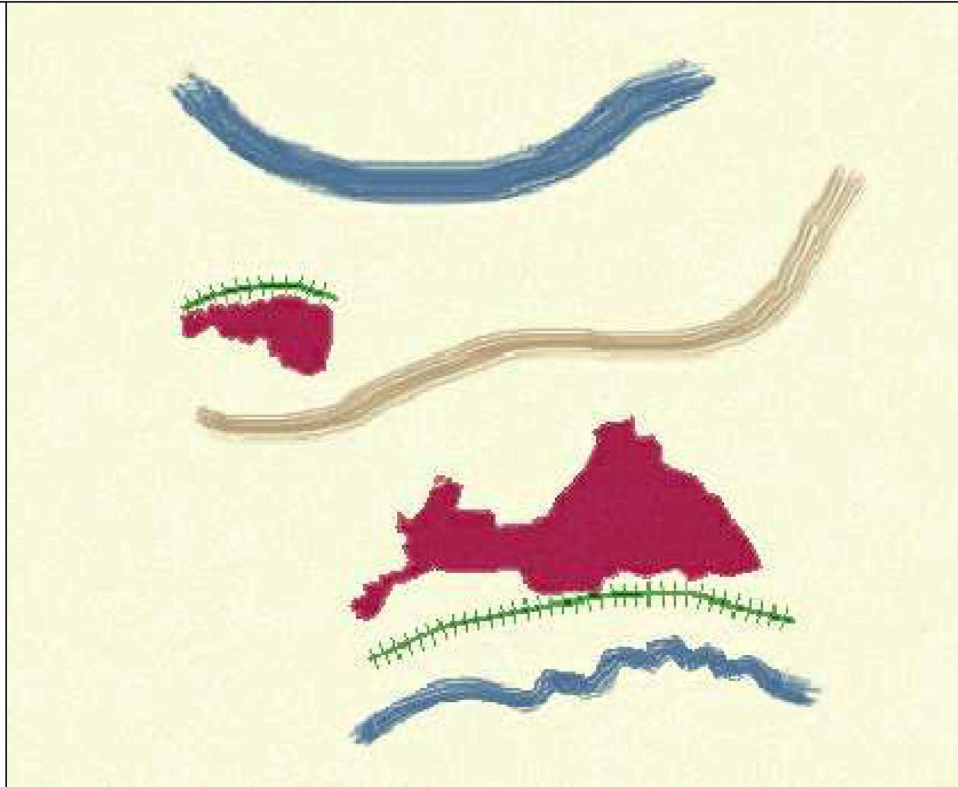




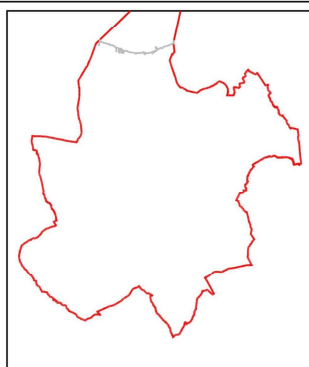
# COMUNE DI PANICALE

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**PARTE OPERATIVA - SECONDA VARIANTE**



| ELABORATO | DESCRIZIONE                  |
|-----------|------------------------------|
| PO N.T.A. | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE |



SINDACO  
Luciana Bianco

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Luciano Bartolini

PROGETTAZIONE  
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO  
Servizio Assetto del Territorio  
Geom. Luciano Bartolini  
Geom. Marcello Volpi  
Geom. Simone Mencarelli

PROGETTAZIONE DEL  
P.R.G. APPROVATO

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| progettazione                  | Maurizio Serafini – ingegnere<br>Maria Cristina Curti – architetto                             |
| analisi storica e territoriale | Monica Gatti – architetto<br>Maria Cristina Curti – architetto<br>Stefano Magionesi – geometra |
| idraulica                      | Daniela Rizzello –ingegnere  |
| geologia e geomorfologia       | Stefano Guerrini – geologo<br>Miriano Scorpioni – geologo                                      |
| consulenti esterni             | Andrea Cola – geologo<br>Isabella dalla Ragione – agronomo                                     |
| grafica e editing              | Stefania Pifferi – geometra<br>Gabriele Moretti – geometra                                     |

|     |               | RIFERIMENTO ELABORATO       |                             |                                  |      |           |                  | SCALA      |  |
|-----|---------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------|-----------|------------------|------------|--|
|     |               | DIRETTORIO                  |                             |                                  |      |           |                  |            |  |
|     |               | commessa                    | liv                         | unità                            | tipo | elaborato | rev              | File name: |  |
|     |               |                             |                             |                                  |      |           |                  |            |  |
| rev | data          | redazione                   | verifica                    | approvazione                     |      |           | descrizione      |            |  |
| 1   | Luglio 2007   | Abacus                      | Abacus                      | Del. C.C. n.ro 46 del 26-07-2007 |      |           | APPROVAZIONE     |            |  |
| 2   | Novembre 2009 | Servizio Assetto Territorio | Servizio Assetto Territorio | Del. C.C. n.ro 76 del 09-11-2009 |      |           | SECONDA VARIANTE |            |  |
| 3   |               |                             |                             |                                  |      |           |                  |            |  |
| 4   |               |                             |                             |                                  |      |           |                  |            |  |

INDICE

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| TITOLO I     | – DISPOSIZIONI E NORME GENERALI .....   | 4  |
| Articolo 1.  | Contenuti e validità del PRG – Parte Operativa .....  | 4  |
| Articolo 2.  | Oggetto delle NTA .....   | 4  |
| Articolo 3.  | Elenco degli elaborati del PRG Parte Operativa .....  | 5  |
| CAPO I       | NORME GENERALI.....   | 6  |
| Articolo 4.  | Attuazione e gestione del PRG Parte Operativa.....  | 6  |
| CAPO II      | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....  | 7  |
| Articolo 5.  | Grandezze urbanistiche ed edilizie .....  | 7  |
| Articolo 6.  | Coefficiente di conversione volumetrica.....  | 14 |
| Articolo 7.  | Gli Indici.....   | 14 |
| CAPO III     | DESTINAZIONI D’USO .....  | 15 |
| Articolo 8.  | Classificazione degli usi agricoli del suolo interno alle macroaree .....   | 15 |
| Articolo 9.  | Classificazione degli usi degli edifici.....  | 15 |
| Articolo 10. | Classificazione degli usi nelle aree di pertinenza degli edifici.....   | 18 |
| TITOLO II    | DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE .....  | 19 |
| CAPO IV      | LO SPAZIO URBANO .....  | 19 |
| Articolo 11. | Obiettivi generali e contenuti dello Spazio Urbano .....  | 19 |
| CAPO V       | LE ZONE RESIDENZIALI .....  | 23 |
| Articolo 12. | Zone della conservazione – A .....  | 23 |
| Articolo 13. | Disciplina delle Zone della Conservazione – A - A1 - A2.....  | 24 |
| Articolo 14. | Zone residenziali di completamento - B.....   | 28 |
| Articolo 15. | Disciplina delle zone residenziali di completamento - Bst,B <sub>0</sub> ,B <sub>1</sub> ,B <sub>2</sub> ,B <sub>3</sub> ..     | 29 |
| Articolo 16. | Zone a disciplina pregressa - Bpap.....   | 33 |
| Articolo 17. | Disposizioni particolari nelle zone residenziali di completamento.....  | 33 |
| Articolo 18. | Zone residenziali di nuovo impianto –C.....   | 34 |
| Articolo 19. | Disciplina delle zone residenziali di nuovo impianto – Cst,C <sub>0</sub> , C <sup>*</sup> , C, C <sub>1</sub> ,<br>C/cep ..... | 34 |
| Articolo 20. | Zone a disciplina pregressa - Cpap.....   | 37 |
| Articolo 21. | Disposizioni particolari nelle zone residenziali di nuovo impianto .....  | 37 |
| Articolo 22. | Zone di nuovo impianto sottoposte a Scheda d’Ambito – C/sa .....  | 37 |
| CAPO VI      | ZONE PRODUTTIVE .....   | 38 |
| Articolo 23. | Zone Produttive – D .....   | 38 |
| Articolo 24. | Disciplina delle zone produttive - D, D <sub>1</sub> , D <sub>2</sub> , D <sub>3</sub> ,D <sub>4</sub> .....                    | 38 |
| Articolo 25. | Zone a disciplina pregressa - Dpap.....   | 42 |
| Articolo 26. | Disposizioni particolari nelle zone produttive.....   | 43 |
| CAPO VII     | ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE .....   | 45 |
| Articolo 27. | Zone per attrezzature e servizi -F .....  | 45 |
| Articolo 28. | Disciplina delle zone per attrezzature e servizi pubblici –<br>FG,FG1,FA,FI,Ftec,Fdt, Fcc .....                                 | 46 |
| Articolo 29. | Disciplina delle zone per servizi sportivi di interesse generale – FTsp,<br>FT1sp .....   | 50 |
| Articolo 30. | Disciplina delle zone per attrezzature sportive - Fsp e F1sp.....   | 51 |
| Articolo 31. | Disciplina delle zone per attrezzature e servizi privati – Fpr,Fpr*.....  | 52 |
| Articolo 32. | Disposizioni particolari nelle zone per servizi .....   | 54 |

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Articolo 33. | Zone per attrezzature e servizi privati per usi turistico-produttivi ..... | 56 |
| Articolo 34. | Disciplina della zona FPR – C.....   | 56 |
| Articolo 35. | Disciplina della zona FPR – G .....  | 58 |
| Articolo 36. | Disciplina della zona FPR – CR.....  | 61 |
| Articolo 37. | Disciplina della zona FPR – V .....  | 63 |
| Articolo 38. | Disciplina della zona FPR – LU .....                                       | 65 |
| Articolo 39. | Disciplina della zona FPR – CS .....                                       | 67 |
| Articolo 40. | Disciplina della zona FPR – F.....   | 68 |
| CAPO VIII    | SPAZI DESTINATI A VERDE.....   | 70 |
| Articolo 41. | Zone per il verde pubblico - V .....                                       | 70 |
| Articolo 42. | Disciplina delle zone per il verde pubblico – V,V*,VA,PU.....              | 70 |
| Articolo 43. | Zone per il verde privato - Vp .....                                       | 72 |
| Articolo 44. | Disciplina delle zone per il verde privato – Vp,Vp*,Ppr,Vor .....          | 72 |
| CAPO IX      | INFRASTRUTTURE VIARIE E SISTEMA DELLA MOBILITA' .....                      | 74 |
| Articolo 45. | Distanze delle costruzioni dalle strade .....                              | 74 |
| Articolo 46. | Viabilità Panoramica interna alle macroaree.....                           | 77 |
| Articolo 47. | Parcheggi - P.....   | 77 |
| Articolo 48. | Parcheggi di Scambio - P <sub>s</sub> .....                                | 78 |
| CAPO X       | FASCE DI RISPETTO .....  | 78 |
| Articolo 49. | Fasce di rispetto delle infrastrutture .....                               | 78 |
| Articolo 50. | Fasce di rispetto dei cimiteri.....  | 78 |
| Articolo 51. | Fasce di rispetto degli elettrodotti .....                                 | 78 |
| TITOLO III   | DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....                                    | 79 |
| CAPO XI      | DISPOSIZIONI FINALI.....   | 79 |
| Articolo 52. | Aree in contrasto con il PRG.....  | 79 |
| Articolo 53. | Edifici in contrasto con il PRG.....                                       | 79 |
| Articolo 54. | Varianti al PRG Parte Operativa .....                                      | 79 |
| Articolo 55. | Validità della norma più restrittiva.....                                  | 80 |
| Articolo 56. | Deroghe alle prescrizioni di PRG.....                                      | 80 |
| CAPO XII     | DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....  | 81 |
| Articolo 57. | Costruzioni iniziate.....  | 81 |

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI E NORME GENERALI**

### **Articolo 1. Contenuti e validità del PRG – Parte Operativa**

Il PRG Parte Operativa è lo strumento con cui l'amministrazione comunale recepisce le prescrizioni del PRG Parte Strutturale e individua e disciplina le trasformazioni del territorio da eseguirsi nel periodo di validità del piano per le quali il PRG Parte Strutturale ha normato la parte generale.

- 1- Il PRG Parte Operativa ha valore di programma pluriennale di attuazione ai sensi dell'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977 n.10 e successive modificazioni e integrazioni, in coordinamento con il piano triennale dei lavori pubblici.
- 2- Le varianti al PRG Parte Operativa sono adottate e approvate dal Consiglio Comunale con le procedure di deposito e pubblicazione previsti dall' art. 18 co. 4 L.R. n. 11/2005.
- 3- Il PRG Parte Operativa definisce l'assetto del territorio all'interno delle macroaree residenziali, produttive, turistiche - produttive, servizi, degli insediamenti storici, insediamenti turistici e insediamenti religiosi, individuando:
  - le singole zone omogenee per le quali detta norme d'uso e modalità di attuazione;
  - le dotazioni di servizi e standards urbanistici secondo le normative vigenti e secondo parametri di confort abitativo;
  - le aree di conservazione del patrimonio edilizio esistente o di recupero urbano da sottoporre a piani attuativi e normative volte alla riqualificazione urbana;
  - le scelte relative alla viabilità urbana ed ai parcheggi, nonché alla qualificazione edilizia;
  - le opere pubbliche costituenti il sistema delle infrastrutture e del complesso dei servizi pubblici e privati, nonché i tempi di attuazione e le risorse finanziarie disponibili;
  - le aree da sottoporre a previsioni particolareggiate definendone standards, tipologie urbanistico - edilizie e destinazioni d'uso in relazione alla natura del sito ed a quella orografica del suolo e in rapporto alle preesistenze storiche ed insediative.

### **Articolo 2. Oggetto delle NTA**

Ai sensi del comma c) dell'art. 4 della L.R. n. 31/97 e successive modifiche e integrazioni, le presenti NTA per ogni zona omogenea, area o immobile inclusi nel PRG Parte Operativa,

disciplinano le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione delle previsioni, i parametri edilizi, urbanistici e ambientali ed i requisiti tecnici, nel rispetto dei contenuti dei provvedimenti di tutela relativi ai vincoli di cui al D.L. 42/2004, nonché delle disposizioni del PTCP e della L.R. n.27/2000 (PUT).

1- Le presenti NTA sono suscettibili di modifiche a seguito di:

- disposizioni derivanti dall'emanazione di leggi nazionali e/o regionali ,
- nuove disposizioni dettate dal PTCP e dal PUT,
- approvazione di progetti di opere pubbliche.

2- Le varianti alle NTA del PRG Parte Operativa sono adottate e approvate dal Consiglio Comunale con le procedure di deposito e pubblicazione previste dall' art. 18 co. 4 L.R. n. 11/2005.

### Articolo 3. Elenco degli elaborati del PRG Parte Operativa

Il PRG Parte Operativa del Comune di Panicale è costituito dai seguenti elaborati:

| <i>Elaborato</i>        | <i>Scala</i>  | <i>Norme Tecniche di Attuazione</i>  |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>PO - NTA</i>         | -             |  |
| <b>Macroaree</b>        |               |  |
| <i>PO.01</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Posta di Braccio – La Barca</i>   |
| <i>PO.02</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Via delle Parti – Mirabella – La Cascina – Ginestreto – Campo Volo</i>                                    |
| <i>PO.03</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Montalera - Casalini</i>  |
| <i>PO.04</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Coop Past - Cerrine</i>   |
| <i>PO.05</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Cimitero di Montali – Chiesa di Montali - Montali</i>   |
| <i>PO.06</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Olmìni</i>  |
| <i>PO.07</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Via Larga - Lupaia</i>  |
| <i>PO.08</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Bolzonami – Col giordano – Panicale - Mp 3- Le Mura – Querciolana - Gioveto</i>                           |
| <i>PO.09</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Migliaiolo</i>  |
| <i>PO.10</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Castello – Terrazzella - S.Pietro e Paolo</i>   |
| <i>PO.11</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Case Paolinami – Colle Calzolaro – Mongiovino – Tavernelle - Madonna della Quercia – Mongiovino Nuovo</i> |
| <i>PO.12</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Colle San Paolo - Palazzi Alti</i>  |
| <i>PO.13</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Missiano</i>  |
| <i>PO.14</i>            | <i>1:2000</i> | <i>I Casali – Tavernelle – Torre - Depuratore</i>  |
| <i>PO.15</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Potassa – Mp5</i>   |
| <i>PO.16</i>            | <i>1:2000</i> | <i>Macereto - Fornace di Sopra</i>   |
| <b>Schede d' Ambito</b> |               |  |
| <i>PO_SA01</i>          | <i>1:1000</i> | <i>Scheda d'ambito Tavernelle</i>  |
| <i>PO_SA02</i>          | <i>1:1000</i> | <i>Scheda d'ambito Macereto</i>  |

**CAPO I    NORME GENERALI**

**Articolo 4. Attuazione e gestione del PRG Parte Operativa**

- 1- Le modalità di attuazione delle previsioni del PRG Parte Operativa sono di seguito elencate:
  - intervento diretto;
  - piani attuativi di iniziativa pubblica;
  - piani attuativi di iniziativa privata
  - piani attuativi di iniziativa mista.
- 2- Gli strumenti di attuazione di cui sopra dovranno essere redatti e approvati nel rispetto del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005.
- 3- Il Piano Attuativo deve prevedere, in ogni caso, la sistemazione complessiva delle aree perimetrate dal PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari.
- 4- La disciplina di ogni singola zona omogenea indica gli strumenti di attuazione delle previsioni di PRG Parte Operativa.

## **CAPO II      PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Articolo 5.    Grandezze urbanistiche ed edilizie**

1- Superficie territoriale (St): La Superficie territoriale esprime la misura in mq della superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici residenziali e non, pubblici e privati, nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla Superficie territoriale si applica l'Indice di Edificabilità territoriale.

2- Superficie fondiaria (Sf): la Superficie fondiaria esprime la misura in mq della superficie di un'area la cui trasformazione edificatoria è sottoposta ad attuazione diretta, al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto od agli appezzamenti agricoli da asservire alla costruzione o già asserviti nel caso di aree edificate. Nello Spazio rurale la Superficie fondiaria, su cui applicare l'Indice fondiario, è costituita dalla "unità aziendale" definita dai corpi e/o appezzamenti di terreno contigui o funzionalmente unitari ai fini dello svolgimento dell'attività agricola. Si considerano funzionalmente unitari i corpi e/o gli appezzamenti, costituenti la Superficie Agricola Utilizzabile (Sau) ricadenti entro un raggio di 2.000 m, ad esclusione delle aree boschive, degli incolti e delle superfici non coltivate ivi ricomprese.

3- Superficie coperta (Sc): la Superficie coperta esprime la misura in mq della superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi, chiostrine, porticati.

4- Superficie permeabile (Sp): la Superficie permeabile esprime la misura in percentuale della quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRG e degli altri strumenti di pianificazione vigenti.

5- Capacità insediativa (Cins): la Capacità insediativa esprime, tramite il rapporto Superficie Utile Coperta (Suc)/46.80 mq/abitante, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.

6- Unità edilizia (Ue): l'Unità edilizia rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configuratasi, dal punto di vista

spaziale, statico e funzionale, come una costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiali e di eventuali elementi della struttura portante verticale comuni con unità edilizie adiacenti.

7- Unità immobiliare (Ui): l'unità immobiliare rappresenta l'entità edilizia, catastalmente identificabile ed autonoma, capace di assolvere alle funzioni di uno o più degli usi dell'unità edilizia cui appartiene.

8- Area di pertinenza (Ap): l'area di pertinenza di un edificio è la superficie di suolo che legittima l'edificio rispetto alla disciplina urbanistica in vigore. Si intende per Area di pertinenza anche la superficie di suolo, circostante l'edificio, direttamente interessata dallo svolgimento delle attività relative agli usi in esso presenti; in questo caso verrà specificato che trattasi di Area di pertinenza interessata dallo svolgimento delle attività residenziali e/o produttive.

