

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parte Prima

GENERALITA'

CAPO I: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Art. 1 – Parte strutturale.

Art. 2 - Parte operativa.

Art. 3 - Testo unico norme di attuazione.

CAPO II: ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO.

Art. 4 - Insediamenti urbani e insediamenti minori.

Art . 5 - Territorio extraurbano.

Parte seconda

DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

TITOLO I – CARATTERI STRUTTURALI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 6 - Generalità

Art. 7 - Ambiti prevalentemente residenziali di completamento

Art. 8 - Ambiti prevalentemente residenziali di espansione

Art. 9 - Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive di
completamento

Art. 10 - Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive di
nuova espansione

Art. 11 - Ambiti per attrezzature di interesse generale

Art. 12 - Ambiti degli spazi aperti urbani

Art. 13 - Requisiti qualitativi e quantitativi degli insediamenti

TITOLO II - CARATTERI STRUTTURALI: USO E VINCOLI AMBIENTALI

Art. 14 - Generalità

CAPO I : PAESAGGIO E AMBIENTE

Art. 15 - Sistema territoriale di interesse naturalistico ambientale

Art. 16 - Aree naturali protette

Art. 17 - Aree di singolarità geologica

Art. 18 - Siti di interesse comunitario (S.I.C.)

Art. 19 - Emergenze di interesse storico ed archeologico

Art. 20 - Aree di particolare interesse naturalistico ambientale

Art. 21 - Zone a rischio idraulico e da frana R3

Art. 22 - Zone a rischio idraulico e da frana R4

CAPO II : BOSCHI

Art. 23 - Aree boscate E1

CAPO III: ZONE AGRICOLE

Art. 24 - Aree agricole di interesse secondario E

Art. 25 - Aree agricole di interesse secondario E2

Art. 26 - Zone agricole di rispetto Er

CAPO IV: INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Art. 27 - Generalità

Art. 28 - Zone di importanza storica, artistica, monumentale e ambientale A

Art. 29 - Zone residenziali di completamento con particolare valore ambientale B*

CAPO V: VIABILITÀ, PARCHEGGI SPAZI DI SOSTA.

Art. 30 - Viabilità

Art. 31 - Zone per parcheggi

CAPO VI: ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Art. 32 - Aree per la salute e l'assistenza Fc

Art. 33 - Aree per parchi urbani e territoriali Fd

Art. 34 - Aree per attrezzature per lo sport Fe

Art. 35 - Aree per infrastrutture e attrezzature Ff e

Aree riservate alla protezione civile per pubbliche calamità Ff*

Art. 36 - Zone cimiteriali , pozzi e sorgenti

CAPO VII: ATTIVITA' SPECIALI

Art. 37 - Attività estrattive

TITOLO III - DIRETTIVE ED INDIRIZZI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I: DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DELLA PARTE OPERATIVA E PER I

PIANI ATTUATIVI

Art. 38 - Parametri e verifiche ambientali per l'attuazione del PRG

Art. 39 - Zoning geologico - tecnico

Art. 40 - Piani di zona di cui alla legge 167/62

Parte terza

DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI PRINCIPALI, DEI CENTRI ESTERNI E DEGLI INSEDIAMENTI MINORI

TITOLO I - INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ

CAPO I : NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 41 - Zone residenziali di completamento B

Art. 42 - Zone residenziali di espansione C

Art. 43 - Edifici su terreni in pendenza in zone B, C e zone agricole

CAPO II: ATTIVITÀ TERZIARIO-DIREZIONALI

Art. 44 - Zone per attrezzature e servizi pubblici Fpu

Art. 45 - Zone per attrezzature servizi privati Fpr

CAPO III : ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 46 - Esercizi commerciali

CAPO IV: ATTIVITÀ TURISTICHE

Art. 47 - Insediamenti turistico-produttivi

Art. 48 - Insediamenti ricettivi all'aria aperta (campeggi)

CAPO V: AREE PRODUTTIVE

Art. 49 - Definizioni

Art. 50 - Attività produttive per l'industria e l'artigianato di completamento D1

Art. 51 - Aree produttive per l'industria e l'artigianato di espansione D2, D*

TITOLO II - AREE PUBBLICHE E SPAZI VERDI PRIVATI

CAPO I: SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI

RESIDENZIALI

Art. 52 - Zone per attrezzature e servizi pubblici Fpu

Art. 53 - Zone a verde pubblico attrezzato VApu

Art. 54 - Zone a parco pubblico Ppu

Art. 55 - Zone a verde privato Vpr

Art. 56 - Zone a verde privato attrezzato Vapr

Parte quarta
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I: SPECIFICHE OPERATIVE E DEFINIZIONI

- Art. 57 - Definizione di comparto
- Art. 58 - Categorie d'intervento
- Art. 59 - Parametri e indici urbanistici
- Art. 60 - Distanze tra i fabbricati
- Art. 61 - Superficie coperta

CAPO II: NORMATIVE SOVRAORDINATE IN MATERIA DI VINCOLI

- Art. 62 - Vincoli

CAPO III: AMBITI E ZONE DI RISPETTO

- Art. 63 - Zone di rispetto stradale
- Art. 64 - Aree di rispetto dei cimiteri, dei pozzi e delle sorgenti, degli impianti di depurazione
- Art. 65 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua e dei fiumi e aree esondabili
- Art. 66 - Zone ricadenti in aree ad edificabilità condizionata e sconsigliata in ordine allo studio geologico e geomorfologico del territorio comunale.
- Art. 67 - Zone di tutela delle risorse idriche sotterranee
- Art. 68 - Elettrodotti e sistemi fissi delle telecomunicazioni
- Art. 69 - Disposizioni in materia di impatto acustico

CAPO IV: PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Art. 70 - Parcheggi nelle zone residenziali, commerciali, direzionali, produttive e turistiche.
- Art. 71 - Interventi di completamento del patrimonio edilizio esistente
- Art. 72 - Occupazione impropria del suolo

CAPO V: PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Art. 73 - Applicazione e contenuti

Art. 74 - Termini per le istanze di intervento

Parte Quinta

TITOLO I: STRUMENTI D'ATTUAZIONE

CAPO I: PIANI ATTUATIVI

Art. 75 - Definizione del Piano attuativo

Art. 76 - Ambito di applicazione e modalità d'attuazione

Art. 77 - Piano attuativo d'iniziativa pubblica

Art. 78 - Piano attuativo d'iniziativa privata

Art. 79 - Contenuti del piano attuativo

Art. 80 - Elementi del piano attuativo

Art. 81 - Adozione ed approvazione del piano attuativo

Art. 82 - Verifica di carattere igienico-sanitario del piano attuativo

Art. 83 - Validità del piano attuativo

Art. 84 - Nulla osta regionale ed autorizzazione amministrativa comunale

Art. 85 - Verifica del piano attuativo comunale. Previsioni commerciali

Art. 86 - Norma transitoria del piano attuativo

Art. 87 - Norma finale

CAPO II: INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art. 88 - Intervento edilizio diretto

CAPO III: CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE

Art. 89 - Opere d'urbanizzazione

CAPO IV: NORME ANTISISMICHE E DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE

Art. 90 - Distanza delle costruzioni dalle strade

Art. 91 - Distanza fra edifici

Art. 92 - Altezza dei nuovi edifici

Parte sesta

TITOLO: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I: VARIANTI E DEROGHE

Art. 93 - Varianti

Art. 94 - Varianti per emanazione di nuove leggi

Art. 95 - Modifiche apportate al P.R.G. dal decreto di approvazione

Art. 96 - Deroghe

CAPO II: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 97 - Misure di salvaguardia

Art. 98 - Costruzioni iniziate

Art. 99 - Demolizione e ricostruzione degli edifici

Art. 100 - Opere condonate

Art. 101 - Adeguamento alle norme del P.T.C.P.

LEGENDA

Parte strutturale

Parte operativa

ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE:

Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P. della Provincia di Terni.

PARTE PRIMA

GENERALITA'

CAPO I : Elementi costitutivi del P.R.G.

In conformità a quanto disposto dalla L.R. 31/97 le presenti norme sono riferite alla parte strutturale ed alla parte operativa del P. R. G. ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è disciplinata, oltre che dalle leggi statali e regionali vigenti, dal Piano Regolatore Generale comunale. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del Piano in contrasto con la destinazione di zona e con i tipi edilizi previsti dal P. R. G. potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Art. 1 – Parte strutturale.

