

**COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO**

PIANO REGOLATORE GENERALE

**PROGETTISTA INCARICATO
(ARCH. A.DONNAMARIA)**

N.T.A

Norme Tecniche di Attuazione

**ADEGUATE ALLE PRESCRIZIONI REGIONALI
(D.C.R. N.64 DEL 17.03.1998)
DELIBERA C.C. N. 120 DEL 21.10.1998
CON CORREZIONI DERIVANTI DA:
DELIBERA C.C. N. 129 DEL 30.11.1998
DELIBERA C.C. N. 46 DEL 21.03.2000
DELIBERA C.C. N. 81 DEL 30.05.2000**

**DEFINITIVA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG
DELIBERA CONSIGLIO REGIONALE N.197 DEL 31.10.2001**

Il tecnico incaricato
Geom. A. Franceschini

Il Dirigente
Arch. F. Magnani

CAP. I - DISPOSIZIONI GENERALI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 1- FINALITÀ DEL P.R.G.	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 2- FASCIA DI 200 ML. INTORNO ALLE MURA	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 3- VARIANTE DEL CENTRO STORICO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 4- VALIDITÀ NORMATIVA	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 5- ELABORATI DI P.R.G	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
CAP. II – USI DEL TERRITORIO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 6- SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
DEFINITO.	
ART. 7- ZONA OMOGENEA A	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 8- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A1"	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 9- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A2"	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 10- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A3"	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 11 BIS- NORME DI SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	ERRORE. IL
SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
ART. 12- ZONE OMOGENEE B	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 13- SOTTOZONA B0	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 14- SOTTOZONA B1	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 15- SOTTOZONA B1*	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 16- SOTTOZONA B2	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 17- SOTTOZONA B3	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 18- SOTTOZONA B4	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 19- SOTTOZONA B5	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 20- ZONE RESIDENZIALI OMOGENEE C	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 21- ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È
DEFINITO.	
ART. 22- SOTTOZONA C1	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 23- SOTTOZONA C2	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 24- SOTTOZONA C3	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 25- SOTTOZONA C4	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 26- SOTTOZONA C*	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 27- SOTTOZONA C1*	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 28- SOTTOZONA C2*	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 29- ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI D	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 30- SOTTOZONA DO ZONA DI DEGRADO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	ERRORE. IL SEGNALIBRO
NON È DEFINITO.	
ART. 32- SOTTOZONA D2 DI ESPANSIONE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 33- SOTTOZONA D2* ATTIVITÀ DI DEPOSITO ED ESPOSIZIONE DI MERCI	ERRORE. IL
SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
ART. 34- SOTTOZONA D3 - INSEDIAMENTO NESTLE'	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 35- AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE E DI SILVICOLTURA	ERRORE. IL
SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
ART. 35/BIS- SALVAGUARDIE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 36- SOTTOZONE E AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON
È DEFINITO.	
ART. 37- SOTTOZONE E1 AREE AGRICOLE E SILVICOLTURALI DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 38- SOTTOZONE E2 AREE AGRICOLE E SILVICOLTURALI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

ART. 39- SOTTOZONA E3 AREA A PARCO AGRICOLO **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 40- SOTTOZONA E4* AREA AGRICOLA E SILVICOLTURALE A RISPETTO AMBIENTALE
ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

ART. 41- SOTTOZONA E6 - AREE AGRICOLE SPECIALISTICHE (ABOCA-FALCIGIANO-GRICIGNANO)
ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

ART. 41/BIS - SOTTOZONA E7 – AREE INDEFICABILI SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI **ERRORE. IL
SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 42- ZONE F E G PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO **ERRORE. IL
SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 43- ZONA F1 - ATTREZZATA A PARCO **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 44- ZONA F2 - ATTREZZATURE SPORTIVE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 45- ZONA F3 - ATTREZZATURE CIMITERIALI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 46- ZONA F4 - MERCATI, FIERE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 47- ZONA F5 - SERVIZI PUBBLICI, AMMINISTRATIVI, SOCIALI A LIVELLO COMUNALE,
ATTREZZATURE TECNOLOGICHE MUNICIPALI O DI ALTRI ENTI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È
DEFINITO.**

ART. 48- ZONA F6 - ATTREZZATURE OSPEDALIERE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 49- ZONA F7 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE DI GRADO SUPERIORE**ERRORE. IL SEGNALIBRO
NON È DEFINITO.**

ART. 51- ZONA F9 – IPPICA **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 52- AREE PER INFRASTRUTTURE DI AVIOSUPERFICIE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È
DEFINITO.**

ART. 53- ZONA G - ATTREZZATURA A LIVELLO DI QUARTIERE E DI FRAZIONE **ERRORE. IL
SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 54- ZONA G1 - ISTRUZIONE PRIMARIA **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 55- ZONE G2 E G4 - SEDI AMMINISTRATIVE E SOCIALI, CIRCOLI RICREATIVI E CULTURALI
ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

ART. 56- ZONA G3 - SEDI DI CULTO E RELATIVE ATTREZZATURE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È
DEFINITO.**

ART. 57- ZONA G5 - IMPIANTI SPORTIVI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 58- ZONA G6 - ATTREZZATA A GIARDINI PUBBLICI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È
DEFINITO.**

CAP. III – LINEE DI COMUNICAZIONE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 59- CLASSIFICAZIONE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 60- ZONE FERROVIARIE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 61- ZONE PER SEDI VIARIE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 62- PISTE CICLABILI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

CAP. IV – NORME TRANSITORIE E FINALI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È
DEFINITO.**

ART. 63- AREA EX-BUITONI **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 64- EDIFICI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 65- LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE E CONCESSIONI RILASCIATE **ERRORE. IL SEGNALIBRO
NON È DEFINITO.**

ART. 66- COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 67- CONCESSIONE IN ZONA B E C* **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 68- FASCIA DI RISPETTO **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 69- AREA POLIFUNZIONALE ALTO TEVERE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 70- ZONA PEEP AL TRIGLIONE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. 71- ZONA A PARCO FLUVIALE DEL FIUME TEVERE **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

CAP. I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1- FINALITÀ DEL P.R.G.

Il P.R.G. disciplina l'uso e la trasformazione del territorio comunale.

Il Centro Storico (G.R.T. n.1356 del 21.02.1994), la variante per la "fascia dei 200 metri." (G.R.T. n.12533 del 30.12.1993) e la variante "Area ex Buitoni" (D.G.R. n.236 del 10.03.1997), studi dettagliati e disciplinati da normativa specifica, Piano Carburanti, come normato nella D.G.R. n.428/95, fanno parte integrante della variante al P.R.G. in oggetto.

In caso di contrasto prevalgono le prescrizioni, le categorie d'intervento e le definizioni previste nelle presenti norme.

ART. 2- FASCIA DI 200 ML. INTORNO ALLE MURA

Nella "Fascia dei 200 ml intorno alle mura" valgono le previsioni della specifica VARIANTE approvata con D.G.R. n. 12553 del 30.12.1993.

Nelle tavole di P.R.G. è rappresentata la perimetrazione così come modificata nella D.G.R. n.428/95, per tutti gli altri elementi di progetto si fa riferimento alle N.T.A. specifiche.

E' ammessa l'attuazione per fasi purchè corrispondenti a parti compiute dei progetti illustrati nelle schede.

L'Amministrazione Comunale definisce all'interno dell'unità minima di intervento, valutando caso per caso, l'unità fondiaria di intervento garantendosi il risultato finale nel rispetto della progettazione contenuta nelle schede.

ART. 3- VARIANTE DEL CENTRO STORICO

Nel Centro Storico e nella fascia di rispetto intorno alle mura valgono integralmente le previsioni della specifica variante approvata con D.G.R. n. 1356 del 21/02/1994.

ART. 4- VALIDITÀ NORMATIVA

Le definizioni dei parametri urbanistici, edilizi e metodi di misurazione sono quelli riportati nella presente normativa, tutte le precedenti e quelle in contrasto si intendono abrogate (fatte salve quelle della fascia 200 ml. e quelle del centro storico - v. art.2, 3- e art.63 (variante per l'area BUITONI).

ART. 5- ELABORATI DI P.R.G

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati;

1:25.000	Telaio infrastrutturale principale
1:25.000	Carta dei vincoli
1:25.000	Aree protette ed agricole a destinazione speciale
1:5.000	Quadro di unione
1:5.000	Azzonamento capoluogo
1:2.000	21 catastali capoluogo
1:2.000	6 catastali frazioni
	N.T.A.

RELAZIONE

In caso di contrasto prevalgono le prescrizioni delle planimetrie in scala maggiore (1:2000 su 1:5000 e/o 1:25.000).

CAP. II – USI DEL TERRITORIO

ART. 6- SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti classificazioni:

ZONE A - Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale.

ZONE B - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A". A prevalente destinazione residenziale e mista.

ZONE C - Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali. A prevalente destinazione residenziale e mista.

ZONE D - Zone a prevalente destinazione produttiva.

ZONE E - Parti del territorio a prevalente destinazione agricola.

ZONE F - Parti del territorio per attrezzature ed impianti di interesse generale.

ZONE G - Parti del territorio per attrezzature ed impianti di uso pubblico.

ART. 7- ZONA OMOGENEA A

Nelle parti dei centri storici classificate "A" sono consentiti, con singola Concessione, gli interventi edilizi indispensabili per restituire alle varie parti delle costruzioni gli originali aspetti tipologico-costruttivi e per riportarne in evidenza gli elementi di interesse storico-artistico alterati o nascosti da recenti aggiunte degradanti.

Sono altresì consentiti gli interventi per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia definita D1 dalla L.R.T. 21/5/1980 n.59 nei casi previsti dalla L.R. n. 59, nonché gli interventi di:
- e) Ristrutturazione edilizia D2 e D3, nonché:
ristrutturazione urbanistica, nei casi e con le modalità previste dalla citata L.R. 21/5/1980 n. 59.

Gli spazi liberi esterni ed interni alle costruzioni devono essere mantenuti liberi da costruzioni, anche provvisorie, nonché da depositi di qualsiasi tipo:

Le zone "A" sono destinate prevalentemente alla residenza, in essa sono consentiti piccoli insediamenti per uffici, attività ricettivo-alberghiera, commercio, attività artigianali, secondo le prescrizioni delle norma di zona e del presente articolo.

Da tali zone sono esclusi:

depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produca rumori e/o odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nei fabbricati esistenti, in contrasto con la suddetta normativa, è ammesso il restauro, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume e/o di superficie utile.

La zona omogenea "A" è suddivisa in tre sottozone A1, A2, A3.

ART. 8- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A1"

Le zone "A1" comprendono edifici di carattere storico e monumentale oggetto di notifica ai sensi della Legge 1/6/1939 n.1089 ed edifici ad essi assimilati ai sensi dell'art.4 (lett.b) della L.R.T. n. 59 del 21/5/1980.