9- Centro aziendale (Ca): Il Centro Aziendale definisce l'insieme delle strutture, fabbricati destinati ad uso abitativo, rimesse attrezzi, stalle, fienili etc., ove si concentrano le attività di servizio dell'azienda agricola, anche con particolare riferimento al Piano aziendale.

10- Superficie utile abitabile (Sua): indica la superficie (espressa in mq) di pavimento di ciascun alloggio misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre, con l'esclusione della superficie non residenziale e della superficie parcheggi;

11- Superficie non residenziale (Snr): indica la superficie (espressa in mq) di pavimento dei servizi ed accessori degli alloggi, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne. Per servizi e accessori si intendono: cantine, magazzini, soffitte, locali tecnici, lavatoi, androni d'ingresso, logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra.

12- Superficie netta (Sn): indica la superficie (espressa in mq) di pavimento delle attività turistiche, commerciali, direzionali, produttive, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, con l'esclusione della superficie accessori (Sa). Nel caso di attività commerciali la superficie netta corrisponde a quella di vendita.

13- Superficie accessori (Sa): indica la superficie (espressa in mq) di pavimento dei locali accessori e di servizio delle attività turistiche, commerciali, direzionali, produttive, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne.

14- Superficie a parcheggio (Sp): indica la superficie (espressa in mq) destinata ad

autorimesse (singole o collettive) o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne.

15- Superficie utile coperta per lo spazio urbano (Suc-urb): E' espressa in mq. e si applica nell'ambito dello spazio urbano perimetrato dalle macroaree definite dal PRG Parte strutturale ed è determinata dalla sommatoria delle superfici coperte di ogni piano del fabbricato, misurate all'esterno dei muri perimetrali. Ai fini del calcolo della Suc-urb vanno escluse:

- a) la parte esterna delle murature eccedente i cm. 30 di spessore al finito, limitatamente allo spessore massimo escluso di cm. 30 e purché la sezione muraria complessiva non includa intercapedini vuote eccedenti i cm. 5 di spessore; nel caso di pareti ventilate, la cui finalità e funzionalità venga dimostrata da specifica relazione redatta da tecnico competente, è ammissibile, ai fini dell'esclusione dei 30 cm. dal calcolo della Suc-urb, una intercapedine vuota di spessore fino a cm. 20;
- b) i locali e/o superfici e volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vani motore ed extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione), serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, ecc.;
- c) i porticati a piano terra, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano; la superficie eccedente tale 30% va invece considerata ai fini della determinazione della Suc-urb;
- d) le tettoie, pensiline, pergole, ecc., purché aperte su tre lati e con sporgenza o profondità non superiore a 2.50 ml, fino ad un massimo del 10% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano; la superficie eccedente tale 10% va invece considerata ai fini della determinazione della Suc-urb;
- e) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, purchè con sporgenza o profondità non superiore a 2.00 ml, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta (Sc) del relativo piano; la superficie eccedente tale 20% va invece considerata ai fini della determinazione della Suc-urb;
- f) i vani scala e vani corsa degli ascensori, salvo le superfici relative alle proiezioni del loro ingombro sul piano di accesso le quali concorrono alla determinazione della Suc-urb;
- g) la superficie dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a ml

1.80 e profondità inferiore a ml 3.00 misurata dal punto di intersezione dell'intradosso con l'estradosso come prima definiti nel caso di coperture inclinate, o un'altezza utile inferiore a ml. 1.80 nel caso di coperture piane; per le coperture a più falde la profondità di ml. 3 va sottratta per ogni singola falda;

h) i locali interrati per almeno 2/3 della superficie laterale delle pareti perimetrali ed aventi l'intradosso del solaio non emergente mediamente oltre ml. 0.80 rispetto alla quota media del terreno sistemato o rispetto alla quota del colmo stradale, purché:

1. abbiano un'altezza utile massima interna non superiore a ml. 2.60;
2. siano contenuti nella superficie coperta del fabbricato;
3. abbiano rampe carrabili di accesso ricavate in aderenza e parallelamente ad un lato dell'edificio;
4. siano destinati a locali di pertinenza delle unità immobiliari dell'unità edilizia aventi le seguenti destinazioni e relative superfici massime:
  - i ripostigli e le cantine per un massimo di mq. 12.00 per ogni alloggio nel caso di edifici plurifamiliari; nel caso di edifici di cubatura inferiore ai 1500 mc. tali accessori, compresi i garages, possono essere estesi fino al limite della superficie coperta dell'edificio soprastante;
  - le autorimesse private o posti macchina coperti nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di superficie utile di alloggio;
  - i locali per impianti tecnologici (impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari e per lo smaltimento dei rifiuti, gas, ascensori e montacarichi, protezione antincendio, impianti di depurazione e antinquinamento, gruppi di produzione energetica), nei limiti del 10% della Suc-urb del relativo piano.

Qualora i locali suddetti manchino anche solo di una delle caratteristiche di cui ai precedenti numeri 1., 2. e 3. vanno computati per intero ai fini della determinazione della Suc-urb mentre, per quanto riguarda le caratteristiche di cui al numero 4. vanno computate ai fini della Suc-urb le sole superfici dei locali eccedenti i limiti ivi indicati.

Qualora sia necessario realizzare, nelle zone di completamento, parcheggi di uso pubblico per soddisfare le esigenze delle funzioni terziarie collocate nell'edificio soprastante, possono essere detratti dal calcolo della Suc-urb i locali interrati che si sviluppano oltre la superficie coperta del fabbricato, purché rispettino le altre condizioni previste ai punti 1. e

3. della presente lettera h) e, fatti salvi i diritti di terzi, l'allargamento rispetto alla superficie coperta del fabbricato sia contenuto nei seguenti limiti:
- 1 mq di Suc-urb per ogni 3 mq di superficie utile destinata a uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, servizi bancari, artigianato di servizio, altri servizi assimilabili;
  - 0.50 mq di Suc-urb per ogni mq di superficie utile destinata a stanza per attività alberghiera ed extralberghiera;
  - 0.75 mq di Suc-urb per ogni mq di superficie di vendita destinata ad attività commerciali;
- i) nei soli casi di edifici destinati ad uso residenziale, servizi o attività ricettive devono essere escluse dal calcolo della Suc-urb le seguenti superfici purché finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno:
- verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%, ed il volume o la superficie delle serre non superi il 20% del volume o della superficie dell'intero edificio;
  - spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.
- 16- Superficie utile coperta per lo spazio rurale (Suc-rur): è espressa in mq e si applica nell'ambito dello spazio rurale, costituito dalle aree esterne alle macroaree definite dal PRG Parte strutturale ed è determinata dalla sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano del fabbricato, misurate all'esterno dei muri perimetrali, fatto salvo quanto previsto dalle norme regionali in materia di miglioramento del comfort ambientale e del risparmio energetico di cui agli articoli 37 e 38 della L.R. 1/2004. Nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di nuovi edifici ecceda i 3,50 m, la Suc-rur è conteggiata dividendo il relativo volume per 3,50. La Suc-rur dei piani completamente interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la

Suc-rur complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto al piano naturale di campagna ante-operam. Ai fini del computo di cui sopra il piano completamente interrato deve comunque far parte di edifici costituiti da uno o più piani fuori terra e la sua superficie planimetrica non deve eccedere quella del piano sovrastante. La superficie del piano completamente interrato che ecceda quella del piano sovrastante, deve essere computata per intero e, nel caso di realizzazione del solo piano completamente interrato, si computa la sua intera Suc-rur.

17- Altezza massima (H max) ed Altezza media ponderale (Hmp): sono espresse in ml. L'altezza massima rappresenta la massima elevazione ammessa per le costruzioni nell'ambito delle diverse zone omogenee. Si misura dalla quota del piano naturale di campagna ante operam, orizzontale o inclinato, alla quota della linea di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale esterno di facciata (linea di gronda). Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, l'altezza massima dell'edificio corrisponde a quella come sopra misurata incrementata di metà della differenza di quota tra linea di gronda, e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento). Per le coperture a terrazzo l'altezza è misurata all'estradosso del piano del solaio di copertura, con esclusione dello spessore delle coibentazioni e delle finiture. I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a ml 1.20. Nei casi in cui nelle sistemazioni esterne degli edifici siano previste rampe di accesso ai piani seminterrati queste non hanno rilievo ai fini del calcolo dell'altezza massima purché siano realizzate in trincea rispetto al piano di campagna ed abbiano una larghezza inferiore o uguale a 5.00 ml, misurata parallelamente al prospetto del fabbricato. L'altezza media ponderale di un fabbricato è data dal rapporto tra la somma delle superfici laterali scoperte dell'edificio, calcolate con i criteri dell'altezza massima di cui sopra, ed il perimetro dello stesso. E' esclusa dal calcolo dell'altezza massima e di quella media ponderale la porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano eccedente i dieci centimetri di spessore, fino ad un extra spessore massimo di quindici centimetri.

18- Volume urbanistico (Vu): E' espresso in mc. e rappresenta il prodotto tra la superficie coperta (Sc) e l'altezza media ponderale (Hmp), entrambe misurate secondo i criteri di cui alle

presenti norme. Sono esclusi dal calcolo i volumi tecnici strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vani motore ed extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, etc.), ed i porticati aperti su tre lati.

19- Volume edilizio ( $V_e$ ): (espresso in mc) è dato dalla sommatoria dei prodotti della "Suc" di ogni singolo piano per le relative altezze lorde, date dalla distanza tra pavimento e pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano utilizzato o utilizzabile per il quale l'altezza è misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio utilizzato. Nel caso di altezze diverse si considera l'altezza media.

20- Distanza dai confini ( $D_c$ ): E' espressa in ml. e rappresenta la minima distanza che deve intercorrere tra il corpo più avanzato del fabbricato o di parte di esso dai confini di proprietà. Sono esclusi dal calcolo della distanza i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne aperte e ad unica rampa, purché l'oggetto o sporto, rispetto al piano verticale della facciata dell'edificio, non superi ml. 2.00.

21- Distanza degli edifici dalle strade ( $D_s$ ): la distanza dalle strade rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto ed il confine stradale prospiciente. Sono esclusi dal calcolo della distanza i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne aperte e ad unica rampa, purché l'oggetto o sporto, rispetto al piano verticale della facciata dell'edificio, non superi ml. 2.00. Nel caso di manufatti o porzioni di edificio interrati detta distanza viene misurata dal punto più esterno del muro perimetrale.

22- Distanza fuori terra tra edifici ( $D_e$ ): E' espressa in ml. e rappresenta la minima distanza fuori terra tra il filo esterno della parete di un edificio, misurato in modo radiale nel punto di massima sporgenza e le pareti di un edificio prospiciente. Sono esclusi dal calcolo della distanza i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne aperte e ad unica rampa, purché l'oggetto o sporto, rispetto al piano verticale della facciata dell'edificio, non superi ml 2.00. Sono altresì esclusi dall'applicazione della distanza tra fabbricati i seguenti casi:

- pareti antistanti appartenenti allo stesso edificio;
- manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine rete gas, ecc.);
- manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);

- strutture di arredo urbano (chiostri, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.).

Per gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze inferiori (D.M. 2 aprile 1968).

23- Distanza dai corpi idrici (Di): (espressa in ml) viene calcolata a partire dal piede dell'argine e loro accessori o, in assenza di arginatura, dal ciglio superiore della sponda e, per i laghi, dalla linea corrispondente alla quota del massimo invaso regolato (come disposto dalla D.G.R. n. 100/1993 e dall'art. 48 L.R. 27/2000).

#### **Articolo 6. Coefficiente di conversione volumetrica**

1- Il coefficiente di conversione volumetrica rappresenta il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della Superficie utile lorda, per ottenere il valore in metri cubi di un edificio ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.

2- Il presente PRG stabilisce un coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3,20.

#### **Articolo 7. Gli Indici**

1- Indice di edificabilità territoriale (It): si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati. L'indice è espresso in mc/mq.

2- Indice di edificabilità fondiaria (If): si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria (Sf) su cui insiste o insistono i fabbricati. L'indice è espresso in mc/mq.

3- Indice di utilizzazione territoriale (Ut): si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta degli edifici (SUC-Urb o SUC-Rur) e la superficie territoriale (St) interessata. Il rapporto è espresso in mq/mq.

4- Indice di utilizzazione fondiario (Uf): si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta degli edifici (SUC-Urb).

5- Rapporto di copertura (Rc): esprime il rapporto massimo tra la Superficie utile coperta e la Superficie fondiaria. Il Rc è espresso in termini percentuali.

6- Indice di permeabilità (Ip): esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile e la Superficie territoriale o fondiaria, come specificato dalle presenti norme tecniche.

7- Indice di piantumazione arborea (Ipa): esprime il numero di alberi di alto/medio fusto da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie territoriale o fondiaria libera dalle costruzioni.

### **CAPO III     DESTINAZIONI D'USO**

#### **Articolo 8. Classificazione degli usi agricoli del suolo interno alle macroaree**

Ea – Attività Agricola e zootecnica

Ea1 \_ coltivazione tradizionale e/o integrata

Ea2 \_ coltivazione biologica

Ea3 \_ coltivazione in serra

Ea4 \_ allevamento estensivo

Ea5 \_ allevamento intensivo

Ea6 \_ allevamento biologico

Eb – attività silvicolturale

Ec – coltivazione di cava e miniera

Ed – attività di scavo o rinterro finalizzato al miglioramento della fertilità dei suoli

Ee – attività collettive ricreativo – culturali e del tempo libero all'aria aperta

Ef – attività sportiva all'aria aperta

Eg – aree di sedime e pertinenza degli impianti

Eh – attività ricettiva all'aria aperta (campeggi)

Ei – attività di deposito all'aria aperta legata all'attività agricola, zootecnica, silvicolturale

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

#### **Articolo 9. Classificazione degli usi degli edifici**

1- Il PRG Parte Operativa recepisce la seguente classificazione degli usi degli edifici stabilita dal PRG Parte Strutturale, anche in relazione al soddisfacimento degli standard previsti dalla legislazione regionale vigente.

2- La classificazione degli usi è articolata in base alle funzioni:

- (A) - Abitative
- (S) - Servizi collettivi e pubblica amministrazione

e le attività:

- (R) - Rurali : agricole ed attività connesse
- Terziarie
- Turistico residenziali, turistico – produttivi, anche extralberghiere
- Produttive

Le destinazioni d'uso relative alle funzioni abitative (A) sono:

- A1 abitazione
- A2 abitazione collettiva (comunità, casa per anziani, e simili)

Le destinazioni d'uso relative a Servizi collettivi e pubblica amministrazione (S) sono:

- S1 assistenza e sanità
- S2 servizio tecnico (aziende di trasporto, stazioni, e simili)
- S3 sedi amministrative e istituzionali
- S4 mercato coperto, attività fieristico e espositive
- S5 servizi di interesse comune (ricreativo, ludico, culturale, sociale e simili)
- S6 culto
- S7 sport (palestre e sim)
- S8 istruzione inferiore

Le destinazioni d'uso relative alle attività rurali e attività connesse (R) sono:

- R1 annesso per l'attività agro – zootecnica (stalla, porcilaia, ovile e sim.)
- R2 annesso all'attività agricola (fienile, granaio, silos, rimessa attrezzi agricoli, conservazione di prodotti agricoli, e sim.)
- R3 edificio per la lavorazione, trasformazione, commercializzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture
- R4 edificio per la lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e silvicolture (frantoio, mulino, impianto enotecnico, cantina, e sim.)
- R5 grandi impianti produttivi agro – alimentari
- R6 manufatti per la silvicoltura, conservazione e valorizzazione del bosco

Attività turistica connessa (RT):

- RT1 country house – residenze di campagna
- RT2 agriturismo
- RT3 case e appartamenti per vacanze
- RT4 affittacamere

Le destinazioni d'uso relative alle attività Terziarie (T) sono:

- T1 uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, agenzie (bancarie, assicurative, .....), servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq
- T2 come la classe T1, ma con superficie utile al di sopra dei 250 mq
- T3 attività commerciali e di pubblico servizio con superficie di vendita inferiori a 250 mq
- T4 come la classe T3, ma con superficie di vendita superiore ai 250 mq
- T5 attrezzature per la cultura e lo spettacolo

Attività turistico ricettive e per la ristorazione:

- T6 ristoro (bar, ristorante, pizzeria, enoteca e simili)
- T7 case per ferie
- T8 alberghi
- T9 residenza d'epoca
- T10 centri congressuali

Le destinazioni d'uso relative alle attività Produttive (P) sono:

Industria (PI):

- PI1 edificio per attività di produzione industriale e relativi depositi
- PI2 uffici a servizio delle attività industriali
- PI3 abitazione a servizio delle attività industriali

Artigianato (PA):

- PA1 piccolo artigianato compatibile con l'ambiente urbano
- PA2 artigianato incompatibile con l'ambiente urbano per fattori acustici e ecologici (carrozzeri, marmisti, e sim.)
- PA3 abitazione a servizio delle attività artigianali

Commercio all'ingrosso (PC)

Parcheggio e autorimesse collettive (P)

3- Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

## **Articolo 10. Classificazione degli usi nelle aree di pertinenza degli edifici**

1- Il PRG Parte Operativa recepisce la seguente classificazione degli usi delle aree di pertinenza degli edifici stabilita dal PRG Parte Strutturale:

- Ap1 giardino, orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato)
- Ap2 parcheggi pertinenziali
- Ap3 deposito e magazzinaggio a cielo aperto
- Ap4 installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva e ricreativa (piscina, campi bocce, tennis, calcio/calciotto, pallacanestro, teatro all'aperto, etc.)

2- Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

## **TITOLO II DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE**

### **CAPO IV LO SPAZIO URBANO**

#### **Articolo 11. Obiettivi generali e contenuti dello Spazio Urbano**

La disciplina del PRG Parte Operativa relativa allo Spazio Urbano ha la finalità di favorire lo sviluppo qualitativo e quantitativo degli insediamenti attraverso un complesso di regole di mantenimento e trasformazione dell'esistente, nonché di nuovo impianto insediativo, ecologicamente, paesaggisticamente ed urbanisticamente sostenibile.

1- Il PRG Parte Operativa recepisce l'individuazione delle Macroaree individuata dal PRG Parte Strutturale nell'elaborato PS-7 – *Carta della Pianificazione dei tessuti insediativi – Tessuti interni alle Macroaree* e perimetra in termini fondiari gli insediamenti residenziali, quelli per le attività produttive, commerciali e terziarie, i parchi urbani e territoriali, i servizi e le attrezzature di interesse pubblico, i servizi privati ed attrezzature.

2- Il PRG Parte Operativa recepisce i parametri urbanistici riportati nelle schede di dimensionamento allegare alle NTA Parte Strutturale.