Sono elementi della parte strutturale del P.R.G.:

- a) Relazione per parte strutturale e parte operativa;
- b) Cartografia alla scala 1:10.000 delle previsioni del Piano per l'intero territorio (**Tav. 1a, 1b, 1c e 1d**) nonché ingrandimenti della stessa in scala 1:2.000 così distinti :

- Tav. 2 Spante
- Tav. 3 Bivio del Moro
- Tav. 4 Palazzo Boverino
- Tav. 5 Monte Peglia
- Tav. 6 Bivio Ripalvella
- Tav. 7 Pornello
- Tav. 8 Podere Cerreto Nuovo
- Tav. 9 Fulignano
- Tav. 10 Settano-Casalicchio-L'Oppio o Cittina
- Tav. 11 Podere Sette Frati
- Tav. 12 Insediamenti turistici
- Tav. 22 Ville e parchi storici

- c) Norme tecniche di attuazione facenti parte delle presenti N.T.A.
- d) Regolamento Edilizio comunale
- e) Regolamento viario comunale
- f) Aree sensibili ai sensi dell'art. 4 della L.R. 9/2002

Costituiscono allegati cartografici alla parte strutturale del P.R.G. i seguenti elaborati:

- g) Relazione di inquadramento geologico e geomorfologico generale del territorio comunale
- h) Studio geologico, geomorfologico e zoning delle aree edificabili
- i) Relazione di valutazione delle portate di piena con diverso tempo di ritorno dei torrenti Fersinone, Calvana e Faena
- j) Elaborati grafici: tav. 1, tav. 2 settore Ovest e Tav 2 settore Est
- k) Studi di microzonazione sismica e di vulnerabilità idrogeologica
- l) Allegati grafici delle aree oggetto di studio di microzonazione sismica
- m) Carta della vulnerabilità di S.Venanzo
- n) Carta della vulnerabilità di Ospedaletto
- o) Carta della vulnerabilità di Collelungo e Ripalvella
- p) Carta della vulnerabilità di Poggio Aquilone e Civitella dei Conti
- q) Carta della vulnerabilità di S.Marino, Settano, Casalicchio e Città

Su supporto ottico-magnetico:

Tav. 7 – 13 – 14 - 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 e 21.

Art. 2 - Parte operativa.

Sono elementi della parte operativa del P.R.G.:

- a) Relazione per parte strutturale e parte operativa
- b) Cartografie alla scala 1:2000 delle previsioni del Piano comprendente le seguenti tavole:

Tav. 13 S.Venanzo

Tav. 14 Ospedaletto

Tav. 15 Ripalvella

Tav. 16 Poggio Aquilone

Tav. 17 Collelungo

- Tav. 18 S.Vito in Monte - Il Castello
- Tav. 19 Rotecastello
- Tav. 20 S.Marino
- Tav. 21 Civitella dei Conti
- c) Norme tecniche di attuazione facenti parte del presente NTA
- Tav. A Tavole di raffronto delle zone produttive nuovo P.R.G
- Tav. B Tavole di raffronto delle zone produttive P. d. F. vigente

Art. 3 - Testo unico norme di attuazione.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale è disciplinata, oltre che dalle leggi statali e regionali vigenti, dal Piano Regolatore Generale, dalle presenti norme, che ne costituiscono parte integrante, dal Regolamento edilizio comunale, nonché dalle norme di attuazione dei piani attuativi e dei piani di settore.

CAPO II : ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO.

Art. 4 - Insediamenti urbani e insediamenti minori.

Sono le parti del territorio su cui insistono insediamenti, esistenti e di previsione, cui il P.R.G. riconosce i caratteri della complessità urbana, per la presenza di aree significativamente urbanizzate a scopo residenziale, produttivo, ecc. e di servizi pubblici e/o privati. Sono rappresentati, nella parte strutturale, nella cartografia 1:10.000 distinti negli ambiti di cui agli artt. n. 7-8-9-10-11.

Art. 5 - Territorio extraurbano.

E' costituito dalle aree prevalentemente non urbanizzate per le quali il P.R.G., parte strutturale, detta norme d'uso, di tutela, di valorizzazione e di trasformazione ed è trattato nella cartografia 1:10.000 del P.R.G., attraverso una zonizzazione operativa avente anche valore strutturale.

In esso sono compresi gli insediamenti sparsi non classificati come all'art.4.

PARTE SECONDA
DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

TITOLO I – CARATTERI STRUTTURALI DEGLI INSEDIAMENTI

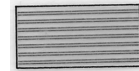
Art. 6 - Generalità

Nel presente titolo è dettata la disciplina strutturale per gli insediamenti urbani e periurbani e gli insediamenti minori.

Tale disciplina ha valore normativo ai sensi dell'art.2, comma 2, lettera a) della L.R. 31/97 ed è riferita agli ambiti indicati nella cartografia 1:10.000.

Art. 7 - Ambiti prevalentemente residenziali di completamento

Sono individuati in cartografia con il simbolo



In questi ambiti ricadono, nella cartografia 1:10000, gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti ed in corso di attuazione per i quali è previsto il mantenimento delle densità territoriali medie, nonché interventi di completamento e razionalizzazione dei tessuti edilizi, delle aree e dei volumi.

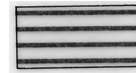
In tali ambiti la parte operativa del PRG prevede :

- Zone residenziali di mantenimento
- Zone residenziali di completamento
- Zone residenziali attuate con sistemazioni unitarie
- Zone residenziali attuate o in attuazione con lottizzazioni convenzionate
- Zone per insediamenti ricettivi i piccole dimensioni
- Spazi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali
- Spazi verdi privati
- Servizi privati di modesta consistenza

Nel limite percentuale del 15 % sono ritenute compatibili le seguenti destinazioni d'uso: direzionale, esercizi pubblici e commerciali di vicinato, laboratori artigianali.

Art. 8 - Ambiti prevalentemente residenziali di espansione

Sono individuati in cartografia con il simbolo



In questi ambiti ricadono, nella cartografia 1:10000, gli insediamenti prevalentemente residenziali da urbanizzare, ubicati di norma in prossimità degli ambiti di cui all'art. 7, previa verifica della dotazione di impianti per l'approvvigionamento idrico, energetico, e dello smaltimento e trattamento dei reflui e mirando altresì alla salvaguardia dei crinali percepibili dalla viabilità di interesse sovracomunale.

La parte operativa del P. R. G. persegue inoltre i seguenti obiettivi:

- 1) integrazione dei tessuti edificati con il verde pubblico e privato, attrezzato e/o naturale;
- 2) riduzione del livello di inquinamento acustico e delle immissioni nell'atmosfera;
- 3) valorizzazione ambientale e paesaggistica degli elementi naturali esistenti;

In tali ambiti la parte operativa del PRG prevede :

- Zone per nuovi insediamenti
- Spazi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali
- Servizi privati di modesta consistenza

Nel limite percentuale del 15 % sono ritenute compatibili le seguenti destinazioni d'uso: direzionale, esercizi pubblici e commerciali di vicinato, laboratori artigianali.

Art. 9 - Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive di completamento

Sono individuati in cartografia con il simbolo



In questi ambiti ricadono, nella cartografia 1:10000, gli insediamenti esistenti e da completare, con destinazioni prevalentemente commerciali, ricettive e produttive, per le quali sono indicati i seguenti obiettivi:

- 1) riqualificazione delle morfologie insediative
- 2) recupero delle aree dismesse
- 3) qualificazione degli spazi pubblici e di connessione ecologico-ambientale
- 4) miglioramento delle connessioni con gli spazi edilizi circostanti

In tali ambiti la parte operativa del P. R. G. prevede:

- Zone per attività commerciali
- Zone per attività ricettive
- Zone per attività produttive
- Spazi privati di supporto alle attività produttive
- Zone a verde privato attrezzato
- Spazi pubblici destinati a verde, servizi e parcheggi di pertinenza delle zone produttive

Nel limite percentuale del 20 % è ritenuta compatibile la destinazione residenziale.

Art. 10 - Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive di nuova espansione

Sono individuati in cartografia con il simbolo



In questi ambiti ricadono, nella cartografia 1:10000, gli insediamenti di nuovo impianto, con destinazioni prevalentemente commerciali, ricettive e produttive, per le quali sono indicati i seguenti obiettivi:

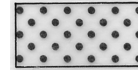
- 1) garantire il mantenimento delle attività, soprattutto artigianali, oggi esistenti favorendo adeguato sviluppo per le attività in essere;
- 2) qualificazione degli spazi pubblici e di connessione ecologico-ambientale
- 3) miglioramento delle connessioni con gli spazi edilizi circostanti

In tali ambiti la parte operativa del PRG prevede:

- Zone per attività commerciali
- Zone per attività ricettive
- Zone per attività produttive
- Zone per servizi privati di supporto alle attività produttive
- Zone a verde privato attrezzato

Art. 11 - Ambiti per attrezzature di interesse generale

Sono individuati in cartografia con il simbolo



In questi ambiti ricadono, nella cartografia 1:10000, gli insediamenti destinati prevalentemente alle attrezzature di interesse generale, sia pubbliche che private di interesse collettivo

In tali ambiti la parte operativa del P. R. G. prevede:

- Zone per la salute e l'assistenza
- Zone per verde pubblico, grandi parchi urbani e territoriali
- Zone per grandi attrezzature per lo spettacolo sportivo
- Zone per attrezzature tecniche
- Zone per la protezione civile

Art. 12 - Ambiti degli spazi aperti urbani

Sono individuati in cartografia con il simbolo



In questi ambiti ricadono, nella cartografia 1:10000, gli spazi prevalentemente destinati al verde agricolo in area urbana e gli spazi destinati a parcheggi pubblici al servizio dell'intera area urbana.