In tali zone, sino alla adozione da parte dell'Amministrazione Comunale dei provvedimenti di cui agli articoli 6 e 7 della citata L.R. n. 59, sono consentiti gli interventi di:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- zona di vincolo archeologico.

Tali zone sono rappresentate nelle tavole di P.R.G. con lettera di riferimento al Decreto del Ministero Beni Culturali e Ambientali 5/11/1976. In tali zone ogni intervento di trasformazione è soggetto al nulla osta della competente Soprintendenza, nonché ai vincoli del citato Decreto, ai sensi della Legge n. 1089/39 ed alle prescrizioni per la zona A1.

ART. 9- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A2"

Le zone "A2" comprendono nuclei edilizi, di interesse storico - ambientale.

In tali zone sono consentiti gli interventi di:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia D1, così come definito dall'allegato della Legge Regionale n.59;
- nonché gli altri interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla legge in vigore dei provvedimenti di cui agli artt. 5,6 e 7 della L.R. n. 59.

ART. 10- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A3"

Le zone "A3" comprendono aree verdi (parchi e giardini) di interesse storico e/o ambientale.

Sono aree, in genere di pertinenza di edifici, o nuclei di edifici, comunque che rivestono un particolare interesse storico e/o ambientale, nelle quali è vietato qualsiasi tipo di costruzione, con l'obbligo del mantenimento del tipo di vegetazione esistente, sia basso o alto fusto, aiuole, ecc.....

In tali zone sono consentiti gli interventi di:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia D1, così come definito dall'allegato della L.R. n. 59 del 21/5/1980;

- nonchè gli altri interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla Legge in vigore dei provvedimenti di cui agli artt. 5,6,e 7 della L.R. n. 59/80.

ART. 11- EDIFICI, COMPLESSI, VILLE DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE

Fanno parte di questa categoria gli edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee, e corrispondono agli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale e per la peculiarità tipologica e architettonica che essi conservano;

Interventi ammessi:

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo così come definiti dall'allegato "A" alla L.R. n.59/80.

ART. 11 BIS- NORME DI SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nelle more dell'entrata in vigore della disciplina sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.R. 59/80, con esclusione delle parti del capoluogo già disciplinate da apposite varianti di tutela del patrimonio edilizio storico edificato anteriormente al 1940 sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4 della L.R.T. n.52/99 con esclusione dei punti 1 e 2 lettera "d" comma 2° (la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici.....; e la demolizione di volumi secondari.....;) e limitatamente alle addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici e i volumi tecnici di cui al punto 3) e limitatamente agli interventi di cui al punto e).

ART. 12- ZONE OMOGENEE B

Le zone residenziali B comprendono le parti del territorio (centri urbani e nuclei) totalmente o parzialmente edificate ai sensi del D.M. 1444/68 che non presentino interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale a prevalente destinazione residenziale.

Per gli edifici ricadenti in queste zone vincolati ai sensi della L.R. n. 59/80 valgono le prescrizioni per le sottozone A1 della presente Normativa.

Gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione di edifici preesistenti debbono essere contenuti nei limiti dei parametri urbanistici della sottozona in cui ricadono.

Nelle zone B è consentita la realizzazione di piani interrati, il cui volume non sarà computato ai fini urbanistici fino al 35% del volume ammissibile F.T.

Il volume interrato, per autorimessa, non rientra nella volumetria suddetta (35%) fino ad un limite del 10% della volumetria fuori terra.

In materia di standards minimi per le zone omogenee B valgono le disposizioni di cui all'art. 18 della Legge 6/8/1967 n.765. Nel caso di interventi di ristrutturazione planivolumetrica, demolizione e ricostruzione o costruzione ex novo debbono essere riservate superfici destinate a parcheggi pubblici nella misura di mq. 2,50 per ogni 90 mc. di volume di progetto.

Laddove l'Amministrazione Comunale verifichi l'oggettiva possibilità di realizzare i suddetti parcheggi, si provvederà all'applicazione dell'intero contributo di urbanizzazione.

Detti parcheggi, accertati ai sensi della L. 847/64 quale opera di urbanizzazione primaria, saranno realizzati a cura del concessionario e ceduti al Comune a scomputo del contributo di urbanizzazione di cui all'art. 3 della legge 28/1/1977 n.10 calcolato sulla base delle tabelle approvate dal Comune.

Destinazioni d'uso.

Le funzioni insediabili sono prevalentemente residenziali. Sono altresì ammesse, in quanto considerate compatibili, le attività: commerciali, terziarie, alberghiere, artigianali di ridotte dimensioni e che comunque non rechino disturbo alla residenza.

Le destinazioni compatibili sopra descritte, ad eccezione degli alberghi che possono occupare tutto l'edificio, possono essere attivate al piano terreno degli edifici e nel caso che l'edificio si sviluppi su tre o più piani fuori terra, altre destinazioni potranno trovare collocazione anche al piano primo.

Purchè non si costituiscano nuove unità immobiliari, per gli ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico (28/07/1995), rispettate le distanze di cui al D.M. 2 Aprile 1968, n.1444, art. 9, si applica la disciplina del Codice Civile sulle distanze dai confini privati.

ART. 13- SOTTOZONA B0

La zona comprende i centri delle frazioni, nuclei edilizi che, seppur costituiti prevalentemente da edifici di non particolare valore architettonico, sono caratterizzati da impianto urbanistico storicamente consolidato.

Obiettivo del piano è il mantenimento del valore ambientale complessivo dell'aggregato delle frazioni, la ristrutturazione, l'adeguamento e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti.

Interventi edilizi:

In via transitoria, fino a che gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente non saranno disciplinati mediante i contenuti e le modalità di cui alla L.R. n.59/80 saranno ammessi solo interventi fino alla categoria D1 della L.R. n.59/80 stessa.

ART. 14- SOTTOZONA B1

If = 3,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,40

Hmax = 13,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o sul confine secondo la disciplina del Codice Civile

Procedure d'intervento:

intervento diretto: concessione onerosa (salvo i casi di legge), autorizzazione.

Tipologia

plurifamiliare, a torre, in linea, ecc....

Prescrizioni:

allineamenti e quote rilasciate dall'Ufficio Urbanistica Comunale (U.U.C.) tenuto conto delle prevalenti situazioni esistenti.

ART. 15- SOTTOZONA B1*

If = 4,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,50

Hmax = 13,50 ml

Ds = 5,00 ml allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o sul confine secondo la disciplina del Codice Civile

Procedura d'intervento:

Non possono essere realizzati edifici con volume superiore a 3 mc/mq di area edificabile, se non previa approvazione di apposito strumento attuativo.

Tipologia

Come sottozona B1

Prescrizioni

Come sottozona B1

ART. 16- SOTTOZONA B2

If = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,40

Hmax = 10,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o sul confine secondo la disciplina del Codice Civile

Procedura d'intervento:

come sottozona B1

Tipologia:

come sottozona B1

Prescrizioni:

come sottozona B1

ART. 17- SOTTOZONA B3

If = 1,5 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,30

Hmax = 7,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o sul confine secondo la disciplina del Codice Civile

Procedura d'intervento:

come sottozona B1

Tipologia:

come sottozona B1, oltre case unifamiliari, a schiera, ecc.

Prescrizioni:

come sottozona B1

ART. 18- SOTTOZONA B4

If = 1,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,30

Hmax = 7,50 ml
Ds = 3,00 ml o allineamento
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi
Dc = 5,00 ml o sul confine secondo la disciplina del Codice Civile

Procedura d'intervento:

come sottozona B1

Tipologia:

come sottozona B3

Prescrizioni:

come sottozona B1

Per la zona B4 in loc. via dei Cappuccini totalmente inediticata gli interventi sono fattibili previa redazione di un progetto d'insieme unitario che definisce le modalità di accesso dalla viabilità principale e di distribuzione interna, nonché le modalità di realizzazione della stessa.

Per la zona B4 in loc. Madonna del Latte l'edificato di progetto dovrà, in finiture esterne, coperture, materiali di costruzioni e sistemazioni esterne, esprimere e conservare le caratteristiche tradizionali dell'edificato preesistente .

ART. 19- SOTTOZONA B5

If = 0,5 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)
Rc = 0,25
Hmax = 7,50 ml
Ds = 5,00 ml o allineamento
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi
Dc = 5,00 ml o sul confine secondo la disciplina del Codice Civile

Procedure d'intervento:

come sottozona B1

Tipologia:

case uni e/o bifamiliari, isolate, a schiera, ecc..

Prescrizioni:

come sottozona B1

ART. 20- ZONE RESIDENZIALI OMOGENEE C

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi.

Nelle zone C è consentita la realizzazione di piani interrati, il cui volume non sarà computato ai fini urbanistici fino al 40% del volume ammissibile F.T.~

Destinazione:

Abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, negozi, autorimesse, laboratori artigianali con esclusione di attività rumorose o moleste.

Nelle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi sono previste le seguenti quantità minime di spazi per abitante a norma del D.M. 2/4/1968 n.1444.

Istruzione	4,5 mq/ab
Parcheggi	2,5 mq/ab
Attrezzature	2 mq/ab
Verde	12 mq/ab

Totale -----
21 mq/ab

Procedure d'intervento:

L'edificazione sulla base degli indici urbanistici riferiti alle singole sottozone avviene previa redazione di strumenti urbanistici attuativi. E' ammesso l'intervento diretto nel caso di esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 31 comma 5 art. 41 quinquies, comma 6 della legge n.1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale monetizzare secondo i valori di apposite tabelle approvate dal Comune sulla base delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia, quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativamente a mq.4,5 per istruzione e mq.2 per attrezzature, queste ultime nella misura degli standards di cui sopra, solo quando il Comune in sede di programmazione nello strumento urbanistico, abbia individuato altrimenti le aree occorrenti a soddisfare le specifiche esigenze di opere di urbanizzazione secondaria.

In caso contrario sarebbe disattesa la disposizione in materia di standard, di cui al DM 02.04.1968 n.1444 e pertanto nullità degli atti relativi, vista la inderogabilità dei valori minimi previsti.

Per gli eventuali edifici esistenti si applicano le seguenti disposizioni:

- a) fino ad approvazione dei piani attuativi sono esclusi interventi diversi da quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione D1;
- b) è vietata la demolizione, ad esclusione di sovrastrutture fatiscenti, di superfetazioni o di annessi precari;
- c) qualora in sede di strumento urbanistico attuativo, venga prevista la conservazione, sono ammessi anche gli interventi di tipo D2 e D3, salvo quanto previsto da specifici piani particolareggiati di cui all'Allegato della L.R. 21/5/1980 n. 59; sotto il profilo urbanistico il volume e la superficie coperta degli edifici esistenti da conservare dovrà essere computata a tutti gli effetti del piano preventivo quale parte integrante delle previsioni edificatorie.

Le aree a prevalente destinazione commerciale esistenti di grossa distribuzione (supermercati) sono contrassegnate dalla simbologia Cc.