3- Le Macroaree, in funzione della destinazione di zona prevalente e delle caratteristiche tipologiche, sono articolate in:

- Macroarea residenziale (Mre)
- Macroarea turistica-produttiva (Mtp)
- Macroarea produttiva (Mp)
- Macroarea servizi (Ms)
- Insediamento turistico (It)
- Insediamento storico (Is)
- Insediamento religioso (Ir)

4- Il PRG Parte Strutturale nell'elaborato grafico PS-7 individua all'interno di ogni macroarea i seguenti ambiti:

- a. Ambito di mantenimento
- b. Ambito di trasformazione

all'interno dei quali sono definiti:

- a. Tessuto esistente di formazione storica - Prevalentemente residenziale
- b. Tessuto esistente di formazione recente - Prevalentemente residenziale

- c. Tessuto esistente di formazione recente - Prevalentemente produttivo
- d. Tessuto esistente di formazione recente - Prevalentemente servizi
- e. Tessuto esistente di formazione recente - Prevalentemente verde
- f. Tessuti di nuovo impianto - Prevalentemente residenziali
- g. Tessuti di nuovo impianto - Prevalentemente produttivi
- h. Tessuto di nuovo impianto - Prevalentemente servizi
- i. Tessuto di nuovo impianto - Prevalentemente verde

5- La tabella che segue indica la tipologia e numerazione di ciascuna macroarea individuata:

| <i>Elaborato di riferimento del PRG PO</i> | <i>N.</i> | <i>Tipo</i> | <i>Denominazione</i>    |
|--|-----------|-------------|-------------------------|
| <b>Macroaree Residenziali</b>              |           |             |                         |
| <i>PO.02</i>                               | <i>1</i>  | <i>Mre</i>  | <i>Via delle Parti</i>  |
| <i>PO.02</i>                               | <i>2</i>  | <i>Mre</i>  | <i>Mirabella</i>        |
| <i>PO.03</i>                               | <i>3</i>  | <i>Mre</i>  | <i>Casalini</i>         |
| <i>PO.08</i>                               | <i>4</i>  | <i>Mre</i>  | <i>Bolzonami</i>        |
| <i>PO.08</i>                               | <i>5</i>  | <i>Mre</i>  | <i>Colgiordano</i>      |
| <i>PO.08</i>                               | <i>6</i>  | <i>Mre</i>  | <i>Panicale</i>         |
| <i>PO.09</i>                               | <i>7</i>  | <i>Mre</i>  | <i>Migliaiolo</i>       |
| <i>PO.13</i>                               | <i>8</i>  | <i>Mre</i>  | <i>Missiano</i>         |
| <i>PO.11</i>                               | <i>9</i>  | <i>Mre</i>  | <i>Case Paolinami</i>   |
| <i>PO.11</i>                               | <i>10</i> | <i>Mre</i>  | <i>Colle Calzolaro</i>  |
| <i>PO.11 - PO.14</i>                       | <i>11</i> | <i>Mre</i>  | <i>Tavernelle</i>       |
| <i>PO.16</i>                               | <i>12</i> | <i>Mre</i>  | <i>Macereto</i>         |
| <i>PO.12</i>                               | <i>13</i> | <i>Mre</i>  | <i>Colle San Paolo</i>  |
| <i>PO.12</i>                               | <i>14</i> | <i>Mre</i>  | <i>Palazzi Alti</i>     |
| <i>PO.10</i>                               | <i>15</i> | <i>Mre</i>  | <i>Castello</i>         |
| <i>PO.10</i>                               | <i>16</i> | <i>Mre</i>  | <i>Terrazzella</i>      |
| <b>Macroaree Turistiche - Produttive</b>   |           |             |                         |
| <i>PO.02</i>                               | <i>1</i>  | <i>Mtp</i>  | <i>La Cascina</i>       |
| <i>PO.02</i>                               | <i>2</i>  | <i>Mtp</i>  | <i>Ginestreto</i>       |
| <i>PO.04</i>                               | <i>3</i>  | <i>Mtp</i>  | <i>Cerrine</i>          |
| <i>PO.07</i>                               | <i>4</i>  | <i>Mtp</i>  | <i>Via Larga</i>        |
| <i>PO.07</i>                               | <i>5</i>  | <i>Mtp</i>  | <i>Lupaia</i>           |
| <i>PO.15</i>                               | <i>6</i>  | <i>Mtp</i>  | <i>I Casali</i>         |
| <i>PO.16</i>                               | <i>7</i>  | <i>Mtp</i>  | <i>Fornace di Sopra</i> |
| <i>PO.04</i>                               | <i>1</i>  | <i>Mp</i>   | <i>Coop_Past</i>        |
| <i>PO.06</i>                               | <i>2</i>  | <i>Mp</i>   | <i>Olmini</i>           |
| <i>PO.08</i>                               | <i>3</i>  | <i>Mp</i>   | <i>Mp 3</i>             |
| <i>PO.15</i>                               | <i>4</i>  | <i>Mp</i>   | <i>Potassa</i>          |
| <i>PO.15</i>                               | <i>5</i>  | <i>Mp</i>   | <i>Mp 5</i>             |
| <b>Macroaree Produttive</b>                |           |             |                         |
| <i>PO.04</i>                               | <i>1</i>  | <i>Mp</i>   | <i>Coop P.A.S.T.</i>    |
| <i>PO.06</i>                               | <i>2</i>  | <i>Mp</i>   | <i>Olmini</i>           |
| <i>PO.08</i>                               | <i>3</i>  | <i>Mp</i>   | <i>Mp3</i>              |

|                              |          |             |                              |
|------------------------------|----------|-------------|------------------------------|
| <i>PO.15</i>                 | <i>4</i> | <i>Mp</i>   | <i>Potassa</i>               |
| <i>PO.15</i>                 | <i>5</i> | <i>Mp</i>   | <i>Mp5</i>                   |
| <b>Macroaree Servizi</b>     |          |             |                              |
| <i>PO.02</i>                 | <i>1</i> | <i>Ms</i>   | <i>Campo Volo</i>            |
| <i>PO.14</i>                 | <i>2</i> | <i>Ms</i>   | <i>Torre</i>                 |
| <i>PO.14</i>                 | <i>3</i> | <i>Ms</i>   | <i>Depuratore</i>            |
| <b>Insedimenti Turistici</b> |          |             |                              |
| <i>PO.01</i>                 | <i>1</i> | <i>It</i>   | <i>Posta di Braccio</i>      |
| <i>PO.01</i>                 | <i>2</i> | <i>It</i>   | <i>La Barca</i>              |
| <b>Insedimenti Storici</b>   |          |             |                              |
| <i>PO.03</i>                 | <i>1</i> | <i>Is</i>   | <i>Montalera</i>             |
| <i>PO.05</i>                 | <i>2</i> | <i>Is</i>   | <i>Cimitero di Montali</i>   |
| <i>PO.05</i>                 | <i>3</i> | <i>Is</i>   | <i>Montali</i>               |
| <i>PO.08</i>                 | <i>4</i> | <i>Is</i>   | <i>Le Mura</i>               |
| <i>PO.08</i>                 | <i>5</i> | <i>Is</i>   | <i>Querciolana</i>           |
| <i>PO.11</i>                 | <i>6</i> | <i>Is</i>   | <i>Mongiovino</i>            |
| <b>Insedimenti Religiosi</b> |          |             |                              |
| <i>PO.05</i>                 | <i>1</i> | <i>Ir</i>   | <i>Chiesa di Montali</i>     |
| <i>PO.10</i>                 | <i>2</i> | <i>Ir</i>   | <i>S.Pietro e Paolo</i>      |
| <i>PO.11</i>                 | <i>3</i> | <i>Ir</i>   | <i>Madonna della Quercia</i> |
| <i>PO.11</i>                 | <i>4</i> | <i>Ir</i>   | <i>Mongiovino Nuovo</i>      |
| <i>PO.16</i>                 | <i>5</i> | <i>Ir</i>   | <i>Le Grondici</i>           |
| <b>Borghi Rurali</b>         |          |             |                              |
| <i>PO.08</i>                 | <i>1</i> | <i>Brur</i> | <i>Giovetto</i>              |

6- Il PRG Parte Operativa, ai fini dell'applicazione delle presenti norme articola i tessuti interni alle macroaree e agli insediamenti in:

- a) Tessuti esistenti di formazione storica
  - *Zone della conservazione.*
- b) Tessuti esistenti di formazione recente residenziali
  - *Zone di completamento,*
  - *Zone a disciplina pregressa.*
- c) Tessuti di nuovo impianto residenziali
  - *Zone di espansione condizionata.*
- d) Tessuti esistenti di formazione recente produttivi
  - *Zone di completamento,*
  - *Zone a disciplina pregressa.*
- e) Tessuti di nuovo impianto produttivi
  - *Zone di espansione condizionata.*
- f) Tessuti esistenti di formazione recente per servizi

- *Zone per attrezzature e servizi pubblici,*
  - *Zone per attrezzature e servizi privati.*
  - g) Tessuti di nuovo impianto per servizi
    - *Zone per attrezzature e servizi pubblici,*
    - *Zone per attrezzature e servizi privati,*
    - *Zone per attrezzature e servizi privati per usi turistico – produttivi.*
  - h) Tessuti esistenti di formazione recente per il verde
    - *Zone per il verde pubblico,*
    - *Zone per il verde privato.*
  - i) Tessuti esistenti di formazione recente per il verde
    - *Zone per il verde pubblico,*
    - *Zone per il verde privato.*
- 7- Il PRG Parte Operativa classifica e norma all'interno delle Macroaree e degli Insediamenti il *Sistema della mobilità urbana* e le aree pubbliche di seguito elencate:
- *strade di previsione,*
  - *percorsi ciclo – pedonali,*
  - *percorsi meccanizzati,*
  - *aree pubbliche,*
  - *aree pubbliche con piazza.*
- 8- I progetti riferiti alla realizzazione delle opere di cui sopra sono soggetti all'approvazione secondo le modalità previste dalla L. 109/94 e ss.mm. e integrazioni
- 9- Il PRG Parte Operativa delimita in termini fondiari le zone destinate agli standards urbanistici di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. 27/2000 come meglio specificato nelle tabelle seguenti:

|   | <b>Standard previsti dal P.R.G. di interesse comunale – Art. 59 L.R. 27/2000</b> |
|---|--|
| <b>Servizi per la salute e l'assistenza (FA):</b>                         | 1 Mq/ut  |
| <b>Per verde pubblico in parchi urbani e territoriali (Pu – V):</b>       | 5 Mq/ut  |
| <b>Grandi attrezzature per lo sport (FTsp):</b>                           | 5 Mq/ut  |
| <b>Infrastrutture tecnologiche, logistica e protezione civile (Ftec):</b> | 5 Mq/ut  |

|  | <b>Standard al servizio degli insediamenti residenziali<br/>– Art. 60 L.R. 27/2000</b> |
|--|--|
| <b>Istruzione materna e dell’obbligo (FI):</b> | 4 mq/ab  |
| <b>Attrezzature di interesse comune (FG):</b>  | 2 mq/ab  |
| <b>Spazi pubblici attrezzati a parco (Va):</b> | 5 mq/ab  |
| <b>Parcheggi (P):</b>                          | 3 mq/ab  |

## **CAPO V LE ZONE RESIDENZIALI**

### **Articolo 12. Zone della conservazione – A**

- 1- Le zone della conservazione sono individuate all’interno degli ambiti di mantenimento definiti nell’elaborato PS 7\_Carta della Pianificazione dei tessuti insediativi – Tessuti interni alle Macroaree della Parte Strutturale del PRG.
- 2- Sono tutte quelle parti del tessuto urbano che per le intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse storico–artistico e/o documentale hanno raggiunto una configurazione morfologica compiuta, storicamente e paesaggisticamente significativa. Si tratta di zone in cui l’edilizia esistente è prevalentemente residenziale e rappresenta un sistema organico per la maggior parte integro, in relazione a: materiali, tecniche costruttive, tipologie architettoniche e decorative, tale da rappresentare, sia individualmente che in rapporto al contesto in cui sono inseriti, una caratteristica testimonianza della tradizione e della cultura edilizia locale.
- 3- Detti tessuti, indicati come zone A, ai sensi del D.M. n. 1444/68, sono articolati in:
  - a) **Zona A:** definisce gli insediamenti o gruppi di edifici che rivestono importanza dal punto di vista storico, artistico o di particolare pregio ambientale, che conservano elementi di rilevanza architettonica e/o storico artistiche, e che non hanno subito in epoca recente modifiche e alterazioni consistenti; pertanto rappresentano una caratteristica testimonianza e una lettura dell’evoluzione storica, della cultura e della tradizione del sistema insediativo del territorio. Tali zone sono comprensive anche delle aree circostanti che, per le loro caratteristiche, possono considerarsi parte integrante degli insediamenti stessi.

- b) **Zona A1:** definisce un agglomerato urbano i cui edifici, pur risalenti ad un'epoca più recente, a partire dai primi decenni del XX secolo, e pur essendo stati oggetto in tutto o in parte di alterazioni e modificazioni consistenti, presentano significativi elementi tipologici costruttivi e decorativi e soprattutto hanno assunto una configurazione caratteristica tale da diventare il nucleo centrale dell'insediamento urbano. Le zone che appartengono a questa categoria rivestono un'importanza nella ricomposizione delle tendenze di sviluppo degli insediamenti nella storia più recente; infatti pur non mostrando quelle tipologie secolari che caratterizzano il territorio comunale e, più in generale, l'Umbria, costituiscono oggi un tessuto consolidato che ha dato vita ad un nuovo insediamento in un luogo che rispondeva alle esigenze di vita mutate della popolazione, e intorno al quale nell'ultimo secolo, e soprattutto negli ultimi cinquant'anni, sono cresciuti i nuovi complessi urbani. All'interno del perimetro delle zone così individuate gli ultimi cinquant'anni hanno prodotto a volte manufatti edilizi che non si integrano, anzi spesso contrastano con le particolarità architettoniche, tipologiche e morfologiche dell'abitato preesistente.
- c) **Zona A2:** sono incluse in tale zona gli edifici monumentali, i grandi complessi edilizi ed in genere i manufatti che si differenziano dal tessuto edilizio ordinario e ricorrente per dimensioni, qualità storico – artistiche, particolari caratteristiche tecniche, costruttive o tipologiche, specifiche funzioni e destinazioni d'uso. Sono tali le chiese, i santuari, le abbazie e i conventi, i palazzi pubblici, le ville e i palazzi monumentali, le rocche e i castelli, le torri, le porte e le mura urbane, le fontane e gli acquedotti, le logge e i mercati, gli ospedali e gli ospizi, gli edifici in genere esclusivamente destinati in origine o attualmente adibiti a scuole, banche, carceri, caserme, magazzini e altri usi pubblici o privati particolari, non inclusi nelle zone A di cui alla lettera a).

### **Articolo 13. Disciplina delle Zone della Conservazione – A - A1 - A2**

1- Nell'ambito delle zone della conservazione descritte nel precedente art. 12, le modalità di intervento per l'attuazione delle previsioni sono:

- a) Attività edilizia libera:
  - OI.
- b) Intervento diretto:
  - MO, MS, RC, RE, RE1.

c) Intervento indiretto:

- RU.

2- Gli interventi diretti e indiretti dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio.

3- All'interno delle zone della conservazione, nell'ambito degli interventi di cui al comma 1. devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi e urbanistici e destinazioni d'uso:

4- Le destinazioni d'uso relative alle zone A sono:

a) **Zone A**:

- (A1) Abitazione;
- (A2) Abitazione collettiva quali comunità, case per anziani e simili;
- (RT1) Country house – residenze di campagna;
- (RT2) Agriturismo;
- (RT3) Case e appartamenti per vacanze;
- (S1) Assistenza e sanità;
- (S3) Sedi amministrative e istituzionali;
- (S5) Servizi di interesse comune quali ricreativo – culturale – sociale e simili;
- (S6) Culto;
- (T1) Uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, agenzie (bancarie, assicurative, .....), servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq;
- (T3) Attività commerciali di pubblico servizio con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
- (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo;
- (T6) Attività di ristoro quali bar - ristorante – pizzeria – enoteca e simili, limitatamente al 50% della Suc ammessa con l'obbligo di reperimento di parcheggi per 60 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- (T8) Alberghi;
- (T9) Residenze d'epoca;
- (T10) Centri congressuali, con l'obbligo di reperimento di 20 mq di spazi per parcheggi ogni 100 mq di superficie lorda destinata a tale attività in aggiunta a quelle di cui all'art. 2 della Legge 122/89 (non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione);

- (PA1) Piccolo artigianato compatibile con l'ambiente urbano, limitatamente al 30% della Suc ammessa e da localizzarsi esclusivamente al piano terra;
- b) **Zone A1:**
  - (A1) Abitazione;
  - (A2) Abitazione collettiva quali comunità, case per anziani e simili;
  - (RT1) Country house – residenze di campagna;
  - (RT2) Agriturismo;
  - (RT3) Case e appartamenti per vacanze;
  - (S1) Assistenza e sanità;
  - (S3) Sedi amministrative e istituzionali;
  - (S5) Servizi di interesse comune quali ricreativo – culturale – sociale e simili;
  - (S6) Culto;
  - (T1) Uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, agenzie (bancarie, assicurative, .....), servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq;
  - (T2) Come la classe T1, ma con superficie utile al di sopra dei 250 mq;
  - (T3) Attività commerciali di pubblico servizio con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
  - (T4) Come la classe T3, ma con superficie di vendita superiore ai 250 mq;
  - (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo;
  - (T6) Attività di ristoro quali bar - ristorante – pizzeria – enoteca e simili, limitatamente al 50% della Suc ammessa con l'obbligo di reperimento di parcheggi per 60 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
  - (T8) Alberghi;
  - (T9) Residenze d'epoca;
  - (T10) Centri congressuali, con l'obbligo di reperimento di 20 mq di spazi per parcheggi ogni 100 mq di superficie lorda destinata a tale attività in aggiunta a quelle di cui all'art. 2 della Legge 122/89 (non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione);
  - (PA1) Piccolo artigianato compatibile con l'ambiente urbano, limitatamente al 30% della Suc ammessa e da localizzarsi esclusivamente al piano terra;

c) **Zone A2:**

- (A1) Abitazione;
- (A2) Abitazione collettiva quali comunità, case per anziani e simili;
- (RT1) Country house – residenze di campagna;
- (RT2) Agriturismo;
- (RT3) Case e appartamenti per vacanze;
- (S3) Sedi amministrative e istituzionali;
- (S5) Servizi di interesse comune quali ricreativo – culturale – sociale e simili;
- (S6) Culto;
- (T1) Uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, agenzie (bancarie, assicurative, .....), servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq;
- (T3) Attività commerciali di pubblico servizio con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
- (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo;
- (T6) Attività di ristoro quali bar - ristorante – pizzeria – enoteca e simili, limitatamente al 50% della Suc ammessa con l'obbligo di reperimento di parcheggi per 60 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- (T8) Alberghi;
- (T9) Residenze d'epoca;
- (T10) Centri congressuali, con l'obbligo di reperimento di 20 mq di spazi per parcheggi ogni 100 mq di superficie lorda destinata a tale attività in aggiunta a quelle di cui all'art. 2 della Legge 122/89 (non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione);
- (PA1) Piccolo artigianato compatibile con l'ambiente urbano, limitatamente al 30% della Suc ammessa e da localizzarsi esclusivamente al piano terra;

5- All'interno delle zone della conservazione, nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi, urbanistici e destinazioni d'uso:

**Tabella Zona A**

| Zona    | Modalità attuative | Interventi ammissibili | Destinazioni d'uso   | Distanze minime (m) |           |           | Hmax (m)  |
|---------|--------------------|------------------------|--|---------------------|-----------|-----------|-----------|
|         |                    |                        |  | Dc                  | Ds        | De        |           |
| Zona A  | Libera             | MO, OI,                | A1,A2, S1,S3, S5,S6,RT1,RT2, RT3,T1,T3, T5,T6,T8,T9,T10,PA1        | esistente           | esistente | esistente | esistente |
|         | Diretta            | MS, RC, RE, RE1        |  | esistente           | esistente | esistente | esistente |
|         | Indiretta          | RU                     |  | esistente           | esistente | esistente | esistente |
| Zona A1 | Libera             | MO, OI                 | A1,A2,S1,S3,S5, S6,RT1,RT2, RT3, T1,T2,T3,T4, T5,T6,T8, T9,T10,PA1 | esistente           | esistente | esistente | esistente |
|         | Diretta            | MS, RC, RE, RE1        |  | esistente           | esistente | esistente | esistente |
|         | Indiretta          | RU                     |  | esistente           | esistente | esistente | esistente |
| Zona A2 | Libera             | MO, OI,                | A1,A2,S3,S5,S6,RT1,RT2, RT3, T1,T3, T5,T6,T8,T9,T10,PA1            | esistente           | esistente | esistente | esistente |
|         | Diretta            | MS, RC, RE, RE1        |  | esistente           | esistente | esistente | esistente |
|         | Indiretta          | RU                     |  | esistente           | esistente | esistente | esistente |

6- Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammesse in tutte le zone A le seguenti destinazioni d'uso:

- (Ap1) Orto e relative attrezzature;
- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;

7- Nel caso di variazioni di destinazioni d'uso di immobili per i quali sia comprovata l'impossibilità di reperimento delle quote standards relative al verde e parcheggi, al fine di incentivare la rivitalizzazione dei centri storici è ammessa la deroga al D.M. 1444/68, quindi senza l'obbligo della monetizzazione degli stessi.