Art. 13 - Requisiti qualitativi e quantitativi degli insediamenti

Il dimensionamento degli insediamenti previsti dal P. R. G. è condotto sull'intero territorio comunale mediante la definizione dei requisiti quantitativi e qualitativi degli insediamenti stessi. Tali requisiti vengono definiti nella relazione del P.R.G., parte strutturale, e costituiscono parte integrante delle presenti norme.

TITOLO II – CARATTERI STRUTTURALI : USO E VINCOLI AMBIENTALI

Art. 14 - Generalità

Salvo ogni diversa disposizione le classificazioni e le prescrizioni di cui al presente titolo hanno natura sia strutturale che operativa e sono indicate nella cartografia del P. R. G., parte strutturale e parte operativa.

CAPO I: PAESAGGIO E AMBIENTE

Art. 15 - Sistema territoriale di interesse naturalistico ambientale (STINA)



E' delimitato in cartografia con il simbolo

Riguarda l'ambito di Monte Peglia e Selva di Meana, così come censito dalla L.R. 29/99 e dalla L.R. 4/2000.

Tale Sistema è istituito dalla Regione al fine di assicurare la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali nell'ambito territoriale effettivo della loro incidenza con integrazione delle potenzialità se ricomprese in classificazioni funzionali diverse.

Il Sistema è costituito da un Piano di ambito territoriale avente lo scopo di coordinare le politiche di settore secondo i principi dello sviluppo sostenibile e delinea nel contempo gli obiettivi di qualità ambientale e culturale da perseguire e i relativi processi di sviluppo da avviare e controllare.

Il Piano ha i contenuti essenziali di cui al comma 2, punti a) b) c) d) dell'art. 1 della L.R. n. 4/2000.

Le funzioni di pianificazione, gestione dei programmi e delle attività relative al Sistema sono attribuite alla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana.

Il Sistema comprende al suo interno: le aree naturali protette istituite in base alla L.R. n.9/95; le Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui alla L.R. n. 52/83 e alla L.R. n. 9/95; le Aree forestale appartenenti al demanio pubblico; le Aree di particolare interesse faunistico programmate e attuate ai sensi della L.R. 14/94; le Aree vincolate ad obiettivi ambientali di carattere transitorio e/o particolare costituite dalle

aree di studio di cui dagli artt. 4 e 5 del DPGR n.61/98 nonché le aree tutelate in base a provvedimenti di salvaguardia per motivi di necessità ed urgenza ai sensi dell'art. 6 della legge n.394 del 6.12.1991.

Il suddetto Piano oggetto del Sistema viene approvato e predisposto dalla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana, nei termini, con gli obiettivi e strumenti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 4/2000.

Gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio dovranno essere eseguiti in osservanza del Regolamento dello STINA.

Nelle more di approvazione del presente Piano del Sistema territoriale di interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana si applicano, per gli ambiti interessati, le norme di cui agli artt. 16, 18.

Art. 16 – Aree naturali protette

Sono delimitate in cartografia con il simbolo



L'area riguarda l'ambito dell'area vulcanica di Pian di Celle e del centro abitato del capoluogo di San Venanzo, così come censita dalla L.R. 29/99 e dalla L.R. 4/2000 e delimitata nella cartografia del Piano.

L'area ricade all'interno dello S.T.I.N.A., per il quale le funzioni di pianificazione, gestione dei programmi e delle attività relative al Sistema sono attribuite alla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana.

Il Piano oggetto dell'area suddetta viene approvato e predisposto dalla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana, nei termini, con gli obiettivi e gli strumenti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 4/2000.

Gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio dovranno essere eseguiti in osservanza del Regolamento dello STINA.

Nelle more di approvazione del presente Piano del Sistema territoriale di interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana si applicano, per gli ambiti interessati, le norme di cui agli artt. 16 e 18 delle presenti norme.

Al fine di assicurare la tutela e la valorizzazione dei beni archeologici, artistici, paesaggistici e la protezione del suolo, dell'aria, dell'acqua, della flora e della fauna e fatto salvo eventuali norme più restrittive previste dal Regolamento e Norme di attuazione dello STINA, il P.R.G. applica le seguenti prescrizioni:

Area naturale protetta di S.Venanzo

Nelle zone agricole E la massima densità consentita per gli edifici destinati ad abitazione è pari a 5 mc/ha e l'altezza massima degli stessi è pari a mt 6,50.

Sugli immobili esistenti in zona E sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a.,b,c,d, del comma 1 dell'art. 31 della L.457/78, nonché ampliamenti nel limite di cui all'art. 34 della L.R. 31/97. In tali zone E sono vietate nuove costruzioni destinate ad annessi agricoli.

Negli edifici esistenti in tali zone E è ammessa l'attività agrituristica ed extralberghiera.

In tutti gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno dell'area naturale protetta, fermi restando i parametri edificatori previsti dal presente testo e le eccezioni dei commi successivi relative al alcune zone omogenee, valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono ammesse apprezzabili alterazioni del profilo naturale del terreno,
- eventuali muri di contenimento e di sottoscarpa dovranno essere realizzati con finitura in elementi naturali (pietra, mattoni, ecc.);
- non è ammesso l'uso di cemento a vista, la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo, di coperture piane;
- tutti gli infissi esterni dovranno avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche del paesaggio rurale umbro; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal legno;
- i trattamenti di finitura delle facciate devono prevedere l'uso della pietra o di mattoni o di intonaci a base di calce;
- le tinteggiature devono essere realizzate con prodotti non filmogeni e con colori sulla scala delle terre;
- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi e tegole alla romana di laterizio naturale;
- i canali di gronda e le calate devono essere realizzate in rame.

Nelle zone omogenee B e B* comprese all'interno dell'area naturale protetta, è ammessa la realizzazione di coperture piane, di balconi e di terrazze a sbalzo, solo nel caso di ampliamenti che tendano al completamento di edifici esistenti, qualora nell'edificio stesso siano già presenti tali elementi e l'inserimento di altri ulteriori rappresenti una omogenea soluzione architettonica.

Nelle zone omogenee C comprese all'interno dell'area naturale protetta, è ammessa la realizzazione di balconi e di terrazze a sbalzo.

Nelle zone omogenee D comprese all'interno dell'area naturale protetta, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno essere realizzati con tipologie

edilizie ed architettoniche simili e quelle esistenti.

E' altresì vietato:

- realizzare discariche e depositi di rifiuti anche provvisori;
- realizzare impianti arboreo-arbustivi finalizzati al rimboschimento o ad attività agricole che possano recare pregiudizio o nascondere le singolarità geologiche ivi presenti;
- effettuare captazioni, derivazioni o alterazioni del regime idrico delle acque superficiali o sotterranee;
- realizzare infrastrutture che possano arrecare pregiudizio ai beni censiti.

Art. 17 – Aree di singolarità geologica e aree di interesse geologico

Sono delimitate in cartografia con il simbolo



Le aree ricadono all'interno dello S.T.I.N.A., per il quale le funzioni di pianificazione, gestione dei programmi e delle attività relative al Sistema sono attribuite alla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana.

Il Piano, oggetto delle aree suddette, viene approvato e predisposto dalla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana, nei termini, con gli obiettivi e gli strumenti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 4/2000.

Gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio dovranno essere eseguiti in osservanza del Regolamento dello STINA.

Nelle more di approvazione del presente Piano del Sistema territoriale di interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana si applicano, per gli ambiti interessati, le norme di cui agli artt. 16 e 18 delle presenti norme.

I beni censiti come singolarità geologica, di cui all'art.16 della L.R. n.27 del 24.03.2000 "Piano Urbanistico Territoriale", rivestono interesse pubblico e la loro rimozione o modificazione è consentita esclusivamente a fini scientifici o didattici previa autorizzazione comunale che ne da contemporanea comunicazione alla Giunta

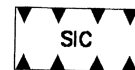
Regionale al fine di vigilare e consentirne la registrazione nel catasto di cui al comma 2, art.16 della L.R.27/2000.

In tale aree è vietata qualunque forma di edificazione, sbancamenti, movimenti terra, ecc.. E' altresì vietato:

- realizzare discariche e depositi di rifiuti anche provvisori;
- realizzare impianti arboreo-arbustivi finalizzati al rimboschimento o ad attività agricole che possano recare pregiudizio o nascondere le singolarità geologiche puntuali o diffuse;
- effettuare captazioni, derivazioni o alterazioni del regime idrico delle acque superficiali o sotterranee qualora compromettano il bene censito;
- realizzare infrastrutture che possano arrecare pregiudizio ai beni censiti, salvo quelle previste al comma 1 lett.h), i), ed l) dell'art. 5 della L.R. n.46/97;
- realizzare opere che possano produrre alterazioni, degrado e distruzione dei beni e siti medesimi, con esclusione di quelle inerenti esigenze di pubblica incolumità o necessarie a favorire la tutela e la valorizzazione dell'emergenza geologica oggetto di censimento, mediante l'attuazione di un piano particolareggiato.