ART. 21- ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Le aree per l'edilizia popolare sono previste nelle aree di espansione della zona C, contrassegnate con simbologia specifica cioè con P all'apice, con una percentuale del 30% del volume costruibile nelle suddette zone C e che faranno parte integrante del piano preventivo di attuazione delle suddette zone stesse.

Le zone C sono suddivise in sottozone C1, C2, C3,C4, C1* e C2*, nelle quali l'edificazione è consentita con i seguenti parametri urbanistici.

ART. 22- SOTTOZONA C1

It = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

Rc = 0,40

Hmax = 13,50 ml

Ds1 = 3,00 ml da strade interne di lottizzazione

Ds2 = 5,00 ml o allineamento su strade comunali

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

Procedura d'intervento:

redazione di strumento urbanistico preventivo (v.procedure per le

zone C).

Tipologia:

case plurifamiliari, singole, in linea ecc..

Prescrizioni:

Allineamenti a quote da parte dell'U.U.C.

ART. 23- SOTTOZONA C2

$I_t = 1.5$ mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

$R_c = 0,30$

$H_{max} = 10,50$ ml

$D_{s2} = 3,00$ ml da strade interne di lottizzazione

$D_e = 10,00$ ml tra pareti finestrate di edifici diversi

$D_c = 5,00$ ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

Procedura d'intervento:

come sottozona C1

Tipologia:

come sottozona C1

Prescrizioni:

come sottozona C1

ART. 24- SOTTOZONA C3

$I_t = 1,00$ mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

$R_c = 0,30$

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

$D_{s1} = 3,00$ ml da strade interne di lottizzazione

$D_{s2} = 5,00$ ml o allineamenti su strade comunali

$D_e = 10,00$ ml tra pareti finestrate di edifici diversi

$D_c = 5,00$ ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

Procedura d'intervento:

come sottozona C1

Tipologia:

come sottozona C1

Prescrizioni:

come sottozona C1

ART. 25- SOTTOZONA C4

$I_t = 0,5$ mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

$R_c = 0,25$

$H_{max} = 7,00$ ml

$D_{s1} = 3,00$ ml da strade interne di lottizzazione

$D_{s2} = 5,00$ ml o allineamento su strade comunali

$D_e = 10,00$ ml tra pareti finestrate di edifici diversi

$D_c = 5,00$ ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

Procedure d'intervento:

come sottozona C1

Tipologia:

come sottozona C1, case unifamiliari a nucleo, a schiera, in linea.

Prescrizioni:

come sottozona C1

ART. 26- SOTTOZONA C*

Tali zone sono caratterizzate da una configurazione urbanistica definita, ma non rientrano per definizione di Legge nelle zone omogenee B.

Tali aree si riassumono in :

- a) fascia di terreno edificabile lungo una strada esistente con profondità non maggiore di ml 30,00;
- b) idem c.s. su strada prevista dall'Amministrazione Comunale, che però deve essere costruita a carico di chi interviene;
- c) sistemazione planimetrica già inserita nel P.R.G. e quindi è già piano attuativo.

Le lettera P indica la quota parte di Edilizia economica prevista per il P.R.G.

Procedura d'intervento:

Nei casi a) e b) è ammesso l'intervento diretto con monetizzazione delle O.U.S.

Nel caso c) accettando la soluzione proposta è ammesso l'intervento diretto previa costruzione delle O.U.P. e O.U.S. con atto unilaterale d'obbligo; non accettando la soluzione proposta occorre il piano attuativo con tutto l'iter procedurale inerente.

ART. 27- SOTTOZONA C1*

It = 1 mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

Rc = 0,30

Hmax = 10,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

Procedura d'intervento:

diretto, mediante concessione onerosa (salvo i casi di Legge)

Tipologia:

come sottozona C1

Prescrizioni:

come sottozona C1

ART. 28- SOTTOZONA C2*

It = 0,5 mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

Rc = 0,30

Hmax = 7,50

mLDs = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

Procedure d'intervento:

come sottozona C1*

Tipologia:

come sottozona C1

Prescrizioni:

come sottozona C1

ART. 29- ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI D

Comprendono la parte del territorio destinata a laboratori artigiani, piccolo industriale, industriale.

Destinazione:

Impianti industriali e manifatturieri, laboratori artigiani.

Potranno essere realizzati locali per esposizioni, mostre, uffici come locali annessi all'attività produttiva principale alla quale sono collegati; eventuali attrezzature di carattere sociale e culturale per i lavoratori (locali per attività sindacali, sale riunioni, mense, ambulatori).

E' inoltre prevista la possibilità di destinare una percentuale (non superiore al 25%) della superficie degli stabilimenti e dei laboratori per la vendita del prodotto dell'azienda.

In queste zone è esclusa la costruzione di edifici per abitazione salvo un alloggio per il titolare dell'azienda e del laboratorio e quello necessario al personale di custodia delle singole aziende, le cui superfici non dovranno superare i 110 mq netti ciascuno.

Nelle zone a preminente carattere artigianale sono escluse le attività che comportino lavorazioni inquinanti (I e II classe dell'elenco industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi sanitarie –(D.M. 19/11/1981).

Per gli edifici ante 40 esistenti in dette aree, valgono le norme di salvaguardia di cui all'art.11/bis

ART. 30- SOTTOZONA DO ZONA DI DEGRADO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- La zona comprende quelle aree per attività produttive poste all'interno dell'argine maestro del fiume Tevere (F.76) e l'area corrispondente al corso del torrente Fiumicello (F.66);
- Obiettivo del piano è il mantenimento dello stato edilizio di fatto;

Interventi edilizi :

per le zone "D0" comprese tra il fiume Tevere e l'argine maestro e nel foglio 66 Loc.Fiumicello, sugli edifici esistenti è ammessa la :

- Manutenzione ordinaria + manutenzione straordinaria + e ai soli fini di adeguare i medesimi alla normativa igienico – sanitaria e a quella in materia di sicurezza del lavoro, è consentita la realizzazione di volumi tecnici purchè non determinino aumento dell'ingombro planivolumetrico dell'edificio.

Le porzioni ricadenti in ambito "A1" di cui all'art.75 della D.C.R. n.12 del 25.01.2000, non potranno essere interessate da nuova edificazione.

Per le opere previste, deve essere ottenuto preventivo parere dell'Ente tutelante l'area a vincolo(G.C.-OO.PP.-AUTORITA' DI BACINO) a valutazione di singolo progetto.

ART. 31- SOTTOZONA D1 DI COMPLETAMENTO

Per questa zona l'edificazione è consentita con i seguenti parametri:

If = 3 mc/mq (indice di fabbr. Fondiaria)

Rc = 60%

Hmax = 12 ml salvo parte impiantistica e con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

Ds = 5 m. o allineamento

Dc = 5 ml.

Procedura d'intervento:

intervento edilizio diretto (singola concessione).

L'U.U.C. dovrà rilasciare su richiesta obbligatoria planimetria con allineamenti e quote.

Per la zona D1 sita nella zona industriale Alto Tevere in loc. Gricignano, posta a cavallo della via vicinale del Mulino gli interventi sono fattibili previa redazione di un piano di utilizzazione dell'area approvato dalla A.C.

Per tutelare il significativo sistema ambientale della Gora fiancheggiante la strada vicinale del Molino e la strada stessa, si prescrivono i seguenti:

CRITERI DI SALVAGUARDIA

- 1) sia mantenuta la vegetazione ripale esistente, sulla quale si potrà intervenire con tagli colturali;
- 2) siano previste fasce di rispetto da mantenere a verde in entrambi i lati della Gora:
 - lato Fiume Tevere, ml. 20 dall'argine della Gora stessa;
 - lato stabilimento NESTLE' ml. 5 dal confine della strada vicinale fiancheggiante la Gora stessa;
- 3) sia previsto un unico attraversamento del tracciato della Gora, parallelamente alla Senese Aretina.

Per la previsione alla zona già individuata come "D1" nello strumento urbanistico vigente (D.C.R. n.428/95), non potrà essere interessata dall'edificazione una fascia di 10 mt. dal piede dell'argine maestro, in quanto ricadente nell'ambito "A1" di cui all'art. 75 della D.C.R. n.12/00.

ART. 32- SOTTOZONA D2 DI ESPANSIONE

It = 3 mc/mq (indice di fabbr. Territoriale)

Rc = 60%

Hmax = 12 ml escluso volumi tecnici con limiti di cui alla Legge

Ds = 10 ml rispetto alle strade esterne alla zona d'intervento e salvo le leggi di cui sopra

De = 10 ml (possibile anche costruire in aderenza)

Dc = 5 ml

Procedura d'intervento:

L'edificazione dovrà avvenire mediante un piano urbanistico preventivo (PIP di iniziativa pubblica o privata, estesa al comparto definito da strade di P.R.G. o dall'U.U.C che definisca la viabilità, le opere di urbanizzazione, le superfici minime e massime dei lotti ecc....

Per la sottozona D2 la superficie minima da riservare a parcheggio, verde pubblico, servizi ed attività collettive è del 20% di cui almeno il 10% da destinarsi a parcheggi. Nel caso di presenza di superfici con destinazioni commerciali, a 100 metri quadri di superficie commerciale (lorda) devono corrispondere 80 metri quadri di area pubblica di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio così come disposto dall'art. 5 del D.I. 2/4/1968 n. 1444.

ART. 33- SOTTOZONA D2* ATTIVITÀ DI DEPOSITO ED ESPOSIZIONE DI MERCI

La zona include l'area destinata alle attività di rottamazione, deposito ed esposizione di merci.

Destinazioni d'uso:

Attività di rottamazione, deposito di materiali e rimessaggio di macchinari, autoveicoli e roulotte ed esposizioni di merci a cielo libero.

- E' permessa la deroga alle altezze per attrezzature tecnologiche di servizio e per speciali impianti necessari all'attività.

- Il piano si realizza mediante Piano Attuativo esteso a tutta l'area:

Indici generali di zona

If = 0,5 mc/mq.
Rc = 60%
Hmax 10,00
Dc = 6 ml.

ART. 34- SOTTOZONA D3 - INSEDIAMENTO NESTLE'

Attività produttive relativa all'insediamento NESTLE'.
- La zona include l'area relativa allo stabilimento NESTLE'
- Indici generali di zona

If = 4 mc/mq.

Rc. = 60%

Hmax = 16 ml escluso volumi tecnici con i limiti di cui alla L.64/74 e D.M. 3/3/75

Hmax = 37 ml per volumi tecnici relativi alla produzione

Ds = 5 ml

De = 10 ml

Dc = 5 ml

Procedure d'intervento:

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di un piano di utilizzazione dell'area apportato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 35- AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE E DI SILVICOLTURA

Disposizioni generali.

Ove non in contrasto con la specifica disciplina, le seguenti disposizioni si applicano in tutte le sottozone agricole.

Nuove costruzioni rurali.