8- Gli interventi ammessi nelle zone A, A1, A2 di cui al comma 1 dovranno essere realizzati in conformità a quanto indicato nella D.G.R 19 marzo 2007, n. 420.

**Articolo 14. Zone residenziali di completamento - B**

1- Le zone residenziali di completamento sono individuate all'interno degli ambiti di trasformazione definiti nell'elaborato PS 7\_Carta della Pianificazione dei tessuti insediativi – Tessuti interni alle Macroaree della Parte Strutturale del PRG.

2- Sono individuate in questa categoria tutte le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, che si sono consolidate in tempi recenti. Detti tessuti, indicati come zone B, ai sensi del D.M. n. 1444/68, sono articolati in zone B0, B1, B2, B3 in riferimento alla densità edilizia crescente da B0 a B3.

- 3- Le zone Bst sono quelle zone individuate all'interno della Macroarea n. 02 Mirabella dove la densità edilizia è pari a quella esistente.
- 4- Per le zone Bst non è ammessa la demolizione degli edifici esistenti finalizzata alla ricostruzione.
- 5- Tutti gli interventi ammessi all'interno delle zone.

**Articolo 15. Disciplina delle zone residenziali di completamento - Bst,B<sub>0</sub>,B<sub>1</sub>,B<sub>2</sub>,B<sub>3</sub>**

- 1- Nell'ambito delle zone B, come definite nel precedente articolo, gli interventi ammessi sono attuabili come di seguito indicato:
  - a) Attività libera
    - 1- BA, MO, OI e quanto altro previsto dall'art. 7 L.R.1/2004
  - b) Intervento diretto
    - 2- AM, DS, MS, OP, NC, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4, RU.
  - c) Intervento indiretto
    - 3- per gli interventi RU nei casi previsti dal D.M 1444/68.
    - 4- Nei casi in cui nell'ambito della zona B sia individuato un comparto interessato da interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dalla lettera f) art. 3, L.R. n. 1/2004, il rilascio dei titoli autorizzativi ad eseguire le opere di trasformazione dell'area è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005, esteso all'intero comparto.
    - 5- Qualora la zona B ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 136 punti a), b), c), D. Lgs 42/2004, gli interventi sono subordinati alla elaborazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità dell'Allegato A delle Norme del P.T.C.P.
    - 6- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art.13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale.
    - 7- Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 ad eccezione dei punti e.5, ed e.7 dell' art. 3, L.R. n. 1/2004.
    - 8- Sulle aree esterne di pertinenza degli edifici sono consentiti lavori di sistemazione consistenti in: piantumazioni (con riferimento all'Allegato C del P.T.C.P.), pavimentazioni esterne, realizzazione o trasformazione di recinzioni, cancelli, pozzi, installazione di elementi

di arredo urbano quali gazebo, zone d'ombra, barbecue; trasformazione o realizzazione di altri manufatti accessori che non concorrono alla determinazione dell'If, demolizione di manufatti accessori in contrasto con il contesto ambientale.

9- Le destinazioni d'uso relative alle zone B sono:

a) **Zone B<sub>ST</sub>**:

- (A1) Abitazione;
- (R1) Annesso per l'attività agro – zootecnica (stalla, porcilaia, ovile e sim.);
- (R2) Annesso all'attività agricola (fienile, granaio, silos, rimessa attrezzi agricoli, conservazione di prodotti agricoli, e sim.).

b) **Zone B<sub>0</sub>**:

- (A1) Abitazione;
- (A2) Abitazione collettiva quali comunità, case per anziani e simili;
- (S5) Servizi di interesse comune quali ricreativo – culturale – sociale e simili;
- (S8) Istruzione inferiore
- (T1) Uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, agenzie (bancarie, assicurative, .....), servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq;
- (T6) Attività di ristoro quali bar, ristorante, pizzeria, enoteca e simili ~~(T9)~~, limitatamente al 50% della *Suc* ammessa con l'obbligo di reperimento di parcheggi per 60 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- (T10) Centri congressuali con l'obbligo di reperimento di 20 mq di spazi per parcheggi ogni 100 mq di superficie lorda destinata a tale attività in aggiunta a quelle di cui all'art. 2 L. 122/89 (non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione);
- (PA1) Piccolo artigianato compatibile con l'ambiente urbano limitatamente al 30% della *Suc* ammessa e da localizzarsi esclusivamente al piano terra.

c) **Zone B<sub>1</sub>,B<sub>2</sub>,B<sub>3</sub>**:

- (A1) Abitazione;
- (A2) Abitazione collettiva quali comunità, case per anziani e simili;
- (S1) Assistenza e sanità;

- (S3) Sedi amministrative e istituzionali;
- (S5) Servizi di interesse comune quali ricreativo – culturale – sociale e simili;
- (S6) Culto;
- (S7) Sport, solo per palestre di superficie non superiore a 350 mq;
- (S8) Istruzione inferiore;
- (T1) Uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, agenzie (bancarie, assicurative, .....), servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq;
- (T2) Come la destinazione T1 ma con superficie utile al di sopra dei 250 mq;
- (T3) Attività commerciali di pubblico servizio con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
- (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo;
- (T6) Attività di ristoro quali bar - ristorante – pizzeria – enoteca e simili limitatamente al 50% della *Suc* ammessa con l'obbligo di reperimento di parcheggi per 60 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- (T10) Centri congressuali con l'obbligo di reperimento di 20 mq di spazi per parcheggi ogni 100 mq di superficie lorda destinata a tale attività in aggiunta a quelle di cui all'art. 18 della L.n.765/67 (non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione);
- (PA1) Piccolo artigianato compatibile con l'ambiente urbano limitatamente al 30% della *Suc* ammessa e da localizzarsi esclusivamente al piano terra;
- (P) Parcheggi e autorimesse collettive.

10- All'interno delle zone residenziali di completamento, nell'ambito degli interventi di cui al comma 1. devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi, urbanistici e destinazioni d'uso:

**Tabella Zone B**

| Zone            | Modalità attuative | Interventi ammissibili                             | Uf (mq/mq) | If* (mc/mq) | Destinazioni d'uso  | Distanze minime (m) |           |           | Hmax (m) |
|-----------------|--------------------|--|------------|-------------|---|---------------------|-----------|-----------|----------|
|                 |                    |  |            |             |   | Dc                  | Ds        | De        |          |
| B <sub>ST</sub> | Libera             | BA, MO, OI   | esistente  | esistente   | A1,R1,R2  | esistente           | esistente | esistente | 4,50     |
|                 | Diretta            | DS MS, RE, RE1                                     |            |             |   |                     |           |           |          |
| B <sub>0</sub>  | Libera             | BA, MO, OI   | 0,31       | 1           | A1,A2,S5,S8,T1, T6,T10, PA1                               |                     |           |           | 7,50     |
|                 | Diretta            | AM, DS MS, OP, NC, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4  |            |             |   |                     |           |           |          |
|                 | Indiretta          | RU   |            |             |   |                     |           |           |          |
| B <sub>1</sub>  | Libera             | BA, MO, OI   | 0,47       | 1.5         |   | 5                   | 5         | 10        | 9,50     |
|                 | Diretta            | AM, DS MS, OP, NC, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4, |            |             |   |                     |           |           |          |
|                 | Indiretta          | RU   |            |             |   |                     |           |           |          |
| B <sub>2</sub>  | Libera             | BA, MO, OI   | 0,78       | 2.5         | A1,A2,S1,S3, S5,S6,S7,S8, T1,T2,T3, T5,T6, T10,RT4, PA1.P |                     |           |           | 12,50    |
|                 | Diretta            | AM, DS MS, OP, NC, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4  |            |             |   |                     |           |           |          |
|                 | Indiretta          | RU   |            |             |   |                     |           |           |          |
| B <sub>3</sub>  | Libera             | BA, MO, OI   | 0,93       | 2,97        |   |                     |           |           | 15,00    |
|                 | Diretta            | AM, DS MS, OP, NC, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4  |            |             |   |                     |           |           |          |
|                 | Indiretta          | RU   |            |             |   |                     |           |           |          |

\*\_ Fattore di conversione 3,2

11- Le aree per il soddisfacimento degli standards di legge devono essere reperite all'interno della propria area di pertinenza ovvero all'interno del comparto o di zone limitrofe; per dimostrata impossibilità di reperimento di tali aree nei modi precedentemente indicati,

dovranno essere monetizzate così come previsto dalla normativa vigente.

12- Il Rapporto di Copertura (Rc) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

13- L'indice di permeabilità (Ip) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

14- Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammesse in tutte le zone B le seguenti destinazioni d'uso:

- (Ap1) Orto e relative attrezzature;
- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;
- (Ap4) Istanza impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva quali piscina, campi da bocce ecc...

#### **Articolo 16. Zone a disciplina pregressa - Bpap**

1- Il PRG Parte Operativa all'interno delle Macroaree, individua le zone già interessate da Piani Attuativi a disciplina pregressa. Il PRG prende atto della disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore o adottati e la fa propria. Pertanto sono ammessi tutti gli interventi edilizi disciplinati dalle NTA dei rispettivi Piani Attuativi.

2- Allo scadere della convenzione relativa a Piani Attuativi Pregressi, l'area interessata è soggetta alla disciplina dettata dalla zonizzazione di Piano Regolatore B3.

#### **Articolo 17. Disposizioni particolari nelle zone residenziali di completamento**

1- Le zone Bst sono quelle zone individuate all'interno della Macroarea n. 02 Mirabella dove la densità edilizia è pari a quella esistente.

2- Per le zone Bst non è ammessa la demolizione degli edifici esistenti finalizzata alla ricostruzione.

3- Tutti gli interventi ammessi all'interno delle zone B della Macroarea residenziale n. 02 "Mirabella" devono tenere conto della Determina del dirigente del servizio V.I.A. della Regione dell'Umbria n. 2983.

4- Le zone B0 all'interno del Borgo Rurale n. 1 "Gioveto" individuano il tessuto esistente di formazione recente. All'interno di tali zone sono ammissibili i seguenti interventi: MO, MS, RC, OI, RE, RE1. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle riportate all'interno della Tabella zone B

### **Articolo 18. Zone residenziali di nuovo impianto –C**

- 1- Le zone residenziali di nuovo impianto sono individuate all'interno degli ambiti di trasformazione definiti nell'elaborato *PS 7\_Carta della Pianificazione dei tessuti insediativi – Tessuti interni alle Macroaree* della Parte Strutturale del PRG.
- 2- Tali zone individuano le parti dello spazio urbano inedificate, o considerate tali ai sensi del D.M. n. 1444/68, per le quali il PRG prevede un nuovo assetto morfologico, tipologico e funzionale.
- 3- Detti tessuti sono articolati in zone C<sub>0</sub>, C<sub>0</sub>\*, C, e C<sub>1</sub> in riferimento alla densità edilizia crescente da C<sub>0</sub> a C<sub>1</sub>.
- 4- Le zone indicate come C/cep sono le aree già destinate o da destinare all'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n°167 e successive modifiche ed integrazioni.
- 5- Con delibera del Consiglio Comunale il comune ha la facoltà di reperire nuove aree C/cep.
- 6- Gli interventi edificatori nelle zone C/cep sono subordinati alla formazione di Piani attuativi ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005.
- 7- In tali zone devono essere realizzati edifici ad uso residenziale a carattere economico e popolare e relativi servizi urbani e sociali nel rispetto degli standards urbanistici di legge.
- 8- In tali zone si applicano i parametri urbanistici ed edilizi delle zone C.

### **Articolo 19. Disciplina delle zone residenziali di nuovo impianto – Cst, C<sub>0</sub>, C\*, C, C<sub>1</sub>, C/cep**

- 1- Nell'ambito delle zone C, come definite nel precedente articolo, gli interventi ammessi sono attuabili come di seguito indicato:
  - a) Attività libera
    - BA, MO, OI.
  - b) Intervento diretto
    - MS, OP, OT, DS, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4.
  - c) Intervento indiretto
    - AM, NC, RU.
- 2- Gli interventi edificatori di cui al comma 1 lettera c) sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005.
- 3- Le destinazioni d'uso relative alle zone C sono:

a) **Zone C<sub>ST</sub>**:

- (A1) Abitazione;
- (R1) Annesso per l'attività agro – zootecnica (stalla, porcilaia, ovile e sim.);
- (R2) Annesso all'attività agricola (fienile, granaio, silos, rimessa attrezzi agricoli, conservazione di prodotti agricoli, e sim.).

b) **Zona C<sub>0</sub>**:

- (A1) Abitazione;

c) **Zone C\*, C, C/cep, C<sub>1</sub>**:

- (A1) Abitazione;
- (A2) Abitazione collettiva quali comunità, case per anziani e simili;
- (S1) Assistenza e sanità;
- (S3) Sedi amministrative e istituzionali;
- (S4) Mercato coperto;
- (S5) Servizi di interesse comune quali ricreativo – culturale – sociale e simili;
- (T1) Uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, agenzie (bancarie, assicurative,...), servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq;
- (T2) Come la classe T1, ma con superficie utile al di sopra dei 250 mq;
- (T3) Attività commerciali e di pubblico servizio con superficie di vendita inferiori a 250 mq;
- (T4) Come la classe T3, ma con superficie di vendita superiore ai 250 mq;
- (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo;
- (T6) Attività di ristoro quali bar - ristorante – pizzeria – enoteca e simili;
- (PA1) Piccolo artigianato compatibile con l'ambiente urbano limitatamente al 30% della Suc ammessa e da localizzarsi esclusivamente al piano terra;
- (P) Parcheggio e autorimesse collettive.

4- Nell'ambito delle zone di nuovo impianto di cui al presente articolo, soggette ad attuazione indiretta, la superficie massima da destinare ad usi non residenziali non dovrà superare il 40% della Suc dell'intero comparto considerato.

5- Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme si fa riferimento a quelle di cui alla L.R. 11/2005 in materia di piani attuativi e relativi standards urbanistici.

6- All'interno delle zone residenziali di nuovo impianto, nell'ambito degli interventi di cui al

comma 1 devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi, urbanistici e destinazioni d'uso:

**Tabella Zone C**

| Zone       | Modalità attuative | Interventi ammissibili                      | It (mc/mq) | Ut (mq/mq) | Destinazioni d'uso                           | Standards (mq/ab) |           | Distanze minime (m) |           |           | H max (m) |
|------------|--------------------|---|------------|------------|--|-------------------|-----------|---------------------|-----------|-----------|-----------|
|            |                    |   |            |            |  | V                 | P         | Dc                  | Ds        | De        |           |
| Cst        | Libera             | BA, MO, OI                                  | esistente  | esistente  | A1,R1,R2                                     | esistente         | esistente | esistente           | esistente | esistente | 4,50      |
|            | Diretta            | DS MS, RE, RE1                              |            |            |  |                   |           |                     |           |           |           |
| C0         | Libera             | BA, MO, OI                                  | 0,22       | 0,07       | A1   | 5                 | 3         | 6                   | 6         | 10        | 4,50      |
|            | Diretta            | MS, DS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4  |            |            |  |                   |           |                     |           |           |           |
|            | Indiretta          | AM, NC, RU                                  |            |            |  |                   |           |                     |           |           |           |
| C*         | Libera             | BA, MO, OI                                  | 0,50       | 0,15       |  | 5                 | 3         |                     |           |           | 4,50      |
|            | Diretta            | MS, DS, OT, OP, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4, |            |            |  |                   |           |                     |           |           |           |
|            | Indiretta          | AM, NC, RU                                  |            |            |  |                   |           |                     |           |           |           |
| C<br>C/cep | Libera             | BA, MO, OI                                  | 0,50       | 0,15       | A1,A2,S1,S3,S4(1),S5,T1,T2,T3,T4,T5,T6,PA1,P | 5                 | 3         | 5                   | 5         | 10        | 7,50      |
|            | Diretta            | DS MS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4   |            |            |  |                   |           |                     |           |           |           |
|            | Indiretta          | AM, NC, RU                                  |            |            |  |                   |           |                     |           |           |           |
| C1         | Libera             | BA, MO, OI                                  | 0,64       | 0,20       |  | 5                 | 3         |                     |           |           | 9,50      |
|            | Diretta            | DS, MS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4  |            |            |  |                   |           |                     |           |           |           |
|            | Indiretta          | AM, NC, RU                                  |            |            |  |                   |           |                     |           |           |           |

(1) \_ Solo mercato coperto.

7- Il Rapporto di Copertura (Rc) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

8- L'indice di permeabilità (Ip) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

9- Nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammesse in tutte le zone C le seguenti destinazioni d'uso:

- (Ap1) Orto e relative attrezzature;
- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;
- (Ap4) Installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva quali piscina, campi da bocce ecc...

#### **Articolo 20. Zone a disciplina progressa - Cpap**

1- Il PRG Parte Operativa all'interno delle Macroaree, individua le zone già interessate da Piani Attuativi a disciplina progressa. Il PRG prende atto della disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore o adottati e la fa propria. Pertanto sono ammessi tutti gli interventi edilizi disciplinati dalle NTA dei rispettivi Piani Attuativi.

2- Allo scadere della convenzione relativa a Piani Attuativi Progressi, l'area interessata è soggetta alla disciplina dettata dalla zonizzazione corrispondente di Piano Regolatore.

#### **Articolo 21. Disposizioni particolari nelle zone residenziali di nuovo impianto**

1- L'attuazione delle previsioni di Piano per la zona Co è subordinata all'individuazione di un lotto minimo di 2000 mq.

2- Tutti gli interventi ammessi all'interno delle zone C della Macroarea residenziale n. 02 "Mirabella" devono tenere conto della Determina del dirigente del servizio V.I.A. della Regione dell'Umbria n. 2983.

#### **Articolo 22. Zone di nuovo impianto sottoposte a Scheda d'Ambito – C/sa**

1- Le zone di nuovo impianto che per ubicazione, preesistenze e/o requisiti ambientali, richiedono un processo di pianificazione urbanistica omogeneo e guidato, sono disciplinate da singole schede d'ambito che stabiliscono gli elementi prescrittivi del disegno del suolo, della progettazione urbanistica esecutiva ( parametri urbanistici e edilizi ), usi del suolo (pubblici e privati), usi degli edifici e delle aree di pertinenza, attrezzature, impianti ed eventuali altre prescrizioni relativamente a precondizioni dell'assetto dell'ambito. Lo schema grafico, che assume valore prescrittivo, indica le parti della St dove può essere realizzata la Suc ammessa per il singolo comparto e le parti da cedere al Comune in base alle percentuali stabilite dal foglio normativo.

Gli elaborati costituenti ciascuna scheda d'ambito sono:

- elaborato grafico
- relativa scheda – norma.

## **CAPO VI      ZONE PRODUTTIVE**

### **Articolo 23. Zone Produttive – D**

1- Le zone produttive sono individuate all'interno degli ambiti di trasformazione definiti nell'elaborato PS 7\_Carta della Pianificazione dei tessuti insediativi – Tessuti interni alle Macroaree della Parte Strutturale del PRG.

2- Sono perimetrare in questo ambito quelle parti di territorio destinate ad insediamenti per impianti o opifici industriali, attività artigianali e commerciali, definite D ai sensi del D.M. n. 1444/68.

3- Il PRG nella scelta di tali zone, fa riferimento all'assetto attuale e alle potenzialità di sviluppo delle strutture e degli impianti già esistenti, anche in relazione ai collegamenti e alle dotazioni infrastrutturali.