Art. 18 - Siti di interesse comunitario (S.I.C.)

Sono delimitate in cartografia con il simbolo



Sono le aree che, nelle regioni bio-geografiche di appartenenza, sono fondamentali per mantenere o ripristinare un tipo di habitat naturale e seminaturale o una specie di flora e di fauna selvatica di cui agli Allegati 1° e 2° della Direttiva Habitat 92/43/CEE, in uno stato di conservazione soddisfacente e che contribuiscono al mantenimento della biodiversità nelle medesime regioni.

Le aree classificate come Siti di Interesse Comunitario sono assoggettate alla disciplina di cui al D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, secondo il procedimento amministrativo di cui alla D.G.R. 1 luglio 1998 n. 3621.

Le norme ed i criteri specifici dell'area Bosco dell'Elmo-Monte Peglia (S.I.C. IT 5220003) sono dettati all'interno della scheda normativa dell'Unità di Paesaggio 4MP. Qualora all'interno di tale area vengano individuati o previsti interventi, questi dovranno essere corredati da uno studio di incidenza di impatto ambientale.

Art. 19 – Emergenze di interesse storico ed archeologico

Sono individuate in cartografia con i simboli

	epoca pre-protostorica
	epoca preromana
	epoca romana
	epoca medioevale
	epoca moderna
	cronologia incerta

Sono le emergenze storico-archeologiche di tipo puntuale che comprendono le categorie dei beni di cui all'art. 6 della L.R. 53/74; comprendono inoltre i manufatti dell'archeologia industriale di interesse storico e documentale.

Sui beni di cui al comma 1 sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo di cui alla legge 457/78 Titolo IV, eseguito con l'impiego di tecniche e materiali tradizionali.

I progetti relativi agli interventi di cui al comma 2 devono prevedere, nel rispetto della struttura e tipologia originarie, la demolizione delle superfetazioni improprie e costituenti degrado, il riuso delle aggiunte coerenti e gli ulteriori interventi compatibili ai fini dell'agibilità e della funzionalità igienica del bene. I progetti devono inoltre prevedere l'adeguata sistemazione delle aree di pertinenza al fine di valorizzare i caratteri del bene nel contesto territoriale di appartenenza.

I progetti degli interventi di cui al comma 2 sono riferiti al bene ed alla relativa area di pertinenza, intesa come spazio pubblico o privato documentato storicamente, facente parte integrante del bene o costituente cornice caratterizzante il bene stesso. L'area di pertinenza è individuata con documentazione allegata al progetto ed è normalmente valutata, ai fini della tutela, in 50 ml. Dal perimetro del bene per i beni territoriali d'interesse storico culturale isolati o puntuali, fatta eccezione delle case coloniche e a schiera, e per i parchi e giardini d'interesse storico ed architettonico, in località extraurbane.

Il riuso anche con cambio di destinazione dei beni di cui al comma 1 deve privilegiare le destinazioni residenziali, culturali, ricreative, sociali, amministrative, artigianali ed economiche, compatibili con le conservazioni dei caratteri tipologici dei beni stessi.

Le categorie di intervento consentite su detti immobili sono le seguenti:

CLASSIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI CON INCIDENZA PAESAGGISTICA

Vengono riconosciuti nel territorio i seguenti elementi:

- forma urbana;
- forma degli edifici;
- facciate (con relativi elementi accessori)
- coperture;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- decorazioni ed arredi;
- elementi vegetali.

ELEMENTI AVENTI INCIDENZA PAESAGGISTICA

FORMA URBANA

La forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti.

FORMA DEGLI EDIFICI

I caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione.

FACCIATE

- Il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco.
- Nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale.
- Qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero.
- Le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcare: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia ecc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando é previsto l'uso a facciavista.
- E' sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es.: scale esterne, soglie, mensole, ecc.) mentre é sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio.
- E' da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti.
- Le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente.

Sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica.

COPERTURE

Le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo.

- Sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate

incassate o su muri poggianti al suolo.

- I manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi.
 - E' vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente.
 - Eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo d'uomo". Gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono esclusivamente essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione.
- Le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale. In caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione.
- I comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni.
 - Sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE E STRUTTURE DI SOSTEGNO

Qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica.

- Le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono con il contesto edificato.

RECINZIONI

- Le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti.

Sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e

realizzate con materiali impropri.

- Le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana.

DECORAZIONI ED ARREDI

- La scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare.

- Le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio.

- I nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto.

Art. 20 – Area di particolare interesse naturalistico ambientale

Sono delimitate in cartografia con il simbolo



L'area di particolare interesse naturalistico ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana, di cui all'art.14 della L.R. 27/2000 (PUT), ricompresa altresì nel Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico-Ambientale (STINA) di cui alla L.R. 29.10.1999 n. 29 e L.R. 13.01.2000 n. 4, è attuata secondo quanto previsto dalle suddette leggi.

Le funzioni di pianificazione, gestione dei programmi e delle attività relative al Sistema sono attribuite alla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana.

Il suddetto Piano oggetto del Sistema viene approvato e predisposto dalla Comunità Montana del Monte Peglia e Selva di Meana, nei termini, con gli obiettivi e gli strumenti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 4/2000.

Gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio dovranno essere eseguiti in osservanza del Regolamento dello STINA.

Nelle more di approvazione del presente Piano del Sistema territoriale di interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia e Selva di Meana si applicano, per gli ambiti interessati, le norme di cui agli artt. 16 e 18 delle presenti norme.

Nelle zone agricole E comprese all'interno dell'area di particolare interesse naturalistico ambientale, la massima densità consentita per gli edifici destinati ad abitazione è di 0,0005 mc/mq.

Per le nuove costruzioni dovrà essere costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati, come previsto dall'art. 34 della L.R. 31/97.

Art. 21 – Zone di rischio idraulico e da frana

Sono delimitate in cartografia con il simbolo **R3**



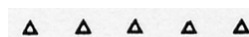
Nelle zone individuate a rischio elevato per fenomeni franosi, identificate con il simbolo “R3”, fermo restando le limitazioni poste in essere dall'autorità regionale competente in materia di pubblica incolumità, sono ammessi esclusivamente:

- a) Tutti gli interventi consentiti nelle zone a rischio molto elevato, “R4”, indicate al successivo art. 20 commi 2 e 3;
- b) Gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle normative vigenti, finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento sismico, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, funzionali, abitative e produttive, comportanti anche modesti aumenti di superficie e volume e cambiamento di destinazione d'uso purché funzionalmente connessi a tali interventi;
- c) L'installazione di manufatti leggeri prefabbricati di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature ed attività esistenti;
- d) Gli interventi di consolidamento volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio;
- e) Gli interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esposti al rischio senza aumento di superficie e di volume.

Gli interventi di cui alle lettere d) ed e) del comma precedente sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'autorità regionale competente.

Art. 22 – Zone di rischio idraulico e da frana

Sono delimitate in cartografia con il simbolo **R4**



Nella zone individuate a rischio elevato per fenomeni franosi, identificate con il simbolo “R4”, fermo restando le limitazioni poste in essere dall'autorità regionale competente in materia di pubblica incolumità, sono ammessi esclusivamente:

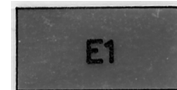
- a) Gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;
- b) Gli interventi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle normative vigenti, nonché le opere interne agli edifici, senza aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio;
- c) Gli interventi di consolidamento volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio;
- d) Gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle attrezzature ed infrastrutture esistenti con possibilità di prevedere aumenti di superficie e volumi per la realizzazione di manufatti, opere o modificazioni finalizzati esclusivamente a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- e) Gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazione di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non comportino aumento delle condizioni di rischio.

Gli interventi di cui alle lettere c), d) ed e) del comma precedente sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'autorità regionale competente.

CAPO II: BOSCHI

Art. 23 – Aree boscate

Sono individuate in cartografia con il simbolo



Costituisce bosco o foresta ogni appezzamento di terreno di superficie maggiore di 2.000 mq. e di larghezza complessiva, misurata dal piede delle piante di confine, non inferiore a m. 20, in cui sia presente una copertura arborea forestale superiore al 20%.

Si considerano bosco:

- a) i castagneti da frutto;
- b) le superfici boscate che, a seguito di interventi selvicolturali o di danni per calamità naturali o per incendio, presentano una copertura arborea forestale anche inferiore al 20%;
- c) i terreni imboschiti o rimboschiti in qualsiasi stadio di sviluppo;
- d) le radure e tutte le superfici di estensione inferiore a 2.000 mq. che interrompono la continuità del bosco.