Le nuove costruzioni rurali sono ammesse in conformità alle specifiche disposizioni della L.R. 64/95 per aziende che mantengano in produzione le superfici fondiari minime definite dall'art. 3 della suddetta legge regionale così come modificato dagli atti di pianificazione territoriale (P.T.C.P.) e previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il recupero secondo quanto disposto dall'art. 5 comma 4 L.R. n. 5/95.

Le nuove costruzioni rurali ad uso abitativo dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quelle tradizionali esistenti in zona. In particolare si preferiranno forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici.

In ogni caso i portici e i loggiati realizzati in aderenza delle perimetrali non potranno superare il 20% della superficie coperta degli edifici.

Sono escluse coperture piane salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestuale tipologia.

Sono vietate le mansarde abitabili e le terrazze a sbalzo nonché i balconi.

Ciascuna unità abitativa non potrà superare i 130 mq. di superficie utile abitabile.

L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non potrà superare i ml. 7.

Le corti dovranno essere convenientemente sistemate ed arborate.

Nelle aziende in cui esistono costruzioni o nuclei agricoli, salvo comprovate esigenze produttive o dettate dal rispetto di norme di sicurezza e igienico ambientale, le nuove abitazioni rurali dovranno essere realizzate in adiacenza agli edifici esistenti, in modo da formare complessi organici sotto il profilo morfologico. In ogni caso la nuova edificazione non potrà

arreca pregiudizio alla percezione dei valori formali degli edifici soggetti alle categorie del restauro e della ristrutturazione di cui all'allegato della L.R. 59/80.

Gli annessi agricoli dovranno essere realizzati con materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo; dovranno essere ubicati rispettando l'andamento naturale del terreno ed in posizione tale da evitare o ridurre al minimo la formazione di nuove strade poderali.

Ove esistano costruzioni o nuclei agricoli, per la localizzazione dei nuovi annessi si seguiranno criteri analoghi a quelli seguiti per le abitazioni rurali.

Le serre fisse sono ammesse con le stesse procedure previste per gli annessi agricoli ai sensi dell'art. 3 comma 13 della L.R. 64/95 e successive modifiche.

L'installazione di manufatti precari di cui all'art. 3 comma 12 L.R. 64/95 è consentita, fino all'approvazione di una variante ai sensi dell'art. 1 comma 4 L.R. 64/95, esclusivamente nelle zone E. Tale installazione è consentita per aziende con superfici fondiari minime non inferiori a quelle definite dall'art. 3 L.R. 64/95 e dagli atti di pianificazione territoriale.

Nei fondi con superfici inferiori a quelle minime prescritte dall'art. 3 della L.R. 64/95, e dagli atti di pianificazione territoriale, è vietata:

la realizzazione di pozzi, ad eccezione di quelli ad uso domestico a servizio dei fabbricati residenziali, vasche di irrigazione, strade poderali, piazzali e qualsiasi trasformazione del suolo, non riconducibili alle ordinarie lavorazioni agricole.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Sul patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 5 e 5bis della L.R. 25/97 per gli edifici realizzati dopo il 1940. Per gli edifici risalenti a data anteriore, fino all'approvazione di una disciplina ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia D1, così come definiti dall'allegato alla suddetta legge regionale.

Mutamenti di destinazione d'uso:

I mutamenti di destinazione d'uso, che seguono le procedure dell'art. 5ter della L.R. 64/95, sono ammessi per funzioni residenziali, turistico-ricettive e di ristorazione.

Con intervento diretto, sottoposto alle disposizioni di cui all'art. 5ter della L.R. 64/95, è ammesso:

- il riuso per fini residenziali non agricoli degli annessi rurali con volume superiore ai 300 mc. e con il limite di una unità abitativa per ogni annesso agricolo ristrutturato;
- la trasformazione in locali accessori delle unità immobiliari residenziali (garages, locali tecnici, locali di sgombero, ecc..) di annessi con volumetrie inferiori a 300 mc.

Con piano di recupero o con piano di miglioramento agricolo ambientale, a cui sia stato attribuito valore di piano attuativo, potranno essere previsti interventi comportanti la realizzazione di un numero superiore di unità residenziali, destinazioni d'uso turistico ricettive tra quelle disciplinate dalle LL.RR. 78/81, 1/87 e 42/00, pubblici esercizi di ristorazione.

Gli interventi previsti dal piano attuativo devono comunque essere sottoposti agli oneri e agli impegni indicati dal suddetto art. 5 ter.

I mutamenti di destinazione d'uso per funzioni turistico ricettive e di ristorazione che interessano edifici rurali di aziende con superficie fondiaria superiore a quella definita dall'art. 3 della L.R. 64/95, sono consentiti con l'osservanza dell'obbligo di conservazione agricolo-ambientale dei terreni.

Disciplina dei manufatti precari:

Per i manufatti precari privi di valore formale, condonati o realizzati in epoca antecedente la Legge n. 765/67 è ammessa la sostituzione, privilegiando ove possibile l'accorpamento con altre volumetrie con costruzioni di pari volume, ferma restando la destinazione d'uso precedente.

I nuovi edifici dovranno rispettare le indicazioni espresse per le nuove costruzioni rurali.

Impianti pubblici e di pubblico interesse:

Ove non espressamente vietato o condizionato da specifiche norme per le varie sottozone nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di impianti a servizio delle reti di telecomunicazione di trasporto energetico, ad esclusione di linee ad alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie; acquedotti; fognature; impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche; opere necessarie per la protezione civile; posti di vigilanza e soccorso.

La realizzazione degli impianti deve assicurare la minimizzazione dell'impatto ambientale degli stessi.

Conservazione dei caratteri agricolo-ambientali:

Ai fini della conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeologici delle zone agricole è vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari (filari di ontani, pioppi, cipressini, ecc....);
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- diminuire il grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
- eseguire opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagno ed impaludamento.

Per quanto riguarda gli assetti infrastrutturali si stabiliscono le seguenti norme:

- conservazione della viabilità esistente, compresa quella podereale; sono ammessi limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche e le infrastrutture funzionali alle attività agricole e agroturistiche, di vigilanza e di sicurezza;
- divieto di chiusura di strade e percorsi;
- la costruzione di nuove strade per traffico meccanizzato è ammessa solo se prevista dal P.M.A.A. approvato;
- ripristino di soddisfacenti condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado geomorfologico;
- utilizzazione della viabilità esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

Aree di interesse archeologico:

Nelle aree di interesse archeologico ex L. 431/85, così come individuate nella D.C.P. n. 30/94, le lavorazioni di profondità superiore ai ml 1,00 possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza archeologica.

"Nelle zone di interesse archeologico identificate e segnalate dalla competente Soprintendenza Archeologica, alla domanda di rilascio di concessioni edilizie e di ogni altra autorizzazione e/o concessione per gli interventi, siano essi pubblici o privati, che prevedono opere di scavo (per esempio autorizzazioni di coltivazione di cave ecc..) dovrà essere allegato il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. Per le concessioni edilizie già rilasciate dovrà essere prevista la comunicazione alla Soprintendenza con almeno 60 giorni di anticipo sulla data fissata per l'inizio dei lavori. Ciò per consentire alla stessa Soprintendenza di preordinare, con spesa a totale carico del richiedente o titolare, dei saggi preliminari di documentazione della valenza architettonica secondo le più opportune metodologie.

Qualora tale procedura non venga rispettata la licenza dovrà ritenersi nulla.

Se i saggi daranno risultati positivi, una volta accertata la natura, la consistenza ed estensione delle strutture, sarà valutata l'opportunità, oltre alla imposizione del vincolo ai sensi della Legge 1089/39, o di procedere ad una variante del progetto con le relative opere di tutela o di esprimere un parere negativo alla concessione rimandando al Comune la successiva valutazione di destinazione dell'area. Anche in questo caso le

opere saranno a carico del richiedente o titolare della licenza.

Qualora, considerata la natura precipua del ritrovamento archeologico, questo Ufficio o il superiore Ministero valutasse la possibilità di poterlo rimuovere rendendo così libera da vincoli l'area, i lavori ritenuti necessari, sempre a carico del richiedente o titolare della licenza, saranno sempre coordinati da questa Soprintendenza.

Se invece i saggi preventivi non dessero risultanze di interesse archeologico e venisse rilasciato il richiesto parere positivo, resta inteso che rimane sempre valida la normativa generale di tutela ricordata nelle premesse e che qui si ribadisce:

"Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite è fatto obbligo ai sensi della legge 1089/39 e successiva Legge 44/75 Titolo II, degli artt. 822, 823 e specialmente 826 del Codice Civile, nonché dell'art.733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire immediatamente questa Soprintendenza o Stazione dei Carabinieri competente per territorio; resta inteso che potranno essere sempre effettuati controlli in corso d'opera".

Il territorio rurale si articola nelle seguenti sottozone zone E, zone E1, zone E2, zone E3, zone E4*, zone E6, zona E7.

ART. 35/BIS- SALVAGUARDIE

La disciplina contenuta negli articoli 36/41 non si applica nelle porzioni di territorio rurale che non sono rappresentate nelle tavole di P.R.G. In tali zone, fermo restando quanto disposto dall'art.35 e fino all'adeguamento alla prescrizione regionale:

- negli ambiti ricadenti nel sistema regionale delle aree protette cat. b,c,d, sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo che non comportino il cambio di destinazione d'uso. Si applicano altresì i vincoli previsti dalla legge e le prescrizioni e i vincoli di cui all'art.81 del P.I.T.;
- al di fuori di tali ambiti si applicano le disposizioni della L.R. n.64/95.

ART. 36- SOTTOZONE E AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Sono le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola in cui si applicano integralmente le disposizioni della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni, così come indicate al precedente art. 35, rappresentate senza alcuna rinaturazione nelle tavole di P.R.G.

ART. 37- SOTTOZONE E1 AREE AGRICOLE E SILVICOLTURALI DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Tali zone, rappresentate nella cartografia di piano a scala 1:25.000, corrispondono alle delimitazioni presenti nella cartografia allegata alla D.C.R. 296/88 con riferimento all'area protetta n. 20a Alpe della Luna appartenente alla categoria b,c,d.

Fino all'approvazione del Piano strutturale o di specifica variante ai sensi dell'art. 1 comma 4 L.R. 64/95, in queste zone si applicano le prescrizioni ed i vincoli contenuti negli artt. 6-7-8-9 della D.C.R. 296/88 nonché quanto disposto dall'art. 35 se non in contrasto con i suddetti articoli.

Fino all'approvazione del Piano strutturale o di specifica variante ai sensi dell'art. 1 comma 4 L.R. 64/95 è vietata la realizzazione di campi da tennis e di piscine.

Per la tutela e le valorizzazione delle risorse naturalistiche, storiche e paesaggistiche presenti all'interno delle aree protette, il Comune ha la facoltà di redigere piani particolareggiati.