4- Tali zone sono articolate in:

- a ) Zona D \_ Industriale di nuovo impianto
- b ) Zona D1 \_ Industriale di completamento
- c ) Zona D2 \_ Artigianale e commerciale di nuovo impianto
- d ) Zona D3 \_ Artigianale e commerciale di completamento
- e ) Zona D4\_ Agricola – produttiva

5- Qualora i progetti presentati per la trasformazione delle aree di cui al presente articolo prevedano la realizzazione di impianti concepiti con principi di bioarchitettura, il comune, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire fissa le agevolazioni nelle modalità e nei termini previsti nel Regolamento Edilizio Comunale.

6- All'interno della Macroarea produttiva n. 4 “Potassa” viene riportato il limite di Sito Inquinato ai sensi dell'Art. 6, co. 4 D.M. 471/99. Tale perimetrazione risulta dalla procedura avviata dall'amministrazione comunale in data 18 marzo 2004, Prot. n° 4321

### **Articolo 24. Disciplina delle zone produttive - D, D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub>, D<sub>3</sub>,D<sub>4</sub>**

1- Nell'ambito delle zone D, come definite nel precedente articolo, gli interventi ammessi

sono attuabili come di seguito indicato:

- a) Attività libera – BA, MO, OI.
  - b) Intervento diretto - DS, MS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4.
  - c) Intervento indiretto - AM, NC, RU.
- 2- Gli interventi edificatori di cui al comma 1 lettera c) sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005.
- 3- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.
- 4- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale
- 5- Nella pianificazione attuativa di ogni comparto devono essere previsti idonei spazi per il soddisfacimento degli standards locali di verde e parcheggio di cui all'art. 60, L.R. 27/2000, come meglio specificato nella seguente tabella Zone D.
- 6- Le aree per il soddisfacimento degli standards di legge devono essere reperite all'interno della propria area di pertinenza ovvero all'interno del comparto o di zone limitrofe; per dimostrata impossibilità di reperimento di tali aree nei modi precedentemente indicati, dovranno essere monetizzate, previa convenzione con il Comune.
- 7- Le destinazioni d'uso relative alle Zone D sono:
- a) **Zone D, D1:**
    - (T10) Centri congressuali, solo se connessi all'attività da insediare;
    - (S2) Servizio tecnico, quali aziende di trasporto, stazioni e simili;
    - (S4) Mercato coperto, attività fieristico-espositive, solo se connesse alle attività da insediare;
    - (PI1) Attività di produzione industriale e relativi depositi;
    - (PI2) Uffici a servizio dell'attività industriale;
    - (PI3) Abitazione a servizio dell'attività industriale, limitatamente ad un solo alloggio al servizio di custodia destinato al titolare dell'attività o al custode, per una Suc massima di 130 mq più 60% di Snr, incorporato nell'edificio principale e con una dotazione di parcheggi pari a 1 mq ogni 10 mc lordi di costruzione residenziale;

b) **Zone D2, D3:**

- (T10) Centri congressuali, solo se connessi all'attività da insediare;
- (S4) Mercato coperto, attività fieristico-espositive, solo se connesse alle attività da insediare;
- (PI1) Attività di produzione industriale e relativi depositi;
- (PI2) Uffici a servizio dell'attività commerciale o artigianale;
- (PA1) piccolo artigianato compatibile con l'ambiente urbano;
- (PA2) artigianato incompatibile con l'ambiente urbano per fattori acustici e ecologici (carrozzeri, marmisti, e sim.);
- (PA3) Abitazioni a servizio delle attività artigianali, limitatamente ad un solo alloggio al servizio di custodia destinato al titolare dell'attività o al custode, per una Suc massima di 130 mq più 60% di Snr, incorporato nell'edificio principale e con una dotazione di parcheggi pari a 1 mq ogni 10 mc lordi di costruzione residenziale ;

c) **Zone D4:**

- (R1) Annesso per l'attività agro – zootecnica quali stalla, porcilaia, ovile e simili;
- (R2) Annesso per l'attività agricola quali fienile, granaio, silos, rimessa attrezzi agricoli, conservazione di prodotti agricoli e simili;
- (R3) Lavorazione, trasformazione, commercializzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture;
- (R4) Lavorazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e silvicolture;
- (R5) Attività produttivi agroalimentari;
- (R6) Attività per la silvicoltura, conservazione e valorizzazione del bosco;
- (RT1) Country house;
- (RT2) Agriturismo;
- (RT3) Case appartamenti per vacanze.

8- All'interno delle zone produttive, nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi, urbanistici e destinazioni d'uso:

COMUNE DI PANICALE  
Piano regolatore Generale – Parte Operativa  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Tabella Zone D**

| Zone | Modalità attuative | Interventi ammissibili                                | If (mc/mq) | Uf* (mq/mq) | Destinazioni d'uso  | Standards (mq/ab) |        | Distanze minime (m) |    |        | Hmax (1) | Rc (%Sf) | Ip (%Sf) |
|------|--------------------|---|------------|-------------|---|-------------------|--------|---------------------|----|--------|----------|----------|----------|
|      |                    |   |            |             |   | V                 | P      | Dc (2)              | Ds | De (3) |          |          |          |
| D    | Libera             | BA, MO, OI  | 5          | 0,5         | T1, T10(6), S2, S4(6), PII, PI2, PI3(7)                   | 5% Sf             | 10% Sf | 5                   | 5  | 10     | 10,00    | 60       | 40       |
|      | Diretta            | MS, DS, OT, OP, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4            |            |             |   |                   |        |                     |    |        |          |          |          |
|      | Indiretta          | AM, NC, RU  |            |             |   |                   |        |                     |    |        |          |          |          |
| D1   | Libera             | BA, MO, OI  | 5          | 0,5         | T1, T10(6), S2, S4(6), PII, PI2, PI3(7)                   | 5% Sf             | 10% Sf | 5                   | 5  | 10     | 10,00    | 60       | 40       |
|      | Diretta            | MS, DS, OT, AM, , OP, NC, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4, |            |             |   |                   |        |                     |    |        |          |          |          |
|      | Indiretta          | RU  |            |             |   |                   |        |                     |    |        |          |          |          |
| D2   | Libera             | BA, MO, OI  | 3          | 0,3         | T1, T4, T10(6) S2, S4(6), PII, PI2, PI3(7), PA1, PA2, PA3 | (4)               | (4)    | 5                   | 5  | 10     | 10,00    | 60       | 40       |
|      | Diretta            | DS MS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4             |            |             |   |                   |        |                     |    |        |          |          |          |
|      | Indiretta          | AM, NC, RU  |            |             |   |                   |        |                     |    |        |          |          |          |
| D3   | Libera             | BA, MO, OI  | 3          | 0,3         | T1, T4, T10(6) S2, S4(6), PII, PI2, PI3(7), PA1, PA2, PA3 | (4)               | (4)    | 6                   | 6  | 10     | 10,00    | 60       | 40       |
|      | Diretta            | DS, MS, OP, OT, AM, NC, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4    |            |             |   |                   |        |                     |    |        |          |          |          |
|      | Indiretta          | RU  |            |             |   |                   |        |                     |    |        |          |          |          |
| D4   | Libera             | BA, MO, OI  | 0,25       | 0,03        | R1, R2, R3, R4, R5, R6, RT1, RT2, RT3                     | -                 | -      | -                   | -  | -      | 6,50     | 60       | 40       |
|      | Diretta            | DS, MS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4            |            |             |   |                   |        |                     |    |        |          |          |          |
|      | Indiretta          | AM, NC, RU  |            |             |   |                   |        |                     |    |        |          |          |          |

\* Il fattore di conversione è pari all'altezza massima ammissibile.

- (1) \_ Sono ammesse altezze più alte per silos, serbatoi, camini e volumi tecnici per alloggiamenti di macchinari, per i quali non vigerà alcun limite di altezza, purché ne venga dimostrata la necessità per lo svolgimento dell'attività e purché gli stessi non interferiscano con particolari visuali paesaggistiche.
- (2) \_ Tali distanze minime possono essere ridotte se esiste un accordo registrato e trascritto con il confinante, purché sia comunque rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui alla nota (4).
- (3) \_ Qualora esistano o siano previsti dal progetto edifici più alti di 10 m, la distanza minima assoluta tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto.
- (4) \_ Nel rispetto dei commi 2), 5) e 6) art. 61, L.R. 27/2000, per quanto riguarda gli insediamenti di carattere artigianale, e all'art. 26, L.R. n. 31/97, per le attività commerciali

9- Nelle aree di pertinenza degli edifici delle zone D e D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Parcheggi pertinenziali (Ap2);
- Deposito e immagazzinaggio a cielo aperto (Ap3);

10- Nelle aree di pertinenza degli edifici delle zone D2 e D3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Parcheggi pertinenziali (Ap2);

11- Nelle aree di pertinenza degli edifici delle zone D4 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Parcheggi pertinenziali (Ap2);
- Ea1 Coltivazione tradizionale e/o integrata;
- Ea2 Coltivazione biologica;
- Ea3 Coltivazione in serra;
- Ea4 Allevamento estensivo;
- Ea5 Allevamento intensivo;
- Ea6 Allevamento biologico;
- Ed Attività di scavo o rinterro finalizzato al miglioramento della fertilità dei suoli;
- Eg Aree di sedime e pertinenza degli impianti;
- Ei Attività di deposito all'aria aperta legata all'attività agricola, zootecnica, silviculturale.

## **Articolo 25. Zone a disciplina pregressa - Dpap**

1- Il PRG Parte Operativa all'interno delle Macroaree, individua le zone già interessate da Piani Attuativi a disciplina pregressa. Il PRG prende atto della disciplina di cui ai relativi

strumenti urbanistici in vigore o adottati e la fa propria. Pertanto sono ammessi tutti gli interventi edilizi disciplinati dalle NTA dei rispettivi Piani Attuativi.

2- Allo scadere della convenzione relativa a Piani Attuativi Progressi, l'area interessata è soggetta alla disciplina dettata dalla zonizzazione corrispondente di Piano Regolatore.

#### **Articolo 26. Disposizioni particolari nelle zone produttive**

1- Nell'ambito delle zone D e D1, la realizzazione di opifici che possano essere inquinanti per esalazioni, rumori e scarichi è rigidamente subordinata alla predisposizione di impianti di depurazione e di isolamento acustico; pertanto al Piano Attuativo deve essere allegata una relazione sull'impatto acustico, una relazione e autorizzazione sulle eventuali emissioni in atmosfera e l'autorizzazione agli scarichi rilasciate dagli organi competenti.

2- Sono ammesse le attività di tipo commerciale purché facenti parte integrante o di supporto del sistema produttivo aziendale con superficie fino ad un massimo del 25% della superficie utile aziendale e comunque non superiore a mq 1.000.

3- Particolare attenzione deve essere rivolta a sistemi di mitigazione soprattutto in prossimità dei centri abitati; pertanto ai Piani Attuativi devono essere allegati una relazione e un elaborato grafico in cui siano evidenziate le sistemazioni a verde con indicazione delle specie vegetali (scelte tra le specie autoctone elencate nell'Allegato C alle Norme del P.T.C.P.), le soluzioni previste per ridurre gli eventuali impatti sull'ambiente circostante

4- Nell'ambito delle zone D2 e D3 artigianali, l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree da espropriare ed urbanizzare onde giungere alla formazione di zone per impianti produttivi di iniziativa comunale (art. 27 legge 22.10.1971 n. 865).

5- Nelle zone D3 all'interno della Macroarea Residenziale n. 11 "Tavernelle" ricadenti all'interno della fascia di rispetto del fiume Nestore sottoposta al vincolo del D.Lgs. n. 42/2004, trattandosi di aree comprese all'interno della macroarea residenziale il PRG Parte Operativa dispone che pur consentendo la realizzazione di interventi edificatori a carattere produttivo artigianale e/o commerciale e ponendosi comunque come obiettivo prioritario la salvaguardia dell'integrità dell'ambito fluviale, i progetti devono essere integrati da una relazione di impatto ambientale firmata da un tecnico abilitato. Inoltre si prevede un indice di permeabilità territoriale non inferiore al 60%.

6- Negli edifici destinati ad attività commerciali ed artigianali un solo piano soprastante può essere adibito ad uso residenziale, limitatamente ad un alloggio per ogni unità produttiva, previo adeguato studio di compatibilità ambientale tra la residenza stessa e l'attività artigianale commerciale sottostante.

Nei comparti D3 all'interno della Macroarea Residenziale n. 11 "Tavernelle" a nord di Via Leonardo da Vinci il numero delle unità abitative non dovrà necessariamente corrispondere al numero delle attività produttive sottostanti.

7- Per gli edifici esistenti compresi nel perimetro di tutte le zone D, attualmente destinati esclusivamente ad uso residenziale, sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 24 comma 1, con esclusione degli interventi relativi a NC e AM.

8- Nell'ambito della zona D4 - COOP P.A.S.T., in caso di interventi di RE4 e RU, oltre ai volumi dei manufatti esistenti è possibile un incremento volumetrico derivante dall'applicazione dell'indice  $I_t$  pari a 0,016 mq/mq, in cui la  $S_t$  è costituita dall'intera superficie perimetrata dal limite di macroarea.

9- All'interno della Macroarea Residenziale n. 11 "Tavernelle" a sud di Via Leonardo da Vinci, viene individuata in cartografia l'area per impianti a RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE, di cui al D.Lgs 334 del 17 agosto 1999 e D.M. 9 maggio 2001, ovvero l'area su cui già insiste un impianto con tali caratteristiche, individuato dallo stabilimento di proprietà della ditta OLIVI S.p.a.

Nella definizione dei Piani di Sicurezza Esterni (P.E.E.) devono essere previste misure per la riduzione dei fattori di rischio con particolare riguardo alla delocalizzazione degli edifici presenti all'interno della suddetta fascia.

Per gli impianti esistenti non sono ammesse modifiche che determinino incrementi dei fattori di rischio.

All'interno di tale area, individuata cartograficamente in senso radiale e con colorazione in rosso (Categoria massima compatibile D), per una fascia di raggio pari a Mt. 101 dalla baia di carico posta all'interno dell'impianto, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti minimi di sicurezza per l'area circostante lo stabilimento :

- Area con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'Indice Fondiario ( $I_f$ ) di edificazione sia compreso tra 1,00 Mc./Mq. e 0,50 Mc./Mq. (indice di Utilizzazione Fondiario  $U_f$  compreso tra 0,31 Mq./Mq. e 0,16 Mq./Mq.) ;

- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile – ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.

All'interno di tale area, individuata cartograficamente in senso radiale e con colorazione in giallo (Categoria massima compatibile C), per una fascia di raggio tra i Mt. 101 ed i Mt. 153 dalla baia di carico posta all'interno dell'impianto, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti minimi di sicurezza per l'area circostante lo stabilimento :

- Area con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'Indice Fondiario (*If*) di edificazione sia compreso tra 1,50 Mc./Mq. e 1,00 Mc./Mq. (indice di Utilizzazione Fondiario *Uf* compreso tra 0,47 Mq./Mq. e 0,31 Mq./Mq.) ;
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso – ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università ecc. (fino a 500 persone presenti) ;
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio – ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1.000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale) ;
- Stazioni ferroviarie e altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1.000 persone/giorno).

## **CAPO VII      ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE**

### **Articolo 27. Zone per attrezzature e servizi -F**

1- Le zone per servizi sono individuate all'interno degli ambiti di trasformazione definiti nell'elaborato PS 7\_Carta della Pianificazione dei tessuti insediativi – Tessuti interni alle Macroaree della Parte Strutturale del PRG.

2- Sono perimetrare in questo ambito quelle parti di territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale, pubblici o privati, definite F ai sensi del D.M. n. 1444/68.

3- Tali zone sono articolate in:

- a) Zona FG\_ Aree per Servizi generali
- b) Zona FG1\_ Aree per Servizi generali di completamento
- c) Zona FA\_ Aree per l'assistenza sanitaria

- d) Zona FI \_Istruzione
- e) Zona Ftec\_ Servizi tecnologici
- f) Zona Fdt\_ Aree per servizio di distribuzione carburante
- g) Zona FTsp\_ Servizi sportivi di interesse generale
- h) Zona FT1sp\_ Servizi sportivi di interesse generale di completamento
- i) Zona Fsp\_ Attrezzate per lo sport
- j) Zona F1sp\_ Attrezzate per lo sport di completamento
- k) Zona Fpr\_ Attrezzature e Servizi privati
- l) Zona Fpr\*\_ Attrezzature e Servizi privati ad attuazione condizionata
- m) Zona P\_ Parcheggio
- n) Zona PS\_ Parcheggio Scambiatore
- o) Zona Fcc\_ Area per Servizi Generali di Interesse Pubblico.

4- Fanno parte degli standards urbanistici a servizio degli insediamenti residenziali anche le aree destinate a spazi pubblici interne alle zone residenziali di nuovo impianto. Tali aree saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alle modalità di attuazione prescritte per tali ambiti.

**Articolo 28. Disciplina delle zone per attrezzature e servizi pubblici – FG, FG1, FA, FI, Ftec, Fdt, Fcc**

1- Sono le aree destinate ad attrezzature e servizi collettivi di interesse generale che soddisfano gli standards urbanistici di cui agli art. 59 e 60, L.R. n. 27/2000; la superficie di tali aree, di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico, è specificata nell'elaborati grafici del PRG Parte Operativa; la prestazione dei servizi e la gestione delle attrezzature all'interno di tali aree è effettuata direttamente da un Ente Pubblico o indirettamente tramite concessione d'uso temporanea.

2- Nell'ambito delle zone F, come definite nel precedente comma 1, gli interventi ammessi sono attuabili come di seguito indicato:

- a) Attività libera - BA, MO, OI.
- b) Intervento diretto - DS, MS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4.
- c) Intervento indiretto - AM, NC, RU.

3- Gli interventi edificatori di cui al comma 3 lettera c) sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005.

4- Nelle zone FG1 gli interventi edificatori di cui al comma 2 lettera c) sono attuabili con intervento diretto.

5- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto o di completamento per servizi ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.

6- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale

7- Le destinazioni d'uso relative alle Zone F sono:

a) **Zone FG, FG1:**

- (S3) Sedi amministrative, sedi istituzionali, centri direzionali;
- (S4) Mercato coperto, attività fieristiche e espositive;
- (S5) Servizi di interesse comune quali ricreativo – culturale – sociale e simili;
- (S6) Culto;
- (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo.

b) **Zone FA:**

- (S1) Aree per l'assistenza sanitaria, destinate a poliambulatori, distretti sanitari e simili.

c) **Zone FI:**

- (S8) Aree per l'istruzione fino alla scuola dell'obbligo.

d) **Zone Ftec:**

- Aree per infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua, P.T., per quelle relative alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti, ai servizi di trasporto ed altri servizi collegati, ai vigili del fuoco, nonché ad impianti di distribuzione di merci quali depositi, mercati generali, autostazioni, depuratore, etc.

e) **Zone Fdt:**

- Impianti per la distribuzione del carburante e servizi accessori previsti dall'art. 14 della L.R. n. 42/90 quali attività artigianali e commerciali connesse alla manutenzione o alla riparazione degli autoveicoli, attività paracicettive: bar, servizi

igienici, ristorante ;

f) **Zone Fcc:**

- Area per costruzione Caserma dell'Arma dei Carabinieri e servizi di corredo a tale destinazione.

8- All'interno delle zone per servizi, nell'ambito degli interventi di cui al comma 2 devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi, urbanistici e destinazioni d'uso:

| Zone              | Modalità attuative       | Interventi ammissibili                                | Uf (mq/mq) | If (mc/mq) | Destinazioni d'uso | Distanze minime (m) |    |       | Hmax (m)            |
|-------------------|--------------------------|---|------------|------------|--------------------|---------------------|----|-------|---------------------|
|                   |                          |   |            |            |                    | Dc                  | Ds | De(1) |                     |
| FG                | Libera                   | BA, MO, OI  | 0,31       | 1          | S3,S4,S5,S6,T5     | 5                   | 5  | 10    | 7,50 <sup>(3)</sup> |
|                   | Diretta                  | DS, MS, RE, RE1,                                      |            |            |                    |                     |    |       |                     |
|                   | Indiretta                | AM, DS MS, OP, NC, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4, RU |            |            |                    |                     |    |       |                     |
| FA                | Libera                   | BA, MO, OI  | 0,31       | 1          | S1                 | 5                   | 5  | 10    | 7,50                |
|                   | Diretta                  | AM, DS MS, OP, NC, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4     |            |            |                    |                     |    |       |                     |
|                   | Indiretta                | RU  |            |            |                    |                     |    |       |                     |
| FI <sup>(2)</sup> | Libera                   | BA, MO, OI  | 0,31       | 1          | S8                 | 5                   | 5  | 10    | 7,50                |
|                   | Diretta                  | AM, DS MS, OP, NC, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4     |            |            |                    |                     |    |       |                     |
|                   | Indiretta                | RU  |            |            |                    |                     |    |       |                     |
| Ftec              | Libera                   | BA, MO, OI  | -          | -          | <sup>(4)</sup>     | 5                   | 5  | 10    | <sup>(5)</sup>      |
|                   | Diretta <sup>(8)</sup>   | AM, DS MS, OP, NC, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4     |            |            |                    |                     |    |       |                     |
| Fdt               | Libera                   | BA, MO, OI  | -          | -          | <sup>(6)</sup>     | 5                   | 5  | 10    | 4,50 <sup>(7)</sup> |
|                   | Diretta <sup>(8)</sup>   | AM, DS MS, OP, NC, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4     |            |            |                    |                     |    |       |                     |
|                   | Indiretta                | RU  |            |            |                    |                     |    |       |                     |
| Fcc               | Libera                   | BA, MO, OI  | 0,78       | 2,5        | <sup>(10)</sup>    | 5                   | 5  | 10    | 7,50                |
|                   | Diretta                  | OP, MS, OT, RC, RE, RE1, DS                           |            |            |                    |                     |    |       |                     |
|                   | Indiretta <sup>(9)</sup> | NC, AM, RE2, RE3, RE4, RU                             |            |            |                    |                     |    |       |                     |

(1) \_ Qualora esistano o siano previsti dal progetto edifici più alti di 10 m, la distanza minima assoluta tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

- (2) \_ Per l'edilizia scolastica i parametri della presente tabella possono essere modificati in funzione delle esigenze di funzionalità e delle normative vigenti in materia.
- (3) \_ Per strutture particolari quale sale per spettacoli, cinema ,chiese, etc. si può andare in deroga e l'altezza proposta deve essere motivata e giustificata nell'ambito del progetto e approvata dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio.
- (4) \_ Vedi comma 7 lett. d)
- (5) \_ L'altezza consentita è quella necessaria alla realizzazione dell'impianto
- (6) \_ Vedi comma 7 lett. e)
- (7) \_ E' ammessa un'altezza max superiore, fino a 6,50 m, limitatamente ad una superficie coperta pari al 50% della superficie coperta totale realizzata.
- (8) \_ Gli interventi di nuova costruzione sono realizzabili con intervento diretto, ma il rilascio dei titoli autorizzativi è subordinato all'acquisizione dei pareri degli Enti competenti relativamente alle eventuali emissioni pericolose, inquinamento acustico, impatto ambientale, distanze dalle strade, sistemazioni idrauliche.
- (9) \_ Gli interventi di nuova costruzione sono realizzabili esclusivamente con intervento indiretto, promosso anche da Soggetti Privati di cui all'art. 20 – comma 1 – lett. b) – della L.R. 11/2005, subordinato, anziché all'acquisizione al patrimonio pubblico come previsto dal comma 1 del presente articolo, alla stipula di una convenzione relativa al vincolo di destinazione d'uso del complesso, durata temporale e regime sostitutivo alla sua scadenza, nonché alla sistemazione della viabilità di collegamento tra Via Lenin e Via Palmiro Togliatti.
- (10) \_Le destinazioni d'uso prevalenti sono quelle indicate al comma 7 lett. f) del presente articolo ; Sono altresì consentite destinazioni d'uso relative alle funzioni abitative (A1), per alloggi privati a corredo della destinazione prevalente, per una superficie non superiore al 40% della Suc complessiva.

9- In tutti gli interventi di trasformazione del territorio per la realizzazione di attrezzature e impianti per servizi pubblici di cui alla tabella precedente il progetto deve prevedere una dotazione di alberature di alto fusto all'interno del comparto di intervento secondo le modalità e prescrizioni dell'art. n. 61, comma 6 della L.R. n. 27/2000.

10- Il Rapporto di Copertura (Rc) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

11- L'indice di permeabilità (Ip) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

12- Nelle aree di pertinenza degli edifici delle zone FG e FA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (Ap1) Giardino, orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato);

- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;

13- Nelle aree di pertinenza degli edifici delle zone FI sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (Ap1) Giardino, orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato);
- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;
- (Ap3) Deposito e immagazzinaggio a cielo aperto;

14- Nelle aree di pertinenza degli edifici delle zone Ftec, ad eccezione delle sedi viarie e degli spazi di sosta necessari per l'uso e l'accessibilità di queste aree, la restante superficie deve essere permeabile.

15- Nelle aree di pertinenza degli edifici delle zone Fdt sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;

#### **Articolo 29. Disciplina delle zone per servizi sportivi di interesse generale – FTsp,FT1sp**

1- Le aree di cui al presente articolo sono le zone verdi del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature e impianti sportivi di interesse generale, quali palazzetti, piscine, palestre, bowling, etc... che soddisfano lo standard urbanistico di cui all'art. 59 della L.R. n.27/2000.

2- Nell'ambito delle zone F, come definite nel precedente comma 1, gli interventi ammessi sono attuabili come di seguito indicato:

a) Attività libera

- BA, MO, OI.

b) Intervento diretto

- DS, MS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4.

c) Intervento indiretto

- AM, NC, RU.

3- Gli interventi edificatori di cui al comma 2 lettera c) sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005.

4- Nelle zone FT1sp gli interventi edificatori di cui al comma 2 lettera c) sono attuabili con intervento diretto.

5- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto o di completamento per servizi ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.

6- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale

7- Le destinazioni d'uso relative alle Zone F sono:

a) **Zone FT, FT1:**

- (S7) Sport (palazzetti, piscine, palestre, bowling, campi sportivi, etc);
- (T1) Uffici, connessi all'attività;
- (PA3) Abitazione del custode nella *Suc* massima di 120 mq.

8- L'attuazione degli interventi ammissibili nelle zone di cui al presente articolo devono rispettare i parametri definiti per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

9- Non ci sono limiti di altezza in quanto la stessa deve essere funzionale all'attività da insediare.

10- Le attrezzature sportive devono essere dotate di tutti i servizi di manutenzione prescritti dalle norme CONI (drenaggio, manti superficiali, impianti in genere) e possono essere gestite oltre che dal Comune anche da Enti, Associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune, che ne assicuri il prevalente uso pubblico.

### **Articolo 30. Disciplina delle zone per attrezzature sportive - Fsp e F1sp**

1- Si tratta di aree verdi da attrezzare o attrezzate per attività sportive a servizio degli insediamenti residenziali che soddisfano lo standard di cui all'art. 60 della L.R. n. 27/2000.

2- Nell'ambito delle zone F, come definite nel precedente comma 1, gli interventi ammessi sono attuabili come di seguito indicato:

a) Attività libera

- BA, MO, OI.

b) Intervento diretto

- DS, MS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4.

c) Intervento indiretto

- AM, NC, RU.

3- Nelle zone Fsp gli interventi edificatori di cui al comma 2 lettera c) sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005.

4- Nelle zone F1sp gli interventi edificatori di cui al comma 2 lettera c) sono attuabili con intervento diretto.

5- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto o di completamento per servizi ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.

6- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale

7- Le destinazioni d'uso relative alle Zone F sono:

a) **Zone Fsp, F1sp:**

- (S7) Sport (palazzetti, piscine, palestre, bowling, campi sportivi, etc)
- (T1) Uffici, connessi all'attività;
- (PA3) Abitazione del custode nella *Suc* massima di 120 mq.

8- L'attuazione degli interventi ammissibili nelle zone di cui al presente articolo devono rispettare i parametri definiti per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

9- Non ci sono limiti di altezza in quanto la stessa deve essere funzionale all'attività da insediare.

10- Le attrezzature sportive devono essere dotate di tutti i servizi di manutenzione prescritti dalle norme CONI (drenaggio, manti superficiali, impianti in genere) e possono essere gestite oltre che dal Comune anche da Enti, Associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune, che ne assicuri il prevalente uso pubblico.

### **Articolo 31. Disciplina delle zone per attrezzature e servizi privati – Fpr,Fpr\***

1- Le aree ricadenti in tale categoria sono destinate alla realizzazione di impianti e attrezzature per la prestazione di servizi di proprietà privata o gestiti da privati.

2- Nell'ambito delle zone Fpr, come definite nel precedente comma 1, gli interventi ammessi sono attuabili come di seguito indicato:

- a) Attività libera
- BA, MO, OI.

b) Intervento diretto

- DS, MS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4.

c) Intervento indiretto

- AM, NC, RU.

3- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto per servizi privati ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.

4- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale.

5- Gli interventi edilizi relativi agli ampliamenti di fabbricati esistenti all'interno delle zone Fpr sono attuabili fino ad un massimo di 100 mq di Suc o al raggiungimento di mq 450 di Suc compreso l'esistente.

6- Gli interventi ammessi all'interno della zona Fpr\* sono normati nel seguente articolo 32.

7- Le destinazioni d'uso relative alle Zone Fpr sono:

- (S1) Assistenza e sanità;
- (S4) Mercato coperto, attività fieristico e espositive;
- (S5) Servizi di interesse comune quali ricreativo – culturale – sociale e simili;
- (S6) Culto;
- (S7) Sport quali palazzetto, piscine, palestre, e simili;
- (T1) Uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, agenzie (bancarie, assicurative, .....), servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq;
- (T2) Come la classe T1, ma con superficie utile al di sopra dei 250 mq;
- (T5) Attrezzatura per la cultura e lo spettacolo;
- (T6) Attività di ristoro quali: bar, ristorante, pizzeria, enoteca e simili;
- (T8) Alberghi;
- (T10) Centri congressuali;
- (P) Parcheggio e autorimesse collettive.

8- All'interno delle zone per servizi privati, nell'ambito degli interventi di cui al comma 2 devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi, urbanistici e destinazioni d'uso:

**Tabella Zone Fpr**

| Zone | Modalità attuative | Interventi ammissibili                                     | Uf (mq/mq) | If (mc/mq) <sup>(4)</sup> | Destinazioni d'uso                   | Distanze minime (m) |                   |                   | Hmax (m) |
|------|--------------------|--|------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------|
|      |                    |  |            |                           |                                      | Dc <sup>(1)</sup>   | Ds <sup>(2)</sup> | De <sup>(3)</sup> |          |
| Fpr  | Libera             | BA, MO, OI   | 0,025      | 0,08                      | S1,S4,S5,S6,S7,T1,T2, T5,T6,T8,T10,P | 5                   | 5                 | 10                | 7,50     |
|      | Diretta            | DS, MS, RE, RE1, DS MS, OP, OT, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RE4 |            |                           |                                      |                     |                   |                   |          |
|      | Indiretta          | AM, NC, RU   |            |                           |                                      |                     |                   |                   |          |

- (1) \_ Qualora esistano o siano previsti dal progetto edifici più alti di 10 m, la distanza minima assoluta tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto
- (2) \_ Tali distanze minime possono essere ridotte se esiste un accordo registrato e trascritto con il confinante, purché sia comunque rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui alla nota (1).
- (3) \_ Per zone ricadenti fuori dalle macroaree residenziali per la valutazione delle distanze dalle strade vige il codice della Strada di cui all'art. 47 delle presenti norme.
- (4) \_ Qualora all'interno della zona perimetrata come F<sub>pr</sub> sia inclusa un'area boscata, tale area concorre alla determinazione della superficie edificabile, ma le eventuali nuove costruzioni devono essere ubicate all'esterno dell'area boscata.

9- Il Rapporto di Copertura (Rc) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

10- L'indice di permeabilità (Ip) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

11- Nelle aree di pertinenza degli edifici delle zone Fpr sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (Ap1) Giardino, orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato);
- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;

**Articolo 32. Disposizioni particolari nelle zone per servizi**

1- Nell'ambito delle zone Ftec, per quanto riguarda le cabine ENEL, TELECOM ed ITALGAS di norma devono essere realizzate all'interno di fabbricati esistenti. Qualora ciò

non sia possibile per ragioni di servizio, possono essere realizzate in qualsiasi zona purché siano acquisiti i pareri degli enti competenti e ne sia verificata la compatibilità con i principi di pianificazione urbanistica del PRG.

2- All'interno delle zone Fdt devono essere individuati gli spazi pubblici che soddisfino gli standards di cui alla L.R. n.27/2000 e alle normative vigenti per le destinazioni d'uso da insediare.

3- Nella zona FTsp all'interno della Macroarea Turistico-Produttiva n. 3 "Cerrine" non sono ammesse nuove costruzioni e incrementi di volume di qualunque destinazione.

4- Nella zona Fpr all'interno dell'Insediamento Religioso n. 1 "Chiesa di Montali" non sono ammesse nuove costruzioni e incrementi di volume di qualunque destinazione.

5- Nella zona Fpr all'interno della Macroarea Servizi n. 1 "Campo Volo" non sono ammesse nuove costruzioni e incrementi di volume di qualunque destinazione; tutti gli interventi all'interno della Macroarea sono sottoposti a valutazione di Incidenza Ambientale.

6- Nella zona Fpr all'interno della Macroarea Produttiva n. 4 "La Potassa" è ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture a supporto delle attività derivanti dall'istallazione degli impianti di interesse generale di cui al successivo comma 7, ovvero all'interno della zona Fpr\*. Pertanto tutti gli interventi edificatori sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo redatto sulla base dei parametri di cui alla precedente tabella Zone Fpr che metta in evidenza in modo inequivocabile il legame con l'attività di cui al successivo comma

7. L'approvazione di tale Piano Attuativo è subordinata alla realizzazione degli interventi ammessi nella zona Fpr\*.

7- La zona Fpr\* all'interno della Macroarea Produttiva n. 4 "La Potassa" è una zona destinata a strutture ed impianti privati di tipo sportivo (ippodromo, crossodromo, circuiti per gokart, e simili) che assumono interesse generale, la realizzazione degli stessi è soggetta a convenzione con l'amministrazione comunale.

8- Gli interventi di cui al precedente comma 7 sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. 11/2005, che interessi in modo unitario omogeneo, contestuale e coordinato, l'adiacente zona Fpr di cui al precedente comma 6. Il Piano Attuativo deve essere redatto nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche e vegetazionali del luogo e potrà essere attuato per stralci funzionali a condizione che cronologicamente venga per primo realizzata questa previsione rispetto a quella del precedente comma 6.

9- All'interno delle zone Fpr\* è consentita l'installazione provvisoria di chioschi (in occasione di manifestazioni sportive), esclusivamente a servizio degli impianti, per una superficie massima di 12 mq ciascuno, con altezza massima di 3,20 m per un numero massimo di quattro.

10- Il Piano Attuativo riferito alla zona Fpr\* dovrà prevedere la dotazione degli standards di legge riguardo ai parcheggi, di cui ai commi 4), 5), 6) art. 61, L.R. 27/2000 e delle leggi relative al tipo di impianto previsto.

### **Articolo 33. Zone per attrezzature e servizi privati per usi turistico-produttivi**

1- Le zone per attrezzature e servizi privati per usi turistico - produttivi sono individuate all'interno degli ambiti di trasformazione definiti nell'elaborato PS *7\_Carta della Pianificazione dei tessuti insediativi – Tessuti interni alle Macroaree* della Parte Strutturale del PRG.

2- Sono perimetrate in questo ambito quelle parti di territorio che per posizione, caratteristiche delle strutture esistenti e potenzialità delle attività legate all'uso del territorio agricolo, sono destinate ad insediamenti di tipo turistico – produttivo. Tali aree sono definite F ai sensi del D.M. n. 1444/68.

3- Tali zone sono articolate in:

- Fpr-C \_La Cascina
- Fpr-G\_Ginestrto
- Fpr-CR\_Cerrrine
- Fpr-V\_Via Larga
- Fpr-LU\_Lupaia
- Fpr-CR\_Cerrine
- Fpr-F\_Fornace di Sopra

### **Articolo 34. Disciplina della zona FPR – C**

1- Si tratta di un'area di trasformazione individuata all'interno della Macroarea Turistico – Produttiva n.1 “la Cascina”.

2- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto per servizi privati ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi sono subordinati alla

redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.

3- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale.

4- All'interno di tale zona gli interventi ammessi sono:

Nuove costruzioni: sono ammesse nuove costruzioni derivanti da:

- a) interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera f) art. 3, L.R. 1/2004; RU
- b) applicazione dell'indice  $I_f$  pari a 0,08 mc/mq, in cui la  $S_f$  è costituita dall'intera superficie perimetrata dal limite di Fpr; tale indice non include i volumi dei manufatti già esistenti.

Edifici esistenti: sono ammessi:

- a) interventi di ristrutturazione e restauro conservativo come definiti dall'art. 3, L.R. 1/2004, lettere a), b), c), d) e g);

5- Le modalità di attuazione sono di seguito elencate:

- a) Gli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo e ampliamento di cui alle lettere a), b), c), d), e.1) e g) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004, che interessano gli edifici esistenti, sono eseguibili con intervento diretto.
- b) Gli interventi relativi alle nuove costruzioni e/o a ristrutturazione urbanistica di cui alle lettere e.1), e.2), e.3), e.6), ed f) della stessa legge sono subordinati, previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio, all'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005 che includa l'intera area FPR - C.

6- L'altezza massima ammissibile per le nuove costruzioni è di 6,50 metri.

7- Per edifici particolari, quali quelli destinati ad attività ricreative e culturali di supporto alle attività da insediare all'interno della macroarea, sono ammesse altezze superiori a m 6,50, purché rispondenti ad esigenze funzionali ed architettoniche dell'intervento.

8- All'interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (R3) Lavorazione, trasformazione, commercializzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture;
- (R4) Lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e silvicolture quali frantoio, mulino, impianto enotecnico, cantina, e sim.;

- (RT1) Country houses;
  - (RT2) Agriturismo;
  - (RT3) Case appartamenti per vacanze;
  - (T1) Uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, agenzie (bancarie, assicurative, .....), servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq;
  - (T2) Come la classe T1, ma con superficie utile al di sopra dei 250 mq;
  - (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo;
  - (T6) Attività di ristoro quali: bar, ristorante, pizzeria, enoteca e simili;
  - (T10) Centri congressuali;
- 9- Nelle aree di pertinenza dei fabbricati, sono ammessi i seguenti usi:
- (Ap1) Orto e relative attrezzature;
  - (Ap2) Parcheggi pertinenziali;
  - (Ap4) Installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva quali piscina, campi da bocce ecc...;
  - (Ee) Attività collettive ricreativo – culturali e del tempo libero all'aria aperta;
  - (Ef) Attività sportiva all'aria aperta;
  - (Ea1) Coltivazione tradizionale e/o integrata;
  - (Ea2) Coltivazione biologica;
  - (Ea3) Coltivazione in serra;
  - (Ea4) Allevamento estensivo;
  - (Ea5) Allevamento intensivo;
  - (Ea6) Allevamento biologico;
  - (Ed) Attività di scavo o rinterro finalizzato al miglioramento della fertilità dei suoli;
  - (Eg) Aree di sedime e pertinenza degli impianti;
  - (Ei) Attività di deposito all'aria aperta legata all'attività agricola, zootecnica, silviculturale.

### **Articolo 35. Disciplina della zona FPR – G**

- 1- Si tratta di un'area di trasformazione inclusa nella Macroarea Turistico – Produttiva n. 2 “Ginestreto”.

2- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto per servizi privati ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi ammessi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.

3- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale.

4- All'interno di tale zona gli interventi ammessi sono:

Nuove costruzioni: sono ammesse nuove costruzioni derivanti da:

a ) interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera f) art. 3, L.R. 1/2004;

Edifici esistenti: sono ammessi:

a) interventi di ristrutturazione e restauro conservativo come definiti dall'art. 3, L.R. 1/2004, lettere a), b), c), d), g);

5- Le modalità di attuazione sono di seguito elencate:

a )Gli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo e ampliamento di cui alle lettere a), b), c), d), e.1) e g) art. 3, L.R. 1/2004, che interessano gli edifici esistenti, sono eseguibili con intervento diretto.

b )Gli interventi relativi alle nuove costruzioni derivanti dal recupero dei volumi esistenti mediante interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alle lettere e.1), e.2), e.3), e.6), ed f) della stessa legge sono subordinati, previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio, all'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005 che includa l'intera area FPR – G.

6- L'altezza massima ammissibile per le nuove costruzioni è di 6,50 metri.

7- Per edifici particolari, quali quelli destinati ad attività ricreative e culturali di supporto alle attività da insediare all'interno della macroarea, sono ammesse altezze superiori a m 6,50, purché rispondenti ad esigenze funzionali ed architettoniche dell'intervento.

8- Il Rapporto di Copertura (Rc) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

9- L'indice di permeabilità (Ip) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

10- All'interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (R3) Lavorazione, trasformazione, commercializzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture;

- (R4) Lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e silvicolture quali frantoio, mulino, impianto enotecnico, cantina, e sim.;
- (RT1) Country houses;
- (RT2) Agriturismo;
- (RT3) Case appartamenti per vacanze;
- (T1) Studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq, limitatamente alle destinazioni specificate;
- (T2) Come la classe T1, ma con superficie utile al di sopra dei 250 mq;
- (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo;
- (T6) Attività di ristoro quali: bar, ristorante, pizzeria, enoteca e simili;
- (T10) Centri congressuali;

11- Nelle aree di pertinenza dei fabbricati, sono ammessi i seguenti usi:

- (Ap1) Orto e relative attrezzature;
- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;
- (Ap4) Installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva quali piscina, campi da bocce ecc..., per una superficie massima pari al 30% della Suc ammissibile;
- (Ee) Attività collettive ricreativo – culturali e del tempo libero all'aria aperta;
- (Ef) Attività sportiva all'aria aperta;
- (Ea1) Coltivazione tradizionale e/o integrata;
- (Ea2) Coltivazione biologica;
- (Ea3) Coltivazione in serra;
- (Ed) Attività di scavo o rinterro finalizzato al miglioramento della fertilità dei suoli;
- (Eg) Aree di sedime e pertinenza degli impianti;
- (Ei) Attività di deposito all'aria aperta legata all'attività agricola, zootecnica, silviculturale.

### **Articolo 36. Disciplina della zona FPR – CR**

1- Si tratta di un'area di trasformazione inclusa all'interno della Macroarea Turistico – Produttiva n. 3 “Cerrine”.

2- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto per servizi privati ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi ammessi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.

3- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale.

4- All'interno di tale zona gli interventi ammessi sono:

Nuove costruzioni: sono ammesse nuove costruzioni derivanti da:

- c) interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera f) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004;
- d) applicazione dell'indice *I<sub>t</sub>* pari a 0,05 mc/mq, in cui la *S<sub>t</sub>* è costituita dall'intera superficie perimetrata dal limite di macroarea; tale indice è comprensivo dei volumi dei manufatti già esistenti.

Edifici esistenti: sono ammessi:

- a) interventi di ristrutturazione e restauro conservativo come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 1/2004, lettere a), b), c), d) e g);
- b) ampliamento di 100 mq per ogni edificio ad uso abitativo fino a un massimo di 450 mq di *S<sub>uc</sub>* compreso l'esistente.

5- Le modalità di attuazione sono di seguito elencate:

- a) Gli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo e ampliamento di cui alle lettere a), b), c), d), e.1) e g) art. 3, L.R. n. 1/2004, che interessano gli edifici esistenti, sono eseguibili con intervento diretto.
- b) Gli interventi di trasformazione del territorio relativi alle nuove costruzioni e/o a ristrutturazione urbanistica di cui alle lettere e.1), e.2), e.3), e.6), ed f) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004 sono subordinati, previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio, all'approvazione di un Piano Attuativo redatto e approvato ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005, esteso all'intera area FPR – CR.

- 6- L'altezza massima ammissibile per le nuove costruzioni è di 4,50 metri.
- 7- Per edifici particolari, quali quelli destinati ad attività ricreative e culturali di supporto alle attività da insediare all'interno della macroarea, sono ammesse altezze superiori a m 6,50, purché rispondenti ad esigenze funzionali ed architettoniche dell'intervento.
- 8- Il Rapporto di Copertura (Rc) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.
- 9- L'indice di permeabilità (Ip) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.
- 10- All'interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- (R2) Annesso per l'attività agricola quali fienile, granaio, silos, rimessa attrezzi agricoli, conservazione di prodotti agricoli e simili;
  - (R3) Lavorazione, trasformazione, commercializzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture;
  - (RT1) Country houses;
  - (RT2) Agriturismo;
  - (RT3) Case appartamenti per vacanze;
  - (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo;
  - (T6) Attività di ristoro quali: bar, ristorante, pizzeria, enoteca e simili;
  - (T7) Case per ferie;
  - (T8) Alberghi;
  - (T10) Centri congressuali;
- 11- Nell'area di pertinenza dei fabbricati, oltre gli usi agricoli, sono ammessi i seguenti usi:
- (Ap1) Orto e relative attrezzature;
  - (Ap2) Parcheggi pertinenziali;
  - (Ap4) Installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva quali piscina, campi da bocce ecc...;
  - (Ee) Attività collettive ricreativo – culturali e del tempo libero all'aria aperta;
  - (Ef) Attività sportiva all'aria aperta;

### **Articolo 37. Disciplina della zona FPR – V**

- 1- Si tratta di un'area di trasformazione inclusa all'interno della Macroarea Turistico - Produttiva n. 4 "Via Larga".
- 2- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto per servizi privati ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi ammessi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.
- 3- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale.
- 4- Gli interventi ammessi all'interno della zona di cui al presente articolo sono:  
Nuove costruzioni: sono ammesse nuove costruzioni derivanti da:
  - e) interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera f) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004;
  - f) applicazione dell'indice *I<sub>t</sub>* pari a 0,05 mc/mq, in cui la *S<sub>t</sub>* è costituita dall'intera superficie perimetrata dal limite di macroarea; tale indice è comprensivo dei volumi dei manufatti già esistenti.Edifici esistenti: sono ammessi:
  - a) interventi di ristrutturazione e restauro conservativo come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 1/2004, lettere a), b), c), d) e g);
  - c) ampliamento di 100 mq per ogni edificio ad uso abitativo fino a un massimo di 450 mq di *S<sub>uc</sub>* compreso l'esistente.
- 5- Le modalità di attuazione sono di seguito elencate:
  - c) Gli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo e ampliamento di cui alle lettere a), b), c), d), e.1) e g) art. 3, L.R. n. 1/2004, che interessano gli edifici esistenti, sono eseguibili con intervento diretto.
  - d) Gli interventi di trasformazione del territorio relativi alle nuove costruzioni e/o a ristrutturazione urbanistica di cui alle lettere e.1), e.2), e.3), e.6), ed f) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004 sono subordinati, previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio, all'approvazione di un Piano Attuativo redatto e approvato ai sensi del Titolo III Capo I della LR n.11/2005,esteso all'intera area FPR-V.
- 6- L'altezza massima ammissibile per le nuove costruzioni è di 6,50 metri.

7- Per edifici particolari, quali quelli destinati ad attività ricreative e culturali di supporto alle attività da insediare all'interno della macroarea, sono ammesse altezze superiori a m 6,50, purché rispondenti ad esigenze funzionali ed architettoniche dell'intervento.

8- Il Rapporto di Copertura (Rc) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

9- L'indice di permeabilità (Ip) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

10- All'interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (R2) Annesso per l'attività agricola quali fienile, granaio, silos, rimessa attrezzi agricoli, conservazione di prodotti agricoli e simili;
- (R3) Lavorazione, trasformazione, commercializzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture;
- (R4) Lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e silvicolture quali frantoio, mulino, impianto enotecnico, cantina, e sim.;
- (RT1) Country houses;
- (RT2) Agriturismo;
- (RT3) Case appartamenti per vacanze;
- (T1) Uffici, studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, agenzie (bancarie, assicurative, .....), servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq;
- (T2) Come la classe T1, ma con superficie utile al di sopra dei 250 mq;
- (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo;
- (T6) Attività di ristoro quali: bar, ristorante, pizzeria, enoteca e simili;
- (T10) Centri congressuali;

11- Nell'area di pertinenza dei fabbricati, oltre gli usi agricoli, sono ammessi i seguenti usi:

- (Ap1) Orto e relative attrezzature;
- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;
- (Ap4) Installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva quali piscina, campi da bocce ecc...;
- (Ee) Attività collettive ricreativo – culturali e del tempo libero all'aria aperta;
- (Ef) Attività sportiva all'aria aperta;

### **Articolo 38. Disciplina della zona FPR – LU**

- 1- Si tratta di un'area di trasformazione inclusa all'interno della Macroarea Turistico - Produttiva n. 5 "Lupaia".
- 2- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto per servizi privati ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi ammessi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.

3- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale.

4- All'interno di tale zona gli interventi ammessi sono:

Nuove costruzioni: sono ammesse nuove costruzioni derivanti da:

- a) interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera f) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004;
- b) applicazione degli indici ammessi dai commi 2, 4 e 7 art. 8, L.R. 27/2000;
- c) applicazione dell'indice *I<sub>t</sub>* pari a 0,05 mc/mq, dove la *S<sub>t</sub>* da considerare è quella inclusa all'interno dell'area perimetrata Fp. Sono esclusi dal calcolo i volumi dei manufatti già esistenti.

Edifici esistenti: sono ammessi:

- b) interventi di ristrutturazione e restauro conservativo come definiti dall'art. 3, L.R., 1/2004, lettere a), b), c), d) e g);

5- Le modalità di attuazione sono di seguito elencate:

- a) Gli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo di cui alle lettere a), b), c), d), e.1) e g) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004, che interessano gli edifici esistenti, sono eseguibili con intervento diretto.
- b) Gli interventi relativi alle nuove costruzioni e/o a ristrutturazione urbanistica di cui alle lettere e.1), e.2), e.3), e.6), ed f) dell'art. 3 della stessa legge sono subordinati, previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio, all'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005 che includa l'intera area FPR – LU.

6- L'altezza massima ammissibile per le nuove costruzioni è di 6,50 metri.

7- Per edifici particolari, quali quelli destinati ad attività ricreative e culturali di supporto alle attività da insediare all'interno della macroarea, sono ammesse altezze superiori a m 6,50, purché rispondenti ad esigenze funzionali ed architettoniche dell'intervento.

8- Il Rapporto di Copertura (Rc) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

9- L'indice di permeabilità (Ip) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

10- All'interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (R1) Annesso per ricovero animali legati esclusivamente ad attività didattica o simili;
- (R2) Annesso per l'attività agricola quali fienile, granaio, silos, rimessa attrezzi agricoli, conservazione di prodotti agricoli e simili;
- (R3) Lavorazione, trasformazione, commercializzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture;
- (R4) Lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e silvicolture quali frantoio, mulino, impianto enotecnico, cantina, e sim.;
- (RT1) Country houses;
- (RT2) Agriturismo;
- (RT3) Case appartamenti per vacanze;
- (S5) Servizi di interesse comune (ricreativo, ludico, culturale, sociale e simili);
- (T1) Studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, altri servizi privati al di sotto dei 250 mq, limitatamente alle destinazioni specificate;
- (T2) Come la classe T1, ma con superficie utile al di sopra dei 250 mq;
- (T5) Attrezzature per la cultura e lo spettacolo;
- (T6) Attività di ristoro quali: bar, ristorante, pizzeria, enoteca e simili;
- (T10) Centri congressuali;

11- per le area di pertinenza dei fabbricati, oltre gli usi agricoli, sono ammessi i seguenti usi:

- (Ap1) Orto e relative attrezzature;
- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;
- (Ap4) Istanza impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva quali piscina, campi da bocce ecc...;

- (Ee) Attività collettive ricreativo – culturali e del tempo libero all’aria aperta;
- (Ef) Attività sportiva all’aria aperta;

### **Articolo 39. Disciplina della zona FPR – CS**

- 1- Si tratta di un’area di trasformazione inclusa all’interno della Macroarea Turistico - Produttiva n. 6 “I Casali”.
- 2- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto per servizi privati ricada in area vincolata ai sensi dell’art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi ammessi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all’Allegato A alle Norme del P.T.C.P.
- 3- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell’art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale.
- 4- All’interno di tale zona gli interventi ammessi sono:  
Nuove costruzioni: sono ammesse nuove costruzioni derivanti da:
  - a) interventi di ristrutturazione urbanistica volti al recupero di tutta la volumetria esistente ai sensi della lettera f) art. 3, L.R. 1/2004;Edifici esistenti: sono ammessi:
  - a) interventi di ristrutturazione e restauro conservativo come definiti dall’art. 3. L.R. 1/2004, lettere a), b), c), d) e g);
- 5- Le modalità di attuazione sono di seguito elencate:
  - a) Gli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo e ampliamento di cui alle lettere a), b), c), d), e.1) e g) dell’art. 3 della L.R. n. 1/2004, che interessano gli edifici esistenti, sono eseguibili con intervento diretto.
  - b) Gli interventi relativi alle nuove costruzioni e/o a ristrutturazione urbanistica di cui alle lettere e.1), e.2), e.3), e.6), ed f) dell’art. 3 della stessa legge sono subordinati, previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio, all’approvazione di un Piano Attuativo ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005 che includa l’intera area FPR – CS.
- 6- L’altezza massima ammissibile per le nuove costruzioni è di 6,50 metri.
- 7- Il Rapporto di Copertura (Rc) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell’allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

8- L'indice di permeabilità (Ip) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

9- All'interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (A1) Abitazione, per una superficie massima di 200 mq;
- (R2) Annesso per l'attività agricola quali fienile, granaio, silos, rimessa attrezzi agricoli, conservazione di prodotti agricoli e simili;
- (R4) Lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e silvicolture quali frantoio, mulino, impianto enotecnico, cantina, e sim.;
- (RT1) Country houses;
- (RT2) Agriturismo;
- (RT3) Case appartamenti per vacanze;
- (T6) Attività di ristoro quali: bar, ristorante, pizzeria, enoteca e simili;
- (T10) Centri congressuali;

10- Nelle aree di pertinenza dei fabbricati sono ammessi i seguenti usi:

- (Ap1) Orto e relative attrezzature;
- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;
- (Ap4) Installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva quali piscina, campi da bocce ecc..., per una superficie complessiva non superiore al 30% della Suc ammissibile.
- (Ea1) Coltivazione tradizionale e/o integrata;
- (Ea2) Coltivazione biologica;
- (Ea3) Coltivazione in serra;

#### **Articolo 40. Disciplina della zona FPR – F**

1- Si tratta di un'area di trasformazione inclusa all'interno della Macroarea Turistico - Produttiva n. 7 "Fornace di Sopra".

2- Nel caso in cui la zona di nuovo impianto per servizi privati ricada in area vincolata ai sensi dell'art. 139 punti a),b),c) del D.Lgs 42/2004 gli interventi ammessi sono subordinati alla redazione di un Piano Paesaggistico redatto in conformità all'Allegato A alle Norme del P.T.C.P.

3- Per le zone ricadenti in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 13 L.R. 27/2000 si dovrà tenere conto delle prescrizioni dello Studio di Incidenza Ambientale.

4- All'interno di tale zona gli interventi ammessi sono:

Nuove costruzioni: sono ammesse nuove costruzioni derivanti da:

- a) interventi di ristrutturazione urbanistica volti al recupero di tutta la volumetria esistente ai sensi della lettera f) art. 3, L.R. 1/2004;

Edifici esistenti: sono ammessi:

- a) interventi di ristrutturazione e restauro conservativo come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 1/2004, lettere a), b), c), d) e g);

5- Le modalità di attuazione sono di seguito elencate:

- a) Gli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo e ampliamento di cui alle lettere a), b), c), d), e.1) e g) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004, che interessano gli edifici esistenti, eseguibili con intervento diretto.
- b) Gli interventi di trasformazione del territorio relativi alle nuove costruzioni e/o a ristrutturazione urbanistica di cui alle lettere e.1), e.2), e.3), e.6) ed f) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004; tali interventi sono subordinati, previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio, all'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. 11/2005, esteso all'intera area FPR-F.

6- L'altezza massima ammissibile per le nuove costruzioni è di 6,50 metri.

7- Il Rapporto di Copertura (Rc) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

8- L'indice di permeabilità (Ip) è definito per ogni Macroarea dalle NTA Parte Strutturale ed in particolare nell'allegato D - Schede Macroaree alle suddette norme.

9- All'interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- (R1) Ricoveri per equini, se finalizzati all'attività equestre;
- (R2) Annesso per l'attività agricola quali fienile, granaio, silos, rimessa attrezzi agricoli, conservazione di prodotti agricoli e simili;
- (R3) Lavorazione, trasformazione, commercializzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolture;
- (R4) Lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli e silvicolture quali frantoio, mulino, impianto enotecnico, cantina, e sim.;

10- Nelle aree di pertinenza dei fabbricati, oltre gli usi agricoli, sono ammessi iseguenti usi:

- (Ap1) Orto e relative attrezzature;
- (Ap2) Parcheggi pertinenziali;
- (Ap4) Installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva quali piscina, campi da bocce ecc...;
- (Ee) Attività collettive ricreativo – culturali e del tempo libero all'aria aperta;
- (Ef) Attività sportiva all'aria aperta.

## **CAPO VIII SPAZI DESTINATI A VERDE**

### **Articolo 41. Zone per il verde pubblico - V**

1- Le zone per il verde pubblico sono individuate all'interno degli ambiti di trasformazione definiti nell'elaborato PS 7\_ *Carta della Pianificazione dei tessuti insediativi – Tessuti interni alle Macroaree* della Parte Strutturale del PRG.

2- Le zone di cui al presente articolo rappresentano quegli spazi verdi di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico, che soddisfano gli standards di cui agli articoli 59 e 60 della L.R. n. 27/2000.

3- Tali zone sono articolate in:

- a) V\_ Verde pubblico
- b) V\*\_ Verde pubblico
- c) V\_A\_ Verde attrezzato di quartiere
- d) P\_U\_ Parco urbano territoriale

### **Articolo 42. Disciplina delle zone per il verde pubblico – V, V\*, V\_A, P\_U**

1- V: Individuano quegli spazi ai margini delle strade, in corrispondenza di incroci, in corrispondenza di piazze e ai margini delle zone omogenee, destinati a soddisfare le esigenze di permeabilità del terreno e di “verde ecologico”; tali aree devono essere piantumate a prato, essere prive di parti pavimentate e essere arredate con cespugli, siepi o alberature di alto fusto, fermo restando le norme e i regolamenti per la sicurezza lungo le strade; le specie vegetali che verranno eventualmente impiantate devono essere di tipo autoctono e comunque scelte facendo riferimento all'Allegato C alle norme del PTCP. E' consentita l'installazione di panchine, fontanelle e altri elementi di arredo urbano.

2- *V\**: Oltre alle destinazioni di cui al punto precedente, in tale zona sono consentite opere di infrastrutturazione meccanizzata e parcheggi a supporto delle stesse.

3- *VA*: sono le aree destinate a soddisfare lo standard di cui alla lettera c) dell'art. 60 della L.R. n. 27/2000;

a) in esse è consentita:

- la sistemazione a verde;
- la realizzazione di piccoli chioschi per la vendita dei giornali, bevande, e alimenti fino ad un massimo di 20 mq di *Suc*;
- la realizzazione di piccoli chioschi per il gioco al coperto dei bambini e per il deposito delle attrezzature necessarie alla manutenzione fino ad un massimo di 20 mq di *Suc*;
- la realizzazione di piccoli campi da gioco e spazi aperti attrezzati per il gioco all'aria aperta dei bambini.

b) Qualora siano necessarie aree di parcheggio, queste ultime non potranno occupare più del 10% dell'area a verde di PRG e saranno pavimentate in modo da assicurare la permeabilità del suolo.

c) Sui fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004 salvo diverse prescrizioni se trattasi di edifici sottoposti a vincoli più restrittivi, purché destinati agli usi e alle funzioni di cui al presente articolo, punto b); eventuali ampliamenti sono possibili solo fino al raggiungimento dei 200 mq di *Sc*, inclusa la superficie esistente, e per un'altezza massima di m. 4,00.

4- *Pv*: sono le aree destinate a verde territoriale che concorrono a soddisfare lo standard di cui alla lettera d) dell'art. 59 della L.R. n. 27/2000;

a) in esse è consentita:

- la sistemazione a verde;
- l'installazione di strutture fisse o mobili temporanee a servizio e supporto del parco, con altezza massima pari a 4,00 m e *Suc* ottenuta applicando l'*Ut* pari a 0,02 mq/mq.

b) Sui fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c, d) ed f) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004 salvo diverse prescrizioni se trattasi di edifici sottoposti a vincoli più restrittivi, e destinati alle funzioni di cui sopra a supporto del parco. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005 che includa l'intero comparto di zona verde..

- c) Sono ammessi incrementi del 30 % della Suc esistente per la realizzazione di alloggio di custodia, servizi e attività di ristoro.

#### **Articolo 43. Zone per il verde privato - Vp**

- 1- Si tratta di spazi destinati a verde privato, soggetto a vincolo di inedificabilità.
- 2- Le zone di cui al presente articolo sono articolate come di seguito specificato:
  - a) Vp\_Verde privato
  - b) Vp\*\_Verde privato di protezione
  - c) PPR\_Parco privato
  - d) VOR\_Orti privati

#### **Articolo 44. Disciplina delle zone per il verde privato – Vp,Vp\*,Ppr,Vor**

- 1- *Vp*. All'interno delle aree di cui al presente comma sono ammessi:
  - a) interventi di sistemazione e trasformazione in aree attrezzate a parco, e giardino, per il gioco, lo sport e attività ricreative e culturali, ma senza interventi edilizi di alcun genere.
  - b) E' ammessa l'istallazione di gazebo, pergolati, barbecue, forno, attrezzature per il giardino e attrezzature per il gioco, che non costituiscono volume urbanistico e posti ad una distanza di almeno 1,5 m dal confine di proprietà e dal confine stradale.
  - c) Gli interventi consentiti devono essere previsti in un progetto unitario di sistemazione esterna, approvato dal comune, che descriva in modo inequivocabile le specie vegetali di nuovo impianto (siepi e alberi di alto fusto), le parti eventualmente pavimentate e le caratteristiche tipologiche delle eventuali attrezzature da installare.
  - d) Si prescrive la piantumazione di specie vegetali autoctone, la pavimentazione per una superficie massima del 20% dell'intera area classificata Vp, divisa per ciascun proprietario, la realizzazione di manti permanenti polifitici delle aree verdi a prato, la scelta di materiali naturali per le zone pavimentate quali ciottoli, pietre, laterizi, legno e montate preferibilmente in modo tale che favoriscano la permeabilità.
  - e) Le eventuali preesistenze vegetazionali tipiche del contesto e del paesaggio locale devono essere conservate e sottoposte a periodici interventi di manutenzione.
- 2- *Vp\**: Sono fasce di verde a protezione di insediamenti storici.
  - a) Nelle zone di cui al presente articolo è vietata la nuova edificazione e/o l'ampliamento degli edifici esistenti.

- b) È consentita la ristrutturazione ed il riutilizzo di manufatti esistenti anche con cambio di destinazione d'uso, nel rispetto di quelle ammesse.
- c) Nell'ambito delle aree di cui al presente comma sono consentiti, gli interventi di manutenzione e restauro di cui alle lettere a), b), c), d) e g) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004 attuabili con intervento diretto.
- d) Gli interventi ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3 lettera f) della L.R. n. 1/2004 sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005, che preveda anche una dettagliata progettazione della sistemazione dell'area a verde, per la quale si dovrà procedere in conformità all'allegato A del PTCP.
- e) Nel caso di nuova edificazione conseguente al recupero del volume esistente l'altezza massima realizzabile è di 6,50 m per edilizia residenziale e 4,00 per gli annessi.
- f) Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- nel caso di edifici per i quali sia dimostrato un preesistente uso abitativo:  
(A1) Abitazione;  
(T5) Attrezzature per la cultura;
  - per gli edifici destinati ad annessi deve essere mantenuta la stessa destinazione d'uso purché legittima e compresa tra le seguenti:  
(R2) Annesso all'attività agricola quali, fienile, granaio, silos, rimessa attrezzi agricoli, conservazione di prodotti agricoli, e sim.
- g) Sono vietati interventi che alterino gli equilibri naturali esistenti e in particolare è vietata la modifica dell'assetto geomorfologico del territorio e delle specie vegetali esistenti;
- h) È ammessa, nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche del terreno, la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, per cavalli volti a favorire l'attività turistica del comune;
- i) Nelle aree di cui al presente comma sono ammesse le utilizzazioni attuali legittime, e l'uso come orti e giardini; è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali purché sistemati con pavimentazioni permeabili;
- j) sono vietati i depositi di auto di qualsiasi tipo, discariche, deposito di materiale;
- k) Tutti i progetti relativi ad interventi nell'ambito di tali zone dovranno essere sottoposti al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio.
- l) I diritti edificatori prodotti dalle aree di cui al presente articolo sono utilizzabili in aree esterne alla zona, appartenenti agli stessi proprietari.
- 3- PPR. Si tratta per lo più di giardini e/o parchi di pertinenza di ville e residenze storiche, che

presentano caratteristiche tipologiche, morfologiche e naturalistiche di valore storico. Sono considerati beni da tutelare e conservare e pertanto gli unici interventi consentiti sono quelli relativi alla manutenzione e/o al restauro; gli interventi di restauro, che vanno oltre la manutenzione conservativa, devono essere descritti in un progetto, che coinvolga l'intera area verde individuata come PPR, a cui deve essere allegata una documentazione fotografica, un rilievo dello stato di fatto e uno studio storico del giardino; tale progetto deve essere sottoposto all'approvazione della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio.

4- *VOR.* Si tratta di aree reperite all'interno del nucleo urbano destinate o da destinare a orto privato.

a) Sono prescritte la piantumazione delle colture tradizionalmente e storicamente in uso nella zona e la limitazione delle superfici pavimentate ad un massimo del 10% dell'intera superficie destinata ad orto, valutata in maniera proporzionale per ogni singola proprietà.

b) E' consentita la realizzazione di serre stagionali per la protezione delle colture, purché ne siano riconosciute le caratteristiche di serra.

## ***CAPO IX      INFRASTRUTTURE VIARIE E SISTEMA DELLA MOBILITA'***

### **Articolo 45. Distanze delle costruzioni dalle strade**

1- Nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni al fine della salvaguardia e tutela della rete stradale esistente e di progetto, in tutto il territorio comunale, sono applicate le norme in materia di distanze dalle strade contenute nel Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30/4/1992, n°285), integrato dal regolamento di esecuzione ed attuazione approvato con DPR 16.12.1992, n°495 e dall'art.33 del PUT per quanto concerne la rete stradale di interesse regionale, da attuare secondo l'articolazione di seguito indicata.

2- All'interno del territorio comunale le strade di interesse regionale di cui all'art.33 del PUT sono la ex Strada Statale 220 Pievaiola, la ex S.S. n° 599 Trasimeno Inferiore, La strada Provinciale n° 306 Castiglione, La strada Provinciale n° 310 di Paciano classificate come viabilità secondaria;

3- In particolare dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

a) All'interno dei centri abitati così come delimitati dal Comune con atto specifico:

- 10 m. per le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni fronteggianti le strade provinciali di interesse regionale di cui al comma 2;
- 5 m. per le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni fronteggianti tutti gli altri tipi di strade Statali, Provinciali, Comunali e Vicinali;
- 1,50 m. per costruzioni o ricostruzioni di recinzioni, muri di cinta, cancellate, siepi da realizzare lateralmente alle strade prive di marciapiedi;
- al limite del marciapiede per costruzioni o ricostruzioni di recinzioni, muri di cinta, cancellate, siepi da realizzare lateralmente alle strade con marciapiede.

b) Fuori dei centri abitati così come delimitati dal Comune con atto specifico, ma all'interno di zone edificabili o trasformabili previste dallo strumento urbanistico con attuazione diretta, ovvero all'interno di piani attuativi già esecutivi:

- 10 m. per le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni fronteggianti strade Statali e Provinciali, ivi comprese quelle di interesse regionale;
- 5 m. per le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni fronteggianti strade Comunali e Vicinali;
- per le costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta di qualsiasi genere o consistenza, per le siepi vive e per le recinzioni costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli, si applicano le distanze previste fuori dei centri abitati per le strade Provinciali, ivi comprese quelle di interesse regionale di cui al comma 2, e le distanze previste all'interno dei centri abitati per le strade Comunali e Vicinali;

c) Fuori dei centri abitati così come delimitati dal Comune con atto specifico:

- 30m. per le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni fronteggianti strade Statali e Provinciali, ivi comprese quelle di interesse regionale;
- 20 m. per le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni fronteggianti strade di tipo "F" Comunali;
- 10 m per le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni fronteggianti strade di tipo "F" Vicinali;
- 3 m. per costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta di qualsiasi genere o consistenza da realizzare lateralmente alle strade Statali, Provinciali, Comunali e Vicinali, ivi comprese quelle di interesse regionale di cui al comma 2;

- 3 m. per costruzione di siepi vive di altezza superiore ad 1 m. o di recinzioni di altezza superiore ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, ovvero per recinzioni di altezza inferiore ad 1 m. sostenute però in cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, da realizzare lateralmente alle strade, Provinciali, Comunali e Vicinali, ivi comprese quelle di interesse regionale;

- 1m. per costruzione di siepi vive di altezza inferiore ad 1 m. o di recinzioni di altezza non superiore ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, da realizzare lateralmente alle strade, Provinciali, Comunali e Vicinali, ivi comprese quelle di interesse regionale;

- 6 m di distanza minima per impiantare alberi lateralmente alle strade Statali, Provinciali, Comunali e Vicinali, ivi comprese quelle di interesse regionale di cui al comma 2.

4- Le suddette distanze minime si applicano a partire dal confine stradale dove per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o, in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, ovvero dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore se la strada è in trincea.

5- Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2005 ed ubicati nelle fasce di rispetto delle strade, come individuate ai sensi dei precedenti commi, possono essere oggetto degli interventi di cui ai commi 7 e 9 dell'art.8 della LR 53/74 e successive modificazioni, a condizione che eventuali ampliamenti sono consentiti unicamente sul lato opposto a quello fronteggiante la strada.

6- Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2005, a qualunque uso destinati, ed ubicati nelle fasce di rispetto delle strade, come individuate ai sensi del presente articolo, possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione in sito diverso, purché non vengano aumentati il volume esistente, sia fuori che entro terra e le superfici utili residenziali e non residenziali, e a condizione che tali interventi siano mirati all'arretramento del fabbricato dalla strada nel rispetto delle distanze previste dal presente articolo e con l'esclusione dei casi espressamente vietati dal codice della strada.

7- Il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi di cui al presente articolo, è

subordinato a preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il concessionario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere previste nel permesso stesso in caso di espropriazione per l'ampliamento della strada.

#### **Articolo 46. Viabilità Panoramica interna alle macroaree**

1- Per i tratti di “viabilità panoramica” interni alla perimetrazione di “Macroarea” lungo le fasce di 30 metri, che costeggiano la sede stradale, pur restando valida la disciplina della zona omogenea in cui il territorio è stato classificato, l'approvazione dei progetti relativi ad interventi di sistemazione del suolo o ad attività edilizia sono subordinati all'approvazione da parte della Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio.

#### **Articolo 47. Parcheggi - P**

1- Gli elaborati grafici del PRG Parte Operativa indicano le aree destinate a parcheggio d'uso pubblico per il soddisfacimento degli standards di cui all'art. n. 60 della L.R. n. 27/2000, calcolati in funzione della capacità insediativa delle parti ad attuazione diretta dello spazio urbano (tessuti).

2- Su tali aree, di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico, gli interventi sono attuati mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

3- Nelle nuove attuazioni le pavimentazioni devono essere permeabili almeno nelle aree di sosta dei veicoli e devono essere impiantati almeno 4 alberi di alto fusto ogni 100 mq di superficie a parcheggio e siepi.

4- I posti auto devono essere pari a 2,50 m x 5,00 m e ogni 50 posti macchina e/o frazione di 50, dovrà essere predisposto almeno un parcheggio da riservare ai portatori di handicap delle dimensioni di 3,50 m x 5,00 m.

5- Nella progettazione attuativa dell'area deve essere rivolta particolare attenzione alla sicurezza degli accessi, riducendone il numero al minimo e garantendone al massimo la visibilità.

6- I parcheggi possono essere gestiti anche da Enti, Associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune, che ne assicuri il prevalente uso pubblico.

**Articolo 48. Parcheggi di Scambio - P<sub>S</sub>**

- 1- Si tratta di aree, individuate in cartografia con il simbolo P<sub>S</sub>, di interesse generale in quanto ubicati in punti strategici degli insediamenti urbani relativamente alla viabilità, allo scopo di fornire un servizio di connessione tra mezzo pubblico e privato.
- 2- L'attuazione di queste aree è subordinato alla presentazione di un Piano Attuativo ai sensi del Titolo III Capo I della L.R. n. 11/2005;
- 3- Per quanto riguarda parametri edilizi ed urbanistici, nonché disposizioni particolari, vale la stessa disciplina per i parcheggi di cui all'articolo precedente.

***CAPO X FASCE DI RISPETTO***

**Articolo 49. Fasce di rispetto delle infrastrutture**

- 1- Per quanto attiene le fasce di rispetto dei pozzi ricadenti in macroaree pianificate, si fa riferimento all'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione della Parte Strutturale.

**Articolo 50. Fasce di rispetto dei cimiteri**

- 1- Per quanto attiene le fasce di rispetto ricadenti all'interno di macroaree pianificate si fa riferimento all'art. 97 delle Norme Tecniche di Attuazione della Parte Strutturale.

**Articolo 51. Fasce di rispetto degli elettrodotti**

- 1- Per quanto attiene le fasce di rispetto ricadenti all'interno di macroaree pianificate si fa riferimento all'art.84 delle Norme Tecniche di Attuazione della Parte Strutturale.

## **TITOLO III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO XI DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 52. Aree in contrasto con il PRG**

- 1- In caso di contrasto fra le previsioni di PRG parte operativa e le disposizioni ed i vincoli scaturiti dallo studio geologico, idrogeologico, e idraulico del territorio comunale, che costituisce parte integrante del PRG, prevalgono sempre le limitazioni derivanti da tale studio.
- 2- Sulle aree utilizzate in modo diverso da quello previsto dal PRG è consentita la permanenza delle attività sino all'attuazione degli interventi previsti già concessi e non è ammessa la realizzazione di manufatti di alcun tipo ed a qualsiasi uso destinati.

#### **Articolo 53. Edifici in contrasto con il PRG**

- 1- Per gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona previste dal PRG Parte Operativa, all'interno delle macroaree, è consentito il permanere delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'approvazione del PRG sino all'attuazione delle previsioni in esso contenute.
- 2- In tali edifici sono consentiti i soli interventi di manutenzione di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004; nel caso di edifici soggetti ad esproprio per pubblica utilità gli interventi ammessi sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale in cui il proprietario rinuncia alla maggiorazione dell'indennità per il valore aggiunto dell'immobile derivante da detti lavori di miglioria.
- 3- Negli edifici e impianti produttivi è consentito l'adeguamento tecnologico in applicazione a leggi di tutela della salute e dell'igiene e in ogni caso la possibilità di adeguare gli impianti di trattamento dei reflui.

#### **Articolo 54. Varianti al PRG Parte Operativa**

- 1- Le varianti alla parte operativa del PRG, ai sensi del comma 4, dell'art. 18, della L.R. n. 11/2005 sono adottate ed approvate dal Consiglio Comunale con le procedure di deposito e pubblicazione previste.

2- In caso di emanazione di nuove leggi e/o regolamenti le cui disposizioni siano incompatibili, in tutto o in parte, con le presenti norme, l'autorità comunale delibererà le conseguenti variazioni alle presenti NTA ed alla cartografia del PRG.

3- In attesa dell'emanazione di tale delibera sono consentiti gli interventi previsti dal PRG Parte Operativa purché non in contrasto con dette nuove disposizioni di leggi e/o regolamenti.

4- Le eventuali modifiche al PRG e alle presenti NTA, apportate con il decreto di loro approvazione, diventano operanti ad ogni effetto, con l'entrata in vigore del Piano stesso, in forza dell'art. 3 della legge n. 765/67. Si intendono pertanto annullate e prive di efficacia tutte le indicazioni, norme e prescrizioni incompatibili con tali modifiche.

#### **Articolo 55. Validità della norma più restrittiva**

1- In caso di contrasto fra norme vigenti e le presenti norme si applicherà sempre la norma più restrittiva.

2- In caso di contrasto tra le delimitazioni fondiarie riferite ad ambiti indicati negli elaborati grafici in scala 1:10000 della Parte Strutturale e quelle indicate in quelli in scala 1:2000 della Parte Operativa valgono le delimitazioni fatte nella scala di maggior dettaglio.

3- In caso di contrasto tra prescrizioni rappresentate graficamente nelle tavole del PRG Parte Operativa e quelle contenute nelle NTA prevalgono quest'ultime.

4- In caso di contrasto tra le previsioni di PRG e quelle contenute nei Piani Attuativi e/o Piani di Recupero già approvati al momento dell'adozione del PRG Parte Operativa, prevalgono quelle di quest'ultimi, rappresentati in scala maggiore.

#### **Articolo 56. Deroghe alle prescrizioni di PRG**

1- Possono essere esercitati i poteri di deroga al presente PRG , ai sensi dell'art. 41 quater della Legge n. 1150/42, nei casi previsti dalla legislazione in vigore.

## **CAPO XII     DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Articolo 57. Costruzioni iniziate**

- 1- I Permessi di Costruire rilasciati dall'Amministrazione Comunale prima dell'approvazione del PRG e delle presenti norme, conservano la loro validità anche se in contrasto con le previsioni di piano regolatore, purché i lavori autorizzati siano iniziati e vengano terminati entro tre anni dalla data di inizio; decorso tale termine e riscontrato il contrasto eventuale con le norme adottate si verifica la decadenza d'ufficio.
- 2- Nel caso in cui i permessi rilasciati pregiudichino in modo significativo gli assetti urbanistici del PRG approvato, l'Amministrazione Comunale può avvalersi della facoltà di sospendere gli stessi ai sensi della Legge n. 1902/52 e del precedente articolo.
- 3- Restano validi a tutti gli effetti i vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso già trascritti, relativamente a Permessi di Costruire rilasciati in zona agricola precedentemente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.