l'attuazione attraverso l'intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dai confini: $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dalle strade: $D_s = 5,00 \text{ ml}$

3. Il Comune può concedere l'esecuzione e/o la gestione delle strutture anche a soggetti privati, con concessioni temporanee che prevedano l'uso pubblico delle strutture stesse.

Art.27 Zona F7: Cimiteri

1. Comprendono le parti di territorio destinate ad accogliere gli attuali cimiteri e i loro futuri ampliamenti.

2. Oltre alle costruzioni cimiteriali, sono ammessi solo gli interventi necessari all'accesso di persone e la sosta di carri funebri.

Art.28 Zona F8: Protezione Civile

1. Comprende le parti del territorio destinate ad ospitare l'area per l'accoglienza scoperta in caso di pubbliche calamità o per eventi di carattere straordinario.

2. Oltre alla sistemazione dell'area, è ammessa soltanto la realizzazione di infrastrutture e l'installazione di prefabbricati o strutture per i casi di cui sopra.

3. In attesa della sistemazione dell'area, è vietata la piantagione di alberi di alto fusto e l'utilizzazione dei terreni in modo da rendere difficoltoso l'uso in caso di calamità o eventi straordinari.

Art.29 Zona F9: Impianti Tecnologici

1. Comprendono le parti di territorio destinati ad impianti tecnologici generali quali: impianti di depurazione, depositi, impianti connessi alla utilizzazione di infrastrutture a rete (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, ecc.), isole ecologiche, impianti di distribuzione del carburante, ecc.

2. E' consentita l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto, da parte dei soggetti interessati alla gestione dei servizi.

3. Dovra' essere curato l' inserimento ambientale dei nuovi manufatti e dovra' essere schermata l'area, ove possibile , con vegetazione arborea od arbustiva , rispetto alle visuali da spazi pubblici.

PARTE III°

VINCOLI

Art.30 Generalità

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

Art.31 Vincoli del PRG-parte strutturale

1.I vincoli, di seguito elencate, sono normati nella parte V delle N.T.A. parte strutturale:

- Rispetto cimiteriale
- Rispetto della viabilità
- Rispetto ferroviario
- Rispetto dell'abitato
- Rispetto dei pozzi di approvvigionamento idrico comunale
- Rispetto degli impianti di depurazione
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- Vincolo panoramico e paesaggistico art. 139 del D.L.vo 490/99
- Vincolo storico-artistico
- Beni tutelati ai sensi dell'art. 146 del D.L.vo 490/99
- Vincolo idrogeologico
- Perimetro di vigilanza
- Perimetro zone P.A.I. – R3
- Aree ad edificabilità sconsigliata e condizionata
- Aree di particolare interesse geologico
- Aree di particolare interesse naturalistico-ambientale
- Aree di particolare interesse faunistico
- Beni culturali sparsi nel territorio
- Aree di rischio archeologico
- Aree soggette ad accelerazione dei processi spontanei di rinaturalizzazione
- Aree soggette e bonifica
- Rinaturalizzazione dei corsi d'acqua
- Pascoli da tutelare e riqualificare

2.Nella parte III° delle N.T.A. parte strutturale sono normate le zone ad edificabilità Sconsigliata, quelle ad edificabilità Condizionata e quelle ad edificabilità Possibile, dal punto di vista della pericolosità geomorfologica.

PARTE IV°

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.32 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.22- Zona F2: Ferrovia	pag. 20
Art.23- Zona F3: Attrezzatura per l'istruzione.....	pag. 20
Art.24- Zona F4: Attrezzature per il verde pubblico	pag. 20
24.1 Sottozona F4a	pag. 20
24.2 Sottozona F4b	pag. 21
24.3 Sottozona F4c	pag. 21
24.4 Sottozona F4d	pag. 21
Art.25- Zona F5: Attrezzature di interesse comune	pag. 22
Art.26- Zona F6: Attrezzature per la salute e l'assistenza	pag. 22
Art.27- Zona F7: Cimiteri	pag. 22
Art.28- Zona F8: Protezione Civile	pag. 22
Art.29- Zona F9: Impianti tecnologici.....	pag. 23
PARTE III° - VINCOLI	
Art.30- Generalità	pag. 24
Art.31- Vincoli del PRG-parte strutturale	pag. 24
PARTE IV° - NORME FINALI E TRANSITORIE	
Art.32- Varianti a progetti approvati.....	pag. 25