Non si considera bosco:

- a) gli impianti di arboricoltura da legno o da frutto;
- b) i giardini o parchi urbani;
- c) i boschi ricadenti nelle aree indicate al comma 2 dell'art. 146 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nei termini ivi stabiliti.

Per arboricoltura da legno, individuata dalla Giunta regionale su apposita cartografia, si intende la coltivazione di alberi, in terreni non boscati, finalizzata principalmente alla produzione di legno. La coltivazione è reversibile al termine del ciclo colturale.

Le aree boscate e quelle dove il bosco è parzialmente o totalmente distrutto da incendi, alluvioni o frane sono ulteriormente disciplinate dal PTCP quale Piano paesistico-ambientale, ai fini della tutela e salvaguardia dell'estensione della superficie boscata e delle relative radure perimetrali o interne, fermo restando il divieto assoluto di nuovi interventi edilizi.

Gli impianti di arboricoltura da legno, gli imboschimenti ed i rimboschimenti sono individuati dalla Giunta regionale su apposita cartografia.

Per una fascia esterna di transizione pari a m. 50 circostante le aree boscate, al di fuori del limite dei centri abitati, l'unica attività consentita è quella agricola.

Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art. 34 della L.R. n. 31/97.

E' vietata ogni nuova edificazione.

Nelle aree boscate e nelle fasce di transizione è consentita la realizzazione di opere di sistemazione idraulica e forestale.

Gli interventi selvicolturali dovranno essere eseguiti nel rispetto e nelle modalità stabilite dalla legge regionale 19 novembre 2001 n. 28 e dal Regolamento in attuazione della legge stessa.

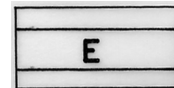
Al fine di garantire la tutela e valorizzazione del patrimonio forestale, tutti gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti ai sensi degli artt. 119, 120, 121, 122, 123 e 124 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.

Nelle zone boscate classificate **Ira** ai sensi del successivo art. 46 delle presenti norme, è consentita la realizzazione di insediamenti ricettivi all'aria aperta (campeggi) nel rispetto delle alberature esistenti.

CAPO III: ZONE AGRICOLE

Art. 24 – Aree agricole di interesse secondario

Sono individuate in cartografia con il simbolo



Riguardano lo spazio rurale, pianeggiante o di collina destinato all'esercizio dell'attività agricola o di attività comunque connesse con l'uso del territorio agricolo, privo di particolari elementi di pregio ai fini produttivi e del reddito agricolo, o comunque compromesso all'uso agricolo intensivo.

In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica devono garantire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del paesaggio, garantendo altresì il mantenimento del reticolo idrografico, della copertura forestale e della viabilità rurale.

Residenze

La densità massima ammessa per i nuovi edifici destinati ad abitazione in zona agricola E è pari a 0,0005 mc/mq.

L'altezza massima consentita è pari a m 6.50.

Sono consentite nuove abitazioni solo se risultano assenti edifici esistenti da recuperare e/o da ampliare; nel caso di edifici preesistenti è edificabile la volumetria pari alla differenza tra la cubatura complessiva disponibile e il volume esistente nel fondo originario alla data dell'entrata in vigore della L.R. 31/97.

I permessi di costruire relativi a nuove costruzioni destinate a residenza sono rilasciabili anche su terreni non contigui, subordinatamente alla presentazione di un apposito piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell'impresa.

Le tipologie dei nuovi fabbricati devono rispettare le seguenti prescrizioni :

- non sono ammesse apprezzabili alterazioni del profilo naturale del terreno,
- eventuali muri di contenimento, di sottoscarpa non possono avere altezza

superiore a 100 cm. e dovranno essere realizzati con finitura in elementi naturali (pietra, mattoni, ecc.);

- non è ammesso l'uso di cemento a vista, la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo, di coperture piane;
- tutti gli infissi esterni dovranno avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche del paesaggio rurale umbro; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal legno;
- i trattamenti di finitura delle facciate devono prevedere l'uso della pietra o di mattoni o di intonaci a base di calce;
- le tinteggiature devono essere realizzate con prodotti non filmogeni e con colori sulla scala delle terre;
- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi e tegole alla romana di laterizio naturale;
- i canali e le calate devono essere realizzate in rame.

E' altresì ammessa la demolizione e la ricostruzione di immobili rurali risultanti irrecuperabili alle seguenti condizioni :

- l'edificio da demolire non deve trovarsi nella disciplina di tutela;
- il nuovo fabbricato dovrà mantenere la forme e la tipologia originaria e mantenerne lo stesso sito di impianto;
- il fabbricato dovrà essere demolito prima del rilascio della concessione edilizia.

Qualora il fabbricato da demolire ricada all'interno di una fascia di rispetto è possibile ricostruirlo all'esterno di questa, ma nelle immediate vicinanze del sito originario.

Nei fabbricati destinati ad abitazione, già esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 31/97, con esclusione degli edifici classificati beni culturali sparsi nel territorio, ai sensi dell'art.6 della L.R.53/74, e di quelli oggetto di condono edilizio qualora la sanatoria riguardi nuove unità abitative, sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 31 lett. a), b), c), e d) della L. 457/78, ampliamenti per un incremento massimo di mc. 300, purché il volume totale del fabbricato ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc. 1400.

Il suddetto incremento massimo di mc. 300 è consentito per ogni unità immobiliare, nel caso di fabbricati contigui, ma divisi strutturalmente da cielo a terra da un muro

divisorio comune, caratterizzate ciascuna da piena autonomia ai fini abitativi e catastalmente individuate singolarmente.

Gli ampliamenti di fabbricati destinati ad abitazione, consentiti ai sensi delle presenti norme e della L.R. 31/97, sono comprensivi di quelli già realizzati in applicazione della previgente normativa di cui alla L.R. 53/74.

Sono ammessi ampliamenti, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 53/74, come modificata dall'art. 34 della L.R. 31/97, staccati dal corpo di fabbrica principale, purché collocati nell'area di pertinenza e seguendo le morfologie insediative dei nuclei rurali storici.

Fino a quando, come previsto dagli artt. 135 e 136 delle Norme Tecniche di attuazione del P.T.C.P., non verranno individuate e catalogate in appositi elenchi le emergenze puntuali, quali le edicole campestri, i fontanili, le pievi, gli annessi agricoli e l'edilizia rurale minore di particolare pregio, i filari arborei con caratteri di pregio paesaggistico da sottoporre a tutela e la definizione dell'abaco delle tipologie edilizie rurali, l'accertamento dei requisiti di cui all'art. 6 della L.R. 52/83 è effettuato dal Sindaco in sede di rilascio del permesso di costruire, previo parere della commissione edilizia comunale, integrata da due membri esperti in materia di beni ambientali quali membro effettivo e supplente nominati dal Consiglio Comunale, scelti nell'elenco regionale di esperti in beni ambientali ed assetto del territorio, di cui alla legge regionale 11 agosto 1983 n. 34.

Per gli edifici di cui all'art.6 della L.R. 53/74 sono consentiti solo gli interventi di cui all'art.31, lett. a),b) e c) della legge 5 agosto 1978 n. 457.

E' ammessa altresì la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto quali: piscine, campi da tennis, bocce, piccoli maneggi, ecc.

Annessi

Nelle zone agricole E, per i soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli, destinati a stalle, magazzini, rimesse, essiccatoi e simili, nonché di nuovi edifici a fini produttivi e/o destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, nei seguenti limiti:

densità fondiaria max
300 mc/ha

Superficie max per fabbricato
500 mq

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione:

- a) di un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze produttive dell'impresa agricola;
- b) atto registrato e trascritto costituente vincolo ventennale di destinazione d'uso.

Per i soggetti non aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, la densità fondiaria massima consentita per la realizzazione degli edifici di cui sopra è pari 50 mc/Ha, subordinatamente alla presentazione:

- c) di un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze produttive della azienda agricola;
- d) atto registrato e trascritto costituente vincolo ventennale di destinazione d'uso.

Unitamente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di realizzazione sia di residenze che di annessi, è stipulato un atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati. Tale atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Le tettoie costituiscono volumetria a fini urbanistici e dovranno essere realizzate con materiali naturali (laterizio, pietra, legno, ecc.), con copertura a falde inclinate e manto in laterizio (coppi e/o tegole antichi o anticati).

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione degli annessi esistenti nei casi e con le modalità previste per le residenze in zona agricola del presente articolo.

I sottotetti, i locali seminterrati ed interrati sono conteggiati, ai fini del calcolo della volumetria con il metodo dell'altezza media ponderale.

Per gli annessi rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97, sono consentiti con piano attuativo gli interventi di cui all'art.31 della L. 457/78, lettere d) ed e) al fine di migliorarne la qualità igienico-strutturale e favorirne la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola,

purché ricadenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc. 600.

Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti di cui al presente articolo, sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive della edilizia rurale dei relativi territori.

Serre

Destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli, sono ammesse solo nelle zone agricole.