Detti piani possono prevedere sentieri e percorsi pedonali di pubblica utilità per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico; possono altresì prevedere varchi, piste ed opere di pubblica utilità per la vigilanza e la sicurezza dei luoghi.

ART. 38- SOTTOZONE E2 AREE AGRICOLE E SILVICOLTURALI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Tali zone, rappresentate nella cartografia di piano a scala 1:25.000, corrispondono alle delimitazioni presenti nella cartografia allegata alla D.C.R. 296/88 con riferimento alle aree protette n. 20 Alpe della Luna e n. 137 Fiume Tevere e Montedoglio appartenenti alla categoria (a).

Fino all'approvazione del Piano strutturale o di specifica variante ai sensi dell'art. 1 comma 4 L.R. 64/95, in queste zone si applicano le direttive contenute negli artt. 15-16-17 della D.C.R. 296/88 nonchè quanto disposto dall'art. 35 se non in contrasto con i suddetti articoli.

Fino all'approvazione del Piano strutturale o di specifica variante ai sensi dell'art. 1 comma 4 L.R. 64/95 è vietata la realizzazione di campi da tennis e di piscine.

In queste zone, oltre alle indicazioni tipologiche dell'art. 35, valgono le seguenti norme:

- è vietata ogni tipo di costruzione i cui limiti superiori delle coperture superino le linee di crinale o le vette dei poggi; le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali quali murature di laterizio a vista o intonacate a calce, coperture a falde inclinate e manto in laterizio, infissi in legno o ferro verniciato.

I terrazzamenti presenti devono essere mantenuti.

ART. 39- SOTTOZONE E3 AREA A PARCO AGRICOLO

Tali aree rappresentano una unità ambientale che, benché parzialmente compromessa dagli attuali assetti infrastrutturali ed insediativi, tende a mantenere o a ricostruire un equilibrio tra il centro edificato ed una natura antropizzata a fini agricolo produttivi.

Nelle sottozone E3 vigono le disposizioni della L.R. 64/95, purchè non in contrasto con le seguenti prescrizioni:

- sugli immobili vincolati ai sensi della L.1089/39 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;-

sul restante patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia D2 così come definita nell'allegato alla L.R. 59/80;

- nel caso di adeguamenti funzionali e tecnologici sugli edifici agricoli esistenti, questi possono essere previsti con la possibilità di un incremento della superficie utile non superiori al 10% di quella esistente;

- non sono ammesse nuove edificazioni ad uso abitativo;

- non sono ammessi gli interventi che comportino cambio di destinazione d'uso.

Possibilità di incentivazione delle sottozone E3:

- il Comune, al fine di consentire il corretto mantenimento delle caratteristiche paesaggistico ambientali delle sottozone E3, può promuovere la stipula di convenzioni, ancorché comprese nell'ambito di specifici programmi, con privati proprietari di aree delimitate nella sottozona;

obiettivo di tali convenzioni è la concessione di incentivi, in conto capitale od in conto interessi, per la realizzazione degli interventi prescritti sia edilizi che colturali e vegetazionali, quali il mantenimento dello stato dei luoghi, delle sistemazioni

del terreno, delle vegetazioni esistenti e delle colture tradizionali.

Potrà essere inserita in dette convenzioni la disciplina dell'uso pubblico dei percorsi e delle aree di sosta purchè chiaramente individuate e normate.

ART. 40- SOTTOZONE E4* AREA AGRICOLA E SILVICOLTURALE A RISPETTO AMBIENTALE

In tali aree per ragioni paesistico ambientali non sono ammesse nuove edificazioni per uso agricolo.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia D1 di cui all'allegato della L.R. 59/80.

ART. 41- SOTTOZONA E6 - AREE AGRICOLE SPECIALISTICHE (ABOCA-FALCIGIANO-GRICIGNANO)

Zone a particolare utilizzazione produttiva. Tali sottozone riguardano aree produttive interessate da particolari produzioni agrarie od orto-floro-vivaistiche, collocabili tra il primario ed il secondario, in quanto attive nell'intero ciclo di produzione dalla coltivazione alla trasformazione del prodotto agricolo.

Gli interventi ammissibili, sono fattibili solo previa redazione di una variante ai sensi dell'art.1 comma 4 della L.R. 64/95.

Per la zona di ABOCA, le previsioni si attuano attraverso il P.M.A.A. che avrà valore di P.A. a condizione che si dia atto nel medesimo della tutela dei valori paesaggistici e rurali e della prioritaria riutilizzazione degli edifici rurali.

ART. 41/BIS - SOTTOZONA E7 – AREE INDEFICABILI SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI

Sono aree che hanno una duplice funzione, fasce di rispetto di legge (infrastrutture, viabilità, cimiteri, etc...) ed anche ambientali quando sono estese oltre le fasce suddette a completamento di una zona particolare.

Tali ambiti sono computabili ai fini dell'approvazione dei P.d.M.A.A. ai sensi della L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 42- ZONE F E G PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi pubblici d'interesse generale (pubbliche e/o di uso pubblico).

In tali zone il Piano si attua per "intervento urbanistico attuativo" e/o per "intervento edilizio diretto".

Nelle zone di uso pubblico o di interesse collettivo, in attesa dell'utilizzo previsto del Piano è ammessa l'attività agricola.

Non sono ammessi in particolare: cimiteri d'auto, discariche pubbliche, qualsiasi attività industriale, artigianale o commerciale, depositi o scarichi di relitti di qualsiasi tipo.

Negli edifici esistenti, sempre in attesa delle previsioni di P.R.G., solo interventi di manutenzione ordinaria.

Attrezzature pubbliche e private a livello urbano-territoriale:

F1 - Zona attrezzata a parco

F2 - Zona per attrezzature sportive

F3 - Zona cimiteriale

F4 - Zona per mercati, fiere

F5 - Zona per servizi pubblici, amministrativi, sociali a livello comunale, per attrezzature tecnologiche municipali o di altri Enti;

F6 - Zona per attrezzature ospedaliere

F7 - Zona per attrezzature scolastiche di grado superiore

F8 - Zona per teatri, esposizioni e cultura

- F9 - Zona ippica
- F10 - Zona aviosuperficie

ART. 43- ZONA F1 - ATTREZZATA A PARCO

Queste zone sono destinate, per iniziativa pubblica o privata, alla conservazione e alla realizzazione di parchi naturali, aree attrezzate per il gioco libero e per il riposo, attrezzature per la pratica sportiva e la ricreazione.

Sulle aree destinate esclusivamente a parco, oltre ad interventi per la valorizzazione ed il potenziamento della flora, è consentita l'installazione, tenendo conto delle varie classi di età della popolazione, di attrezzature per il tempo libero, il gioco, il riposo e la ricreazione, con il seguente indice complessivo:

Ut = 0,005 mq/mq.

ART. 44- ZONA F2 - ATTREZZATURE SPORTIVE

Tali zone sono totalmente destinate ad attrezzature per pratica sportiva con i seguenti parametri urbanistici.

Sulle aree contrassegnate specificatamente dal simbolo "attrezzature sportive" valgono i seguenti indici di utilizzazione:

- Indice territoriale complessivo Ut = 0,25 mq/mq:

a) per spogliatoi, servizi, magazzini accessori, sale riunioni, bar e posti di ristoro (questi ultimi in misura non superiore al 20% del totale di queste stesse superfici)..... 0,07 mq/mq.

b) per vasche o campi da gioco coperti..... 0,18 mq/mq.

- Rapporto di copertura..... 20%.

- Superficie massima attrezzata a sport(superficie interna alla linea di recinzione delle vasche o dei campi più la superficie coperta)..... 55%

- Superficie minima attrezzata a verde pubblico..... 30%

- Superficie minima a parcheggi..... 0,05 mq/mq

Nel caso di attrezzature con forte concorso di pubblico (piscine coperte e scoperte ed eventuali gradinate per il pubblico), la superficie minima dei parcheggi dovrà essere incrementata fino a 0,10 mq/mq.

Eventuali gradinate per il pubblico vengono computate nella superficie coperta.

Le attrezzature sportive dovranno essere realizzate secondo la normativa CONI vigente.

Oltre che dal Comune, le attrezzature di cui al presente articolo, potranno essere realizzate, sentito il Consiglio Comunale, anche da enti, associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune. Tale possibilità sarà concessa, con deliberazione del Consiglio Comunale, solo se sarà garantito il prevalente uso pubblico a livello di quartiere delle attrezzature sportive previste.

L'esecuzione di nuovi complessi sportivi è subordinata alla redazione di un progetto urbanistico preventivo, mentre, nell'ambito di complessi esistenti, è ammesso l'intervento edilizio diretto.

ART. 45- ZONA F3 - ATTREZZATURE CIMITERIALI

Sono riservate alle attrezzature cimiteriali. Nelle relative aree di rispetto sono consentiti parcheggi e costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni sarà a titolo precario.

ART. 46- ZONA F4 - MERCATI, FIERE

L'area contraddistinta con il simbolo F4 negli elaborati di piano è destinata a mercati, fiere, spettacoli e manifestazioni popolari, luna-park, attività connesse con il tempo libero.

La superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno di 1 ogni 10 mq di superficie territoriale della zona.

ART. 47- ZONA F5 - SERVIZI PUBBLICI, AMMINISTRATIVI, SOCIALI A LIVELLO COMUNALE, ATTREZZATURE TECNOLOGICHE MUNICIPALI O DI ALTRI ENTI

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili dall'amministrazione comunale o da altri Enti pubblici o di interesse pubblico.

Le attrezzature prevedibili in dette zone possono anche essere realizzate all'interno delle zone omogenee B C e D se si rendono necessarie per garantire un sufficiente livello di servizi.

All'interno delle zone di cui al presente articolo, quando non esistono incompatibilità con eventuali organismi urbanistico-edilizi esistenti o con situazioni ambientali esistenti, dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.

In particolare, quando vengono realizzati edifici od attrezzature con destinazioni per le quali le presenti norme prescrivono una dotazione minima di parcheggi, la misura da rispettare è quella fissata dalle norme per ciascuna di esse. Quando sulla stessa area siano presenti più destinazioni i parcheggi da realizzare per ciascuna di esse potranno essere ridotti del 40%.

Nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo, il Consiglio Comunale potrà deliberare di ammettere associazioni o privati a partecipare alla realizzazione di detti servizi pubblici ed amministrativi, sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e Comune, nella quale vengano garantiti, fra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché i tempi ed i modi di attuazione dell'intervento.

In queste zone troveranno sede attrezzature pubbliche e tecnologiche di interesse pubblico quali: gas, acqua, trasporti pubblici, energia elettrica, nettezza urbana, vigili del fuoco, telefoni, magazzini comunali, ecc...

Per le zone "F5" prevista nel foglio 72 del P.R.G., in quanto ricadente in area soggetta alla D.C.R. n.230/94, è ammessa la realizzazione di soli impianti tecnologici comunali compatibili con il rischio di esondabilità dell'area.

ART. 48- ZONA F6 - ATTREZZATURE OSPEDALIERE

Tale area individua attrezzature ospedaliere esistenti.

Sono ammessi ampliamenti, nuove costruzioni, per comprovata necessità. Le realizzazioni sono effettuate esclusivamente da Ente pubblico.

ART. 49- ZONA F7 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE DI GRADO SUPERIORE

Sono destinate a sede di attrezzature scolastiche di grado superiore a quello di scuola media inferiore, con eventuali infrastrutture di servizio. l'edificazione è ammessa nel rispetto delle norme tecniche contenute nel D.M. 18/12/75. Nell'ambito della superficie territoriale della zona, le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, con eventuali attrezzature per la pratica sportiva, nonché a parcheggio nella misura minima del 5% della St.

ART. 50- ZONA F8 - TEATRI, ESPOSIZIONI E CULTURA

La zona comprende le aree private sulle quali già insistono strutture adibite ad uso pubblico e collettivo se pur appartenenti a soggetti privati o diversi dall'Amm.ne Com.le e non rientranti tra le aree o attrezzature computate ai fini del calcolo degli standards urbanistici:

- Obiettivo del piano è la permanenza nel tessuto edificato e nel territorio comunale di queste attività di servizio;

Destinazioni d'uso:

La zona è destinata ad attività di servizio (teatri-cinema- sale espositive e comunque di utilità pubblica).

Sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso purchè venga garantita la destinazione d'uso pubblico del bene secondo le funzioni ammesse.

Indici edificatori:

If = 2 mc/mq

Rc = 30%

Hmax 10,00 mt.

- Il piano si attua mediante progetti di insieme riguardanti la sistemazione dell'intera area destinata ai servizi, con particolare attenzione agli accessi, ai percorsi e con l'obiettivo di garantire una fruibilità e una sistemazione unitaria all'insieme delle attrezzature.

ART. 51- ZONA F9 – IPPICA

La zona è destinata alla realizzazione di strutture per l'allevamento, il soggiorno di cavalli, l'allenamento e relative attrezzature complementari.

Sono ammessi solo interventi di recupero edilizio che non determinino incremento di S.U.L.

ART. 52- AREE PER INFRASTRUTTURE DI AVIOSUPERFICIE

Il piano indica l'area destinata all'attività di aviosuperficie;

Obiettivo del piano è quello di consentire il mantenimento dell'attuale infrastruttura;

La destinazione è quella di aviosuperficie;

Sono inoltre ammesse attività di supporto legate a fattori di emergenza (per protezione civile e CRI).

Interventi ammessi:

In attesa di un progetto complessivo che tenga conto dell'effettive esigenze di dotare di nuovi servizi tale area, da sottoporre all'Amministrazione Comunale che costituirà variante allo S.U. generale, gli interventi ammessi sono quelli fino alla D3 di cui all'allegato "A" della L.R. n.59/80.

ART. 53- ZONA G - ATTREZZATURA A LIVELLO DI QUARTIERE E DI FRAZIONE

a) Attrezzatura pubblica:

G1 - istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie

G2 - sedi amministrative e sociali: sedi circoscrizionali, centri sociali, uffici postali

b) Attrezzature di interesse pubblico:

G3 - edifici per il culto e relative attrezzature

G4 - circoli ricreativi e culturali

G5 - impianti sportivi privati (convenzionati)

G6 - aree attrezzate a giardini pubblici

ART. 54- ZONA G1 - ISTRUZIONE PRIMARIA

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede per attrezzature scolastiche quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie e scuole speciali, nonché servizi ausiliari quali cucine, palestre, ecc.... In queste zone il piano si attua mediante "intervento edilizio diretto" quando l'area è destinata a contenere una singola attrezzatura e con "intervento urbanistico preventivo" quando la destinazione di zona consente l'insediamento di più attrezzature scolastiche. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, nonché a parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

ART. 55- ZONE G2 E G4 - SEDI AMMINISTRATIVE E SOCIALI, CIRCOLI RICREATIVI E CULTURALI

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili da amministrazioni od Enti pubblici.

- Centri civici, uffici di quartiere e sedi decentrate dell'Amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica (poste e telegrafi, pubblica sicurezza, ecc....), servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica;

- attrezzature per pubblici servizi, per attività culturali, ricreative e sportive di gestione pubblica e privata. All'interno delle zone quando non esistano incompatibilità con eventuali organismi urbanistico-edilizi esistenti o con situazioni ambientali esistenti, dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni di uso previste. In particolare, quando vengono realizzati edifici od attrezzature con destinazioni per le quali le presenti norme prescrivono una dotazione minima di parcheggi, la misura da rispettare è quella fissata dalle norme per ciascuna di esse. Quando nella stessa area siano presenti più destinazioni, i parcheggi da realizzare per ciascuna di esse potranno essere ridotti del 40%. Nell'ambito degli interventi di cui ai commi precedenti il Consiglio Comunale, potrà deliberare di ammettere associazioni o privati a partecipare alla realizzazione delle attrezzature di cui al titolo, sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e Comune, nella quale vengano garantite, fra l'altro, il prevalente uso di tali attrezzature, nonché i tempi ed i modi di attuazione dell'intervento.

ART. 56- ZONA G3 - SEDI DI CULTO E RELATIVE ATTREZZATURE

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a:

a) edifici per il culto e opere parrocchiali;

b) istituti religiosi, educativi ed assistenziali;

c) attrezzature per attività culturali, ricreative, sportive, nonché i pubblici esercizi ausiliari a tali attività.

ART. 57- ZONA G5 - IMPIANTI SPORTIVI

In questa zona sono ammesse attrezzature per le attività sportive e tempo libero commisurate alle esigenze degli abitanti del quartiere o della frazione.

I nuclei sportivi nell'ambito di queste zone possono essere realizzati prevedendo i campi e le attrezzature necessarie per conseguire contemporaneamente la pratica di più discipline sportive.

Il progetto urbanistico preventivo stabilirà la realizzazione di tali attrezzature.

Tali progetti potranno essere anche di iniziativa privata con apposita convenzione che stabilisca le modalità di uso pubblico.

ART. 58- ZONA G6 - ATTREZZATA A GIARDINI PUBBLICI

Le aree possono prevedere giardini, piccoli spazi giochi, pattinaggio e modesti annessi di supporto compreso eventuali servizi.

Trattandosi di iniziativa pubblica è facoltà del Sindaco ammettere altre destinazioni compatibili con la finalità dell'intervento.

CAP. III - LINEE DI COMUNICAZIONE

ART. 59- CLASSIFICAZIONE

Le zone del presente capo comprendono:

- a) zone ferroviarie;
- b) zone per sedi viarie;
- c) zone per sedi di percorsi ciclabili e pedonali.

Per le zone a) e b) sono previste delle fasce di rispetto (individuate o no dalle tavole di P.R.G.) intese come distanza minima da mantenere per le nuove edificazioni, sia fuori che dentro i centri urbanizzati (salvo motivate eccezioni).

Gli edifici esistenti in dette fasce possono essere oggetto anche di intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento, ma solo per esigenze igieniche e tecnologiche e purchè preventivamente sia acquisito il benestare degli Enti (A.N.A.S, F.S., Provincia ecc...) che hanno la giurisdizione sulle infrastrutture del caso. E' richiesta inoltre la presentazione di un "atto di sottomissione" per la rinuncia, in caso di esproprio, al maggior valore derivante all'immobile con l'intervento da attuare.

ART. 60- ZONE FERROVIARIE

Tali zone sono destinate al mantenimento o alla modifica di tracciati ferroviari esistenti ed alla creazione di tracciati futuri ed ai relativi servizi.

La distanza minima a protezione della rete ferroviaria deve avere una profondità di mt. 30, misurati dal ciglio o dal piede della scarpata, fermi restando i divieti di cui all'art. 235 della Legge 20/3/1865, n. 2248 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti ai margini delle zone ferroviarie dovranno osservare la suddetta distanza minima.

I nuovi tracciati ferroviari individuati nelle planimetrie del P.R.G. sono da considerarsi indicativi; in fase attuativa saranno possibili tutte le variazioni tecniche che si renderanno necessarie secondo le norme vigenti in materia.

ART. 61- ZONE PER SEDI VIARIE

Queste zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento od alla creazione ex novo di spazi per la circolazione e per la sosta di veicoli e pedoni, nonchè per la realizzazione di servizi accessori.

L'indicazione grafica delle nuove strade e dei relativi nodi ha valore di massima fino alla redazione del progetto delle opere che potranno interessare anche le fasce di rispetto stabilite per ciascuna categoria di strada. E' comunque fatta salva la possibilità di nuove infrastrutture per la viabilità sovracomunale.

Le strade, in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche, sono classificate dal Nuovo Codice della Strada D.L. 285 del 30/4/1992 e successive modificazioni.

Distanze minime e protezione del nastro stradale (fasce di rispetto):

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di edifici ai margini delle strade di cui sopra, le eventuali recinzioni dovranno osservare le distanze minime, misurate a partire dal ciglio della strada, così come specificatamente normato dal nuovo Codice della Strada di cui al D.L.vo n.285/92, D.P.R. n.495/92, D.P.R. n.147/93 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno delle zone di cui al presente articolo e delle relative fasce di rispetto potranno realizzarsi sedi viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico dei cicli, ciclomotori e pedoni, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazione di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc...) arredi parcheggio con relativi servizi quali: stazioni di servizio autoveicoli, rifornimento carburanti ecc....

In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime indicate nel D.M. sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del presente articolo, afferenti alle rispettive strade ed il secondo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi. Per i percorsi pedonali e ciclabili individuati dalla V.G. al P.R.G. in sedi proprie in fregio a strade, le distanze si calcolano facendo riferimento alla categoria della strada stessa.

ART. 62- PISTE CICLABILI

I tracciati dovranno essere individuati da un progetto delle piste ciclabili.

Le piste ciclabili dovranno essere dotate di elementi di individuazione visiva uniformi e di immediata evidenza, atti a garantirne la sicurezza.

Le piste ciclabili dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- nastro continuo con sezione minima per corsia pari a 1,50 m; tale larghezza è riducibile a 1,25 m nel caso si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia;
- piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate ubicate su strade pedonali o su marciapiedi, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta sino ad 1,00 m; questo ultimo valore è da intendersi in ogni caso, come minimo accettabile anche per situazioni particolarmente vincolate, semprechè venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile;
- accesso e transito consentiti solo ai cicli e vietati, in particolare, ai motociclisti ed alle moto;
- ubicazioni dei tracciati, nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina, con separazione dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale;
- gli attraversamenti pedonali saranno evidenziati da segnaletica orizzontale, di granitura differente da quella del manto di asfalto, eventualmente con dissuasori filtro;
- in prossimità degli incroci con le piste ciclabili, sulla viabilità ordinaria saranno installate "gobbe" per il rallentamento dei veicoli;
- pavimentazione in manto di asfalto o prodotto simile, con graniture differenti, utilizzabili come segnaletica orizzontale;

- cordoli laterali di raccordo tra marciapiede, la banchina e la pista ciclabile, in gomma semidura smussati a raccordo;
- le pista saranno fornite di adeguati impianti di drenaggio delle acque piovane con griglie e tombinature;
- gli impianti di illuminazione dovranno consentire una adeguata visibilità durante le ore notturne, i sostegni verticali, di tali impianti, dovranno essere collocati oltre il lato esterno del marciapiede;
- ogni progetto di pista ciclabile deve essere corredato dall'individuazione dei luoghi e delle opere ed attrezzature necessarie a soddisfare la domanda di sosta per le biciclette, senza che si abbiano intralci alla circolazione dei pedoni.

CAP. IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 63- AREA EX-BUITONI

Area oggetto di Variante allo S.U. approvato dalla Regione Toscana con delibera G.R. n. 236 del 10/3/97;

Interventi ammessi:

Si rimanda alle N.T.A della Variante al P.R.G. di cui alla delibera C.C. n. 80 del 30.05.2000, quale presa d'atto delle prescrizioni della R.T. contenute nelle D.G.R. n.236/97 e D.G.R. n.64/98, inerenti la "VARIANTE AL P.R.G. PER L'AERA EX – BUITONI".

ART. 64- EDIFICI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

Negli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione senza aumenti di volume o di superficie utile con allegato atto unilaterale d'obbligo nel quale è specificato la non esigibilità dell'eventuale plus valore.

ART. 65- LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE E CONCESSIONI RILASCIATE

L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti norme comporta decadenza delle concessioni non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.
Sono altresì fatte salve le lottizzazioni convenzionate.

ART. 66- COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

E' istituita una Commissione Urbanistica Comunale con funzioni consultive che esprime il suo parere sui Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica privata, sulle varianti specifiche al P.R.G. e quelle questioni esplicitamente previste nelle presenti norme. Il Sindaco può sottoporre all'esame della C.U. tutti i problemi di natura urbanistica connessi con la programmata attuazione del P.R.G.

La Commissione Urbanistica Comunale è composta come segue:

- Sindaco in qualità di Presidente di diritto o suo delegato;
- Assessore all'urbanistica;
- Funzionario Responsabile dell'Ufficio Urbanistica
- Funzionario Responsabile Ufficio Tecnico
- N. 3 esperti in materia urbanistica
- N. 1 legale esperto in materia urbanistica

- N. 1 Geologo

Svolge funzioni di segretario un funzionario dell'Ufficio Comunale del Piano Regolatore. La C.U.C. è materia di Regolamento Edilizio Comunale.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto ad integrare il R.E. con l'articolo relativo, che ha recepito il presente articolo e fissi le modalità, sia per la nomina della C.U.C. sia per il suo funzionamento.

ART. 67- CONCESSIONE IN ZONA B E C*

Nelle sottozone B e C*, il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alla esistenza delle O.U.P. o all'impegno da parte del privato a costruirle e completarle prima del rilascio dell'abitabilità.

ART. 68- FASCIA DI RISPETTO

Per la zona industriale;

Sulla SS 73 Senese Aretina, località Santa Fiora, e quella sulla SS 3 bis Tiberina località Melello, la fascia di rispetto dal filo stradale e di ml 20,00.

Nella zona di Santa Fiora è prevista una fascia di rispetto alla SS 73 avente una profondità di mt. 30.

Tali profondità di fascia potranno essere modificate dalla A.C. in virtù di progettazioni urbanistiche o di opere pubbliche, che deliniscano la necessità di nuovi allineamenti, o per procedimenti di declassamento dei tronchi stradali interessati.

Tale fascia comporta un obbligo di distanza delle costruzioni dal filo stradale e quindi la inedificabilità dell'area in oggetto. Ciò comunque non riveste carattere di pubblica utilità e quindi non è soggetta a espropriazioni da parte della Pubblica Amministrazione e mantiene quindi la sua potenzialità edificatoria che potrà essere computata nel calcolo della volumetria da costruire.

Nella definizione di P.M.A.A., degli strumenti urbanistici attuativi e nella attuazione della zona B, deve essere esaurientemente documentata l'eventuale presenza di tracciati viari e corsi d'acqua di interesse storico e paesaggistico rappresentati nella cartografia storica (catasto preunitario e/o altra cartografia segnalata dall'ufficio tecnico comunale).

La viabilità e i corsi d'acqua così individuati dovranno essere salvaguardati mediante l'apposizione di adeguate fasce di rispetto della profondità non inferiore a 10 mt.

ART. 69- AREA POLIFUNZIONALE ALTO TEVERE

La planimetria di P.R.G. che comprende l'area compresa tra la Statale n. 73 Senese Aretina, l'area della nuova BUITONI, destinata dal vigente P.R.G. a zona "per attrezzature e servizi" con specifica simbologia riferita ad "attrezzature sociali, ricettive, parco e giardino", ha funzioni di piano di attuazione dell'area, con normativa di seguito trascritta.

Suddivisione in comparti e relative destinazioni d'uso:

Il piano presenta una suddivisione funzionale dell'area che individua sostanzialmente n. 3 comparti collegati tra loro tramite la viabilità di zona già realizzata oltre a quella prevista in variante.

- 1) - Comparto "A" attrezzature ricettive-ricreative;
- 2) - Comparto "B" multifunzionale e carburanti;
- 3) - Comparto "C" attrezzature di interesse pubblico sportive o per il tempo libero.

Comparto "A" - Attrezzature ricettive-ricreative:

a) Destinazione:

Insedimenti ricettivi, ricreativi e tutte quelle strutture con finalità compatibili quali alberghi, ristoranti, strutture ricreative e turistiche, ecc...

b) Tipologia edilizia:

Non codificata

If = 1,50 mc/mq

Rc = 40%

Hmax = 15,00 ml

Ds = 5,00 ml

Dc = 5,00 ml

c) Modalità d'intervento:

Intervento edilizio diretto, mediante concessione onerosa, con impegno della esecuzione delle O.U.P e reperimento degli Standards Urbanistici o loro monetizzazione come già disciplinato all'art.20 – Procedura d'intervento- 2° comma. Quanto sopra farà parte di una convenzione da stipulare tra L'A.C. e il privato.

Comparto "B" - Polo multifunzionale, commerciale, artigianale e terziario:

a) Destinazione:

Questa zona è posta in posizione baricentrica alle altre due ed ha destinazione mista del tipo commerciale, espositivo, produttivo artigianale, terziario per studi ed uffici in genere, e residenziale.

Sono consentiti volumi con destinazione residenziale purchè contenuti entro il 30% del volume totale edificato.

b) Tipologia edilizia:

Non codificata

If = 1,50 mc/mq

Rc = 40%

Hmax = 15,00 ml

Ds = 5,00 ml

Dc = 5,00 ml

c) Modalità d'intervento:

Come comparto "A".

Comparto "C" - Attrezzature di interesse pubblico - sportive - per il tempo libero.

a) Destinazioni:

Sono consentite le costruzioni di immobili ed attrezzature necessarie all'attività e servizi di interesse pubblico (sociali e sportivi), per il tempo liberi; è consentita attività commerciali se connesse all'attività principale attuale in forma singola o associata da privati, società o enti pubblici. Non sono ammesse attività produttive e commerciali.

b) Tipologia edilizia:

Non codificata

Hmax = 12,00 ml

Ds = 5,00 ml

Dc = 5,00 ml

c) Modalità d'intervento:

Come comparto "A".

ART. 70- ZONA PEEP AL TRIGLIONE

Area ad attrezzature pubbliche, quale standard del PEEP già realizzato.

ART. 71- ZONA A PARCO FLUVIALE DEL FIUME TEVERE

In tale area è da conservare l'assetto ambientale morfologico e naturalistico dei luoghi, anche attraverso azioni finalizzate all'eliminazione di elementi incongrui eventualmente presenti.

Destinazione:

L'ambito del Parco Fluviale, con destinazione ad attività ludico-ricreative è ammessa la realizzazione di piste ciclabili, percorsi pedonali, attività di pesca od altro, con realizzazione di piccole strutture (chioschi, mini-bar, gazebo ed annessi a servizi) previo parere delle autorità tutelanti e della A.C.

LEGENDA



CENTRO STORICO



ZONA DI SATURAZIONE



ZONA DI ESPANSIONE



ZONA PRODUTTIVA



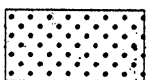
ZONA AGRICOLA



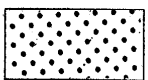
ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE URBANO - TERRITORIALI



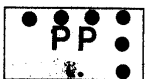
ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE LOCALI



ZONA PER ATTREZZATURE IN GENERE



ZONA A VERDE PUBBLICO



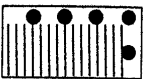
PIANO PARTICOLAREGGIATO



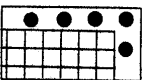
PARCO FLUVIALE



PERIMETRO AREA EX BUITONI









































PERIMETRO FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA



PERIMETRO AREA NESTLE'



VERDE PRIVATO

	ESISTENTE	PROGETTO
ASILO NIDO		
SCUOLA MATERNA		
SCUOLA OBBLIGO.....		
SCUOLA SUPERIORE		
CENTRO SOCIALE		
CHIESA		
CIMITERO		
IMPIANTI SPORTIVI		
PRESIDIO SANITARIO		
AMMINISTRAZIONE		
DIFESA E P.S.		
MERCATO		
ENEL		
ATTREZZATURE RICETTIVE		
STAZIONE F.S.		
AUTOSTAZIONE		
PARCHEGGIO		
CANILE PUBBLICO		
DISTRIBUTORE		

- E1** - AREA AGRICOLA DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICO AMBIENTALE
- E2** - AREA AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE
- E3** - AREA A PARCO AGRICOLO
- E4*** - AREA AGRICOLA A RISPETTO AMBIENTALE
- E5** - AREA AGRICOLA PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE
- E6** - AREA AGRICOLA SPECIALISTICA
- E7** - ZONE INEDIFICABILI SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI
- F1** - ZONA ATTREZZATA A PARCO
- F2** - ZONA PER ATTREZZATURE SPORTIVE
- F3** - ZONA CIMITERIALE
- F4** - ZONA PER MERCATI, FIERE
- F5** - ZONA PER SERVIZI PUBBLICI, AMMINISTRATIVI, SOCIALI A LIVELLO COMUNALE, PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE MUNICIPALI O DI ALTRI ENTI
- F6** - ZONA PER ATTREZZATURE OSPEDALIERE
- F7** - ZONA PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE DI GRADO SUPERIORE
- F8** - ZONA PER TEATRI, ESPOSIZIONI E CULTURA
- F9** - ZONA IPPICA

- G1** - ZONA PER ISTRUZIONE PRIMARIA
- G2** - ZONA PER SEDI AMMINISTRATIVE E SOCIALI
- G3** - ZONA PER SEDI DI CULTO E RELATIVE ATTREZZATURE
- G4** - ZONA PER CIRCOLI RICREATIVI E CULTURALI
- G5** - ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI
- G6** - ZONA ATTREZZATA A GIARDINI PUBBLICI

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

RICHIAMATA la delibera C.C. n.81/95, adozione alla variante generale al P.R.G.;

RICHIAMATA la DCR n.64/98 approvazione alla variante generale con stralci e prescrizioni;

RICHIAMATE le delibere di C.C. n.120/98 e n.129/98 presa d'atto dell'approvazione regionale e controdeduzioni dell'Amministrazione comunale;

RICHIAMATA la delibera di C.C. n.46 del 21/03/00 presa d'atto per l'area D1 (gora dei Molini);

RITENUTO d'impostare la delibera secondo l'ordine contenuto nella relazione integrativa di supporto alla delibera 81/00 di C.C.;

VISTO che la relazione è stata sottoposta all'esame della C.U.C. nella seduta del 16.02.2002 ed è stato espresso parere favorevole;

VISTO che in data 21.02.2002 si è riunita la C.U.T. che ha espresso parere favorevole in ordine ai progetti di variante;

VISTA la presa d'atto necessaria al fine di rendere esecutiva la variante generale approvata in via definitiva con la DCR 197/01;

RICHIAMATA la L. 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

RICHIAMATA la L.R. n.5/95;

Si sintetizzano, come prima fase, singolarmente i punti sottoelencati che erano oggetto di controdeduzione della A.C.:

- Punto 1:** variante 200 mt. – si è effettuato il ripristino delle previsioni di cui alla delibera G.R. n.12553/93
- Punto 2:** i Laudi – riduzione dell'area “B4” alle previsioni della DGR 428/95 e trasformazione da B4 a B0
- Punto 3:** Santa Fiora – si conferma il mantenimento delle aree in quanto la controdeduzione è accolta dalla R.T.
- Punto 4:** Melello – si riconferma la zona “B3”, in quanto controdeduzione accolta dalla R.T.
- Punto 5:** La Cisa – si stralcia l'ampliamento della zona “C3P”, e si riconduce l'area ad attrezzature pubbliche
- Punto 6:** Madonna del Latte – si mantiene la modifica dell'area da “C3” a “B4” in quanto controdeduzione accolta dalla RT
- Punto 7:** San Casciano – Si stralcia l'ampliamento dell'area edificabile e si mantiene quanto previsto nella DGR 428/95;
- Punto 8:** Via dei Filosofi – si stralcia la previsione edificatoria e si inquadra la zona come E4*
- Punto 9:** Basilica - si riconferma l'area di cui alla delibera C.C. 129/98 come verde privato, in quanto soluzione accolta dalla RT
- Punto 10:** PEEP Trilione – si mantiene l'area ad attrezzature pubbliche come confermato nella delibera C.C. n.91/100, soluzione accolta dalla R.T.
- Punto 11:** S.S. 73 – si stralcia la previsione edificatoria, riportando le previsioni di cui alla DGR 428/95, parte a verde pubblico e parte a verde privato
- Punto 12:** Fonte del tesoro – si stralcia sia l'area che la strada, riconfermando la zona B0 della DGR 428/95
- Punto 13:** Fiumicello – si modifica la normativa secondo la indicazione della RT, che accoglie la controdeduzione limitatamente all'inserimento della “D0”
- Punto 14 :** Le Forche – sono accolte le preesistenze, parte in area “B” e parte “fascia 200 mt”, si stralcia tutta la zona C di nuova previsione
- Punto 15:** San Lazzaro – si conferma la zona “CP3” , in quanto controdeduzione accolta dalla RT
- Punto 16:** Peep San Lazzaro – si conferma la regolarità dell'intervento PEEP già ultimato, con il mantenimento dell'area edificabile
- Punto 17:** Aviosuperficie – si modifica la normativa con il solo stralcio dello scalo merci

- Punto 18:** Santa Fiora – si stralcia con la reintroduzione dell’area B0 di cui alla DGR 428/95
- Punto 19:** Zona Industriale – si modificano le N.T.A. secondo le indicazioni della RT, che accoglie la controdeduzione limitatamente alla zona “D0”
- Punto 20:** F5 – TEVERE – si mantiene l’are F5 come corretta con delibera C.C. 81/00, per impianti pubblici
- Punto 21:** Gricignano – si stralcia la previsione della zona C, ripartendo l’area come E 4*
- Punto 22:** Melello – si mantiene la zona “B3”, quale errore individuato dalla RT con la DCR 64/98
- Punto 23:** Aboca – accolto lo stralcio
- Punto 24:** Via Banchetti – si è ricondotto il tracciato originale come espresso nella delibera C.C. 81/00
- Punto 25:** Via Santa Fiora – Gragnano – si conferma l’esistente, in quanto accolta la controdeduzione da parte della RT
- Punto 26:** Territorio aperto – si rimanda alla esecuzione di specifica variante dello S.U. per le aree agricole; la RT introduce una norma di salvaguardia , in attesa della variante specifica
- Punto 27:** normativa
 Art.2 – 200 mt :si è riconfermata la normativa GRT/12533/93
 Artt.41-46 – zone agricole- si è operato lo stralcio richiesto dalla RT, che ha anche inserito un articolo per la salvaguardia, riportato all’art.357bis delle N.T.A.
 Art.48- sottozona “E7” – si mantiene la zona “E7” in quanto controdeduzione accolta dalla RT
 Art.57 – teatri, cinema - si riconferma la norma in quanto controdeduzione accolta dalla RT
 art.58 – zona “F9” – ippica – si modificano le N.T.A. per gli interventi, come richiesto dalla RT
 art.59 – aviosuperficie – si è corretto eliminando lo scalo merci
 art.78 – PEEP Triglione – come al punto 10, mantenuto come standard di PEEP edificato
 art.31 – sottozona “D1” - la R.T. accoglie quanto definito con delibera C.C. n.46/2000
 art.34 – sottozona “D3” - la R.T. accoglie quanto definito con delibera C.C. n.46/2000
- Punto 28:** parco fluviale - la RT accoglie la normativa inserita dalla AC con la delibera CC n. 81/200
- Punto 29:** N.T.A. – PUNTUALIZZAZIONI :
 N.T.A. art.12 – zone omogenee “B” - la RT accoglie la correzione inserita con la C.C. 81/00
 Adeguamento allo stralcio con precisazione relativa al D.M. n. 1444/68 – per i parcheggi si è corretto con stralci relativi a volumi eccedenti
 N.T.A. art.29 – zone per insediamento produttivo “D” - si è stralciato il contenuto del T.U.L.S. relativo alle attività di primaria e secondaria classe di cui al D.M. 19.11.81 e successive modifiche.La RT inserisce una norma in modifica degli interventi ammissibili, con correzione degli artt.29,30,31 delle N.T.A.
 N.T.A. art.68 – fasce di rispetto - si aggiorna il contenuto al disposto del D.M. n. 1444/68 e D.L.vo n. 285/92 e successive modificazioni. – La RT inserisce una norma per la salvaguardia della viabilità storica
 N.T.A. art.61 – sedi viarie - si è aggiornato il contenuto per quanto espresso al punto precedente (art.69)
- Punto 30:** Errata corrige – la RT non modifica gli oggetti normativi controdedotti pertanto :

art.18 delle N.T.A. – sottozona “B4” – si è corretto il parametro $D_s = 3,00$ o allineamento – con $D_s = 5,00$ o allineamento – in virtù dello stralcio degli articoli da 6 a 17 della delibera C.C. n.81/95, conseguente alla prescrizione regionale espressa nella D.C.R. 64/98

Art.27 N.T.A. – sottozona C1* P – va bene aver eliminato la P erroneamente apposta, rimane C1*

Articoli 14-15- 16-17-18-19 delle N.T.A. – sottozone relative B1-B1* - B2-B3-B4-B5

In tutte le sottozone citate, al parametro $D_c = 5,00$ o sul confine o salvo accordi; si mantiene il parametro $D_c = 5,00$ o salvo accordi secondo la disciplina del codice civile Nella tavola 38 – zona “C4” denominata lottizzazione Viale Fatti – l’area oggetto della lottizzazione viene eliminata dalla DCR 197/01. Si è adeguato la tavola, eliminando la previsione e definita la zona come area non normata ai sensi dell’art.34 della LRT 5/95

Nella tavola 59 – Loc.Trebbio – viene eliminata nella zona C3P la “P” erroneamente apposta, pertanto otteniamo la previsione come “C3”

Oltre quanto sopra elencato, a seguito della definitiva approvazione della Variante Generale, la RT ha modificato quanto segue :

- a) Nelle more dell’approvazione della variante per edificato ante 40, viene inserito l’art.11/bis, per gli interventi ammissibili nel patrimonio edilizio esistente;
- b) Per la zona di ABOCA, sottozona E6, le previsioni si attuino attraverso PMAA che avrà valore di P.A. a condizione che sia dato atto nel medesimo della tutela dei valori paesaggistici e rurali delle prioritaria riutilizzazione degli edifici rurali,
- c) Sul territorio non rappresentato nelle tavole di PRG, la RT inserisce un edificio per la tutela degli interventi, inserito nelle N.T.A. come art.35/bis – salvaguardie-;
- d) Per le zone soggette all’art.75 della DCR 12/00, si prescrive che l’edificio non occupi una fascia di ml. 10 dal piede degli argini;
- e) La RT stralcia la parte di zona D1 in loc. I Calabresi, introdotta dalla variante generale, pertanto si definisce l’area, ai sensi dell’art.34 della L.R.T. n.5/95, come zona non normata;
- f) La R.T. stralcia la parte dell’art.12 delle N.T.A. di PRG, relativamente agli ampliamenti una tantum negli edifici esistenti nelle zone B;
- g) La RT stralcia dall’art.13 delle N.T.A., l’articolato che permetteva la ristrutturazione D3 nell’edificio ricadente in zona B0;
- h) La RT con modifica d’ufficio, elimina l’area a coronamento della stazione di servizio EST, lungo la E45, definita con simbologia “G” e “T” , prescrivendo che sia rappresentata come zona E7 “area in edificabile soggetta a vincoli speciali”;
- i) La RT con modifica d’ufficio, elimina la zona “G” e il simbolo “T” nell’area dell’Hotel Borgo, pertanto la zona è inserita nel PRG, ai sensi dell’art.34 della L.R.T. 5/95, come “non pianificata”;
- j) La RT, eliminata la zona G7 in loc. Violino, trasforma l’area in G6, giardini pubblici.

Tutto quanto sopra è descritto e rappresentato negli elaborati di PRG, consultabili in quanto inseriti nel fascicolo del presente provvedimento, depositato presso la segreteria del Comune, di cui questa relazione è parte integrante.