Le serre sono così di seguito classificate:

tipo **A** - serre con altezza massima pari a m. 2,50 al colmo della copertura realizzate con strutture leggere di materiale metallico o di legno, facilmente smontabili e semplicemente appoggiate sul terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad un uso di coltivazione precario e stagionale;

tipo **B** - serre con altezza massima pari a m. 2,50 al colmo della copertura e con muretto perimetrale di base per il contenimento del terreno di altezza massima pari a cm. 50, realizzate con strutture metalliche, anche a rete o in legno, ancorate al suolo anche mediante strutture fisse, pavimentate all'interno, destinate ad un uso di coltivazione precario e stagionale;

tipo **C** - serre realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento di varia natura, collegate a reti tecnologiche ed impianti; sono assoggettate alle norme di cui sopra per gli annessi agricoli .

Le serre tipo A e B non costituiscono volume urbanistico.

E' vietata la loro realizzazione a distanza inferiore a m. 50 dalla viabilità definita nella cartografia a scala 1:10.000.

Nelle zone agricole di rispetto ER è vietata la realizzazione di qualunque tipologia di serre.

Annessi per attività agri-zootecnica

Sono annessi agricoli ove l'allevamento di bestiame riveste carattere di stabilità e permanenza, non a fini esclusivamente domestici, in stretto legame funzionale con

l'attività agricola aziendale.

La volumetria consentita è la stessa specificata per gli annessi agricoli del presente articolo.

Gli impianti accessori, quali vasche di accumulo o attrezzature per il trattamento e la depurazione dei reflui, devono rispettare le seguenti distanze:

m. 30 da abitazioni di proprietà o la servizio dell'azienda;

m. 50 da confini di proprietà, da strade esistenti e da realizzare;

m. 200 da abitazioni isolate e al servizio di altra azienda, da centri e nuclei abitati esistenti all'interno della zona agricola, anche se non classificati come tali dal P.R.G. (la misurazione va eseguita dall'abitazione più vicina all'insediamento agro-zootecnico)

m. 200 da fonti di captazione di acqua destinata al consumo umano;

m. 500 all'interno del confine della zona agricola;

m. 1000 da aree ad uso residenziale e turistico ricettive.

Disposizioni per l'attività ricettiva in zona agricola

Negli immobili rurali, esistenti ed ultimati alla data di entrata in vigore della L.R. 55/87, destinati ad abitazione e compresi altresì gli annessi posti nelle immediate vicinanze degli immobili rurali stessi, è ammessa la destinazione per esercizi ricettivi extralberghieri, così come definiti dall'art.3 della L.R. n. 8/94 e successive modifiche ed integrazioni.

Per tali immobili sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a),b),c),d) dell'art. 31 della Legge 457/78.

Gli esercizi ricettivi extralberghieri sono autorizzati conformemente alle disposizioni di cui all'art. 36 della L.R. n.8/94, come modificato dall'art.12 della L.R. 33/94 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97.

Al servizio di attività ricettive extralberghiere ed agrituristiche, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto quali piscine, campi da tennis, campi da bocce, maneggi, minigolf, golf, ecc., in numero proporzionale alla potenzialità ricettiva della struttura e non comportante la realizzazione di nuove volumetrie. Tali attrezzature dovranno essere realizzate in stretta pertinenza con l'edificio principale nel quale si svolge l'attività agrituristiche, inserite con armonia nell'ambiente e nel rispetto di

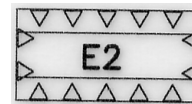
eventuali preesistenze storico-architettoniche.

Vincolo di asservimento

Per interventi di nuove volumetrie urbanistiche destinate ad abitazione e/o annessi agricoli deve essere stipulato un atto pubblico, trascritto e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati.

Art. 25 – Aree agricole di interesse secondario

Sono individuate in cartografia con il simbolo



Riguardano lo spazio rurale, pianeggiante o di collina destinato all'esercizio dell'attività agricola o di attività comunque connesse con l'uso del territorio agricolo, privo di particolari elementi di pregio ai fini produttivi e del reddito agricolo, o compromesso all'uso agricolo intensivo e comunque non ricadenti nelle zone di cui agli artt. 10, comma 2, art.11, comma 1, 12, 13, 14, 16, 17 e art.20 della L.R. 27/2000 (P.U.T.).

In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica devono garantire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione del paesaggio, garantendo altresì il mantenimento del reticolo idrografico, della copertura forestale e della viabilità rurale.

Residenze

La densità massima ammessa per i nuovi edifici destinati ad abitazione in zona agricola E è pari a 0,005 mc/mq.

L'altezza massima consentita è pari a m 6.50.

Sono consentite nuove abitazioni solo se risultano assenti edifici esistenti da recuperare e/o da ampliare; nel caso di edifici preesistenti è edificabile la volumetria pari alla

differenza tra la cubatura complessiva disponibile e il volume esistente nel fondo originario alla data dell'entrata in vigore della L.R. 31/97.

I permessi di costruire relativi a nuove costruzioni destinate a residenza sono rilasciabili anche su terreni non contigui, subordinatamente alla presentazione di un apposito piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell'impresa.

Le tipologie dei nuovi fabbricati devono rispettare le seguenti prescrizioni :

- non sono ammesse apprezzabili alterazioni del profilo naturale del terreno,
- eventuali muri di contenimento, di sottoscarpa non possono avere altezza superiore a 100 cm. e dovranno essere realizzati con finitura in elementi naturali (pietra, mattoni, ecc.);
- non è ammesso l'uso di cemento a vista , la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo, di coperture piane;
- tutti gli infissi esterni dovranno avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche del paesaggio rurale umbro; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal legno;
- i trattamenti di finitura delle facciate devono prevedere l'uso della pietra o di mattoni o di intonaci a base di calce;
- le tinteggiature devono essere realizzate con prodotti non filmogeni e con colori sulla scala delle terre;
- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi e tegole alla romana di laterizio naturale;
- i canali e le calate devono essere realizzate in rame.

E' altresì ammessa la demolizione e la ricostruzione di immobili rurali risultanti irrecuperabili alle seguenti condizioni :

- l'edificio da demolire non deve trovarsi nella disciplina di tutela;
- il nuovo fabbricato dovrà mantenere la forme e la tipologia originaria e mantenerne lo stesso sito di impianto;
- il fabbricato dovrà essere demolito prima del rilascio del permesso di costruire.

Qualora il fabbricato da demolire ricada all'interno di una fascia di rispetto è possibile ricostruirlo all'esterno di questa , ma nelle immediate vicinanze del sito originario.

Nei fabbricati destinati ad abitazione, già esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 31/97, con esclusione degli edifici classificati beni culturali sparsi nel territorio, ai sensi dell'art.6 della L.R.53/74, e di quelli oggetto di condono edilizio qualora la sanatoria riguardi nuove unità abitative, sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 31 lett. a), b), c), e d) della L. 457/78, ampliamenti per un incremento massimo di mc. 300, purché il volume totale del fabbricato ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc. 1400.

Gli ampliamenti di fabbricati destinati ad abitazione, consentiti ai sensi delle presenti norme e della L.R. 31/97, sono comprensivi di quelli già realizzati in applicazione della previgente normativa di cui alla L.R. 53/74.

Sono ammessi ampliamenti, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 53/74, come modificata dall'art. 34 della L.R. 31/97, staccati dal corpo di fabbrica principale purché collocati nell'area di pertinenza e seguendo le morfologie insediative dei nuclei rurali storici.

Fino a quando, come previsto dagli artt. 135 e 136 delle Norme Tecniche di attuazione del P.T.C.P., non verranno individuate e catalogate in appositi elenchi le emergenze puntuali quali le edicole campestri, i fontanili, le pievi, gli annessi agricoli e l'edilizia rurale minore di particolare pregio, i filari arborei con caratteri di pregio paesaggistico da sottoporre a tutela e la definizione dell'abaco delle tipologie edilizie rurali, l'accertamento dei requisiti di cui all'art. 6 della L.R. 52/83 è effettuato dal sindaco in sede di rilascio del permesso di costruire, previo parere della commissione edilizia comunale, integrata da due membri esperti in materia di beni ambientali quali membro effettivo e supplente nominati dal Consiglio Comunale, scelti nell'elenco regionale di esperti in beni ambientali ed assetto del territorio, di cui alla legge regionale 11 agosto 1983 n. 34.

Per gli edifici di cui all'art.6 della L.R. 53/74 sono consentiti solo gli interventi di cui all'art.31, lett. a),b) e c) della legge 5 agosto 1978 n. 457.

E' ammessa altresì la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto quali: piscine, campi da tennis, bocce, piccoli maneggi, ecc.

Annessi

Nelle zone agricole E, per i soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo

principale, è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli, destinati a stalle, magazzini, rimesse, essiccatoi e simili, nonché di nuovi edifici a fini produttivi e/o destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, nei seguenti limiti:

densità fondiaria max	Superficie max per fabbricato
300 mc/ha	500 mq

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione:

- e) di un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze produttive dell'impresa agricola;
- f) atto registrato e trascritto costituente vincolo ventennale di destinazione d'uso.

Per i soggetti non aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, la densità fondiaria massima consentita per la realizzazione degli edifici di cui sopra è pari 50 mc/Ha, subordinatamente alla presentazione:

- g) di un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato, comprovante le reali esigenze produttive della azienda agricola;
- h) atto registrato e trascritto costituente vincolo ventennale di destinazione d'uso.

Unitamente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di realizzazione sia di residenze che di annessi, è stipulato un atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati. Tale atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Le tettoie costituiscono volumetria a fini urbanistici e dovranno essere realizzate con materiali naturali (laterizio, pietra, legno, ecc.), con copertura a falde inclinate e manto in laterizio (coppi e/o tegole antichi o anticati).

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione degli annessi esistenti nei casi e con le modalità previste per le residenze in zona agricola del presente articolo.

I sottotetti, i locali seminterrati ed interrati sono conteggiati, ai fini del calcolo della volumetria con il metodo dell'altezza media ponderale.

Per gli annessi rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97, sono consentiti con piano attuativo gli interventi di cui all'art.31 della L. 457/78, lettere d) ed e) al fine di migliorarne la qualità igienico-strutturale e favorirne la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, purché ricadenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc. 600.

Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti di cui al presente articolo, sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive della edilizia rurale dei relativi territori.

Serre

Destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli, sono ammesse solo nelle zone agricole.

Le serre sono così di seguito classificate:

tipo **A** - serre con altezza massima pari a m. 2.50 al colmo della copertura realizzate con strutture leggere di materiale metallico o di legno, facilmente smontabili e semplicemente appoggiate sul terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad un uso di coltivazione precario e stagionale;

tipo **B** - serre con altezza massima pari a m. 2,50 al colmo della copertura e con muretto perimetrale di base per il contenimento del terreno di altezza massima pari a cm. 50, realizzate con strutture metalliche, anche a rete o in legno, ancorate al suolo anche mediante strutture fisse, pavimentate all'interno, destinate ad un uso di coltivazione precario e stagionale;

tipo **C** - serre realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento di varia natura, collegate a reti tecnologiche ed impianti; sono assoggettate alle norme di cui sopra per gli annessi agricoli .

Le serre tipo A e B non costituiscono volume urbanistico.

E' vietata la loro realizzazione a distanza inferiore a m. 50 dalla viabilità definita nella cartografia a scala 1:10.000.

Nelle zone agricole di rispetto ER è vietata la realizzazione di qualunque tipologia di

serre.

Annessi per attività agri-zootecnica

Sono annessi agricoli ove l'allevamento di bestiame riveste carattere di stabilità e permanenza, non a fini esclusivamente domestici, in stretto legame funzionale con l'attività agricola aziendale.

La volumetria consentita è la stessa specificata per gli annessi agricoli del presente articolo.

Gli impianti accessori, quali vasche di accumulo o attrezzature per il trattamento e la depurazione dei reflui, devono rispettare le seguenti distanze:

m. 30 da abitazioni di proprietà o la servizio dell'azienda;

m. 50 da confini di proprietà, da strade esistenti e da realizzare;

m. 200 da abitazioni isolate e al servizio di altra azienda, da centri e nuclei abitati esistenti all'interno della zona agricola, anche se non classificati come tali dal P.R.G. (la misurazione va eseguita dall'abitazione più vicina all'insediamento agro-zootecnico)

m. 200 da fonti di captazione di acqua destinata al consumo umano;

m. 500 all'interno del confine della zona agricola;

m. 1000 da aree ad uso residenziale e turistico ricettive.

Disposizioni per l'attività ricettiva in zona agricola

Negli immobili rurali, esistenti ed ultimati alla data di entrata in vigore della L.R. 55/87, destinati ad abitazione e compresi altresì gli annessi posti nelle immediate vicinanze degli immobili rurali stessi, è ammessa la destinazione per esercizi ricettivi extralberghieri, così come definiti dall'art.3 della L.R. n. 8/94 e successive modifiche ed integrazioni.

Per tali immobili sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a),b),c),d) dell'art. 31 della Legge 457/78.

Gli esercizi ricettivi extralberghieri sono autorizzati conformemente alle disposizioni di cui all'art. 36 della L.R. n.8/94, come modificato dall'art.12 della L.R. 33/94 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97.

Al servizio di attività ricettive extralberghiere ed agrituristiche, è ammessa la

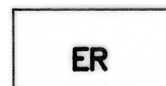
realizzazione di attrezzature sportive all'aperto quali piscine, campi da tennis, campi da bocce, maneggi, minigolf, golf, ecc., in numero proporzionale alla potenzialità ricettiva della struttura e non comportante la realizzazione di nuove volumetrie. Tali attrezzature dovranno essere realizzate in stretta pertinenza con l'edificio principale nel quale si svolge l'attività agrituristica, inserite con armonia nell'ambiente e nel rispetto di eventuali preesistenze storico-architettoniche.

Vincolo di asservimento

Per interventi di nuove volumetrie urbanistiche destinate ad abitazione e/o annessi agricoli deve essere stipulato un atto pubblico, trascritto e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati.

Art. 26 – Zone agricole di rispetto

Sono individuate in cartografia con il simbolo



In tali zone agricole, classificate di rispetto in ragione del loro valore al contorno di ambiti di interesse storico o ambientale, è vietata la costruzione di nuovi edifici.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 31 della L 457/78 con le seguenti limitazioni.

Devono essere salvaguardate le caratteristiche particolari, costruttive e tipologiche, delle architetture storiche, del contesto paesaggistico, attraverso la conservazione, il restauro ed il consolidamento degli elementi strutturali quali archi, volte, solai e tetti lignei, strutture murarie in pietra e mattoni, manufatti come pozzi, cisterne, logge, torri, nonché parchi e giardini e simili. Devono altresì essere salvaguardate le opere di finitura quali: elementi metallici, in vetro, decorazioni in pietra, in cotto, in stucchi e pittura, controsoffitti a cassettoni, targhe, ecc..

Le sostituzioni manutentive di parti strutturali o di opere di finitura devono essere realizzate con materiali e metodologie adeguate ai valori architettonici propri

dell'edificio storico.

Nel rifacimento dei tetti, per consentire la realizzazione del cordolo di collegamento strutturale di cui alla legge 64/74, è ammessa una sopraelevazione del piano di imposta del tetto stesso di cm. 30 con successiva ricostruzione del paramento esterno sopraelevato con la stessa finitura estetica della muratura sottostante.

L'intervento suddetto non determina aumento della volumetria urbanistica.

E' ammessa la realizzazione di lucernai in ragione di n. 1 per falda .

Non è ammessa la realizzazione di terrazzi sulle coperture.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett.d) art. 31 legge 457/78 aventi lo scopo di eliminare superfetazioni, parti aggiunte estranee alla tipologia originaria dell'edificio, regolarmente accatastate alla data del 10.12.1962 o autorizzate in epoca successiva, manufatti condonati ai sensi della Legge n.47/85. Tali volumi possono essere ricostruiti con materiali, forme e tipologie consoni ai valori architettonici dell'edificio principale, con altezza non superiore all'edificio principale stesso, con un incremento del volume demolito pari al 50 % e comunque non superiore a mc 50 e previa verifica dei limiti di cui all'art. 7, punto 1, del D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono invece ammessi, senza aumento della volumetria, nonché ricostruzione di edifici diruti, previa lo strumento del piano attuativo.

CLASSIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI CON INCIDENZA PAESAGGISTICA

Vengono riconosciuti nel territorio i seguenti elementi:

- forma urbana;
- forma degli edifici;
- facciate (con relativi elementi accessori)
- coperture;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;

- decorazioni ed arredi;
- elementi vegetali.

ELEMENTI AVENTI INCIDENZA PAESAGGISTICA

FORMA URBANA

La forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti.

FORMA DEGLI EDIFICI

I caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione.

FACCIAE

- Il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco.
- Nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale.
- Qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero.
- Le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcare: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia ecc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando é previsto l'uso a facciavista.
- E' sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es.: scale esterne, soglie, mensole, ecc.) mentre é sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio.
- E' da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali

presenti.

- Le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente.

Sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica.

COPERTURE

Le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo.

- Sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate incassate o su muri poggianti al suolo.

- I manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi.

- E' vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente.

- Eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo d'uomo".

Gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono esclusivamente essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione.

Le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale. In caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione.

- I comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni.

- Sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE E STRUTTURE DI SOSTEGNO

Qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno

invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica.

- Le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestata, comunque in tono con il contesto edificato.

RECINZIONI

- Le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti.

Sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri.

- Le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana.

DECORAZIONI ED ARREDI

- La scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare.

- Le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio.

- I nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto.

CAPO IV: INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Art. 27 – Generalità

Sono ambiti a valenza strutturale, indicati nelle planimetrie in scala 1:10.000, che individuano insediamenti di interesse storico-ambientale riguardanti antichi borghi aggregati omogeneamente .

Nelle tavole alla scala 1:2000 tali insediamenti vengono disciplinati in ordine alla loro conservazione e valorizzazione con le seguenti zonizzazioni specifiche :

- zone A, con carattere storico-artistico e/o ambientale, la cui definizione cartografica e normativa integra la parte strutturale del P.R.G.;
- zona B* di riqualificazione e completamento degli insediamenti limitrofi alle zone A, la cui definizione cartografica integra la parte strutturale del P.R.G.;
- zone Er , di cui all'art. 21, con funzione di protezione paesaggistico ambientale delle zone A , la cui definizione cartografica e normativa integra la parte strutturale del P.R.G..

Art. 28 – Zone di importanza storica, artistica, monumentale e ambientale

Sono individuate in cartografia con il simbolo



Sono caratterizzate dalla presenza di edifici di interesse storico-ambientale.

In tali zone sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/78 con le seguenti limitazioni.

Devono essere salvaguardate le caratteristiche particolari , costruttive e tipologiche, delle architetture storiche, del contesto paesaggistico, attraverso la conservazione, il restauro ed il consolidamento degli elementi strutturali quali archi, volte, solai e tetti lignei, strutture murarie in pietra e mattoni, manufatti come pozzi, cisterne, logge, torri, nonché parchi e giardini e simili. Devono altresì essere salvaguardate le opere di finitura quali: elementi metallici, in vetro, decorazioni in pietra, in cotto, in stucchi e

pittura, controsoffitti a cassettoni, targhe, ecc..

Le sostituzioni manutentive di parti strutturali o di opere di finitura devono essere realizzate con materiali e metodologie adeguate ai valori architettonici propri dell'edificio storico.

Nel rifacimento dei tetti, per consentire la realizzazione del cordolo di collegamento strutturale di cui alla legge 64/74, è ammessa una sopraelevazione del piano di imposta del tetto stesso di cm. 30 con successiva ricostruzione del paramento esterno sopraelevato con la stessa finitura estetica della muratura sottostante.

L'intervento suddetto non determina aumento della volumetria urbanistica.

E' ammessa la realizzazione di lucernai in ragione di n. 1 per falda .

Non è ammessa la realizzazione di terrazzi sulle coperture.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett.d) art. 31 legge 457/78 aventi lo scopo di eliminare superfetazioni, parti aggiunte estranee alla tipologia originaria dell'edificio, regolarmente accatastate alla data del 10.12.1962 o autorizzate in epoca successiva, manufatti condonati ai sensi della Legge n.47/85. Tali volumi possono essere ricostruiti con materiali, forme e tipologie consoni ai valori architettonici dell'edificio principale, con altezza non superiore all'edificio principale stesso, con un incremento del volume demolito pari al 50 % e comunque non superiore a mc. 50 e previa verifica dei limiti di cui all'art. 7, punto 1, del D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono invece ammessi, senza aumento della volumetria, nonché ricostruzione di edifici diruti, previa lo strumento del piano attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono :

- residenze
- negozi e pubblici esercizi
- uffici pubblici e privati, banche e studi professionali
- botteghe artigiani purché riguardanti attività non moleste o nocive
- magazzini o depositi, limitatamente ai piani terra e/o interrati
- autorimesse pubbliche o private
- sale di spettacolo, di ritrovo, per attività sociali o culturali

- alberghi, pensioni, ristoranti, attrezzature per il turismo
- cliniche e ambulatori medici;
- edifici e locali per il culto.

CLASSIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI CON INCIDENZA PAESAGGISTICA

Vengono riconosciuti nel territorio i seguenti elementi:

- forma urbana;
- forma degli edifici;
- facciate (con relativi elementi accessori)
- coperture;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- decorazioni ed arredi;
- elementi vegetali.

ELEMENTI AVENTI INCIDENZA PAESAGGISTICA

FORMA URBANA

La forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti.

FORMA DEGLI EDIFICI

I caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione.

FACCIAE

- Il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco.
- Nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale.

- Qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero.
- Le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcare: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia ecc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando é previsto l'uso a facciavista.
- E' sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es.: scale esterne, soglie, mensole, ecc.) mentre é sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio.
- E' da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti.
- Le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente.

Sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica.

COPERTURE

Le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo.

- Sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate incassate o su muri poggianti al suolo.
- I manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi.
- E' vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente.
- Eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo d'uomo" .

Gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono esclusivamente essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione.

Le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale. In caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione.

- I comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni.
- Sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE E STRUTTURE DI SOSTEGNO

Qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica.

- Le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono con il contesto edificato.

RECINZIONI

- Le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti.

Sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri.

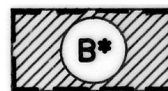
- Le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana.

DECORAZIONI ED ARREDI

- La scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare.

- Le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio.
- I nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto.

Art. 29 – Zone residenziali di completamento con particolare valore ambientale



Sono individuate in cartografia con il simbolo

In tali zone sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/78. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi mediante approvazione di piano attuativo.

Sono altresì previsti ampliamenti per il miglioramento igienico e funzionale dell'edificio fino a una volumetria massima aggiuntiva di mc. 100.

Nel caso di demolizione di volumetrie improprie, quali superfetazioni o parti aggiunte estranee alla tipologia originaria dell'edificio, regolarmente accatastate alla data del 10.12.1962 o autorizzate in epoca successiva e manufatti condonati ai sensi della Legge n.47/85, è ammessa la ricostruzione della volumetria demolita, in aggiunta ad una volumetria massima di mc. 200, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni :

- l'intervento deve tendere al recupero ed alla salvaguardia della tipologia tipica della zona;
- non sono ammesse apprezzabili alterazioni del profilo naturale del terreno;
- eventuali muri di contenimento o di sottoscarpa non possono avere altezza superiore a 100 cm. e dovranno essere realizzati con finitura in elementi naturali (pietra, mattoni, ecc..) ;
- non è ammesso l'uso di cemento a vista , la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo, di coperture piane, di piani a pilotis;

- tutti gli infissi esterni dovranno avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche del paesaggio rurale umbro; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal legno, salvo nei casi di ampliamento, dove potranno essere consentiti materiali simili a quelli esistenti;
- i canali e le calate devono essere realizzate in lamiera zincata verniciata o in rame.

Interventi diversi da quelli previsti ai commi precedenti sono possibili solo attraverso strumenti urbanisti attuativi preventivi, con incremento massimo di mc. 400 rispetto alla volumetria esistente.

Nel caso di ampliamenti in aderenza ad edifici esistenti, è ammessa la costruzione in allineamento con essi, anche a distanza inferiore a quella prescritta dal ciglio delle strade, fatte salve eventuali maggiori limitazioni previste dalle norme antisismiche e comunque a distanza non inferiore a quella esistente.

Eventuali sopraelevazioni, comunque fino ad un massimo di m.1,0 rispetto all'esistente, per l'adeguamento delle altezze minime interne dei vani alle norme igienico-sanitarie, potranno essere consentite tenendo conto dell'altezza dei fabbricati circostanti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le zone A di cui all'articolo precedente.

CLASSIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI CON INCIDENZA PAESAGGISTICA

Vengono riconosciuti nel territorio i seguenti elementi:

- forma urbana;
- forma degli edifici;
- facciate (con relativi elementi accessori)
- coperture;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- decorazioni ed arredi;
- elementi vegetali.

ELEMENTI AVENTI INCIDENZA PAESAGGISTICA

FORMA URBANA

La forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti.

FORMA DEGLI EDIFICI

I caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione.

FACCIAE

- Il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco.
- Nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale.
- Qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero.
- Le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcare: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia ecc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando é previsto l'uso a facciavista.
- E' sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es.: scale esterne, soglie, mensole, ecc.) mentre é sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio.
- E' da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti.

- Le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente.

Sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica.

COPERTURE

Le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo.

- Sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate incassate o su muri poggianti al suolo.

- I manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi.

- E' vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente.

- Eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo d'uomo" .

- Gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono esclusivamente essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione.

- Le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale. In caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione.

- I comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni.

- Sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE E STRUTTURE DI SOSTEGNO

Qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica.

- Le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono con il contesto edificato.

RECINZIONI

- Le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti. Sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri.
- Le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana.

DECORAZIONI ED ARREDI

- La scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare.
- Le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio.
- I nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto.

CAPO V: INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

Art. 30 – Zone destinate alla viabilità, spazi di sosta e parcheggio

Sulla base delle tipologie previste dal Nuovo Codice della Strada e dalla legislazione regionale in materia di viabilità, nelle cartografie del P. R. G. in scala 1: 10.000, parte strutturale, e nelle cartografie in scala 1: 2000, parte operativa, le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi;
- d) le zone di rispetto della viabilità.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

- a) Le strade sono classificate come segue:
 - A) Autostrade con funzione nazionale e regionale;
 - B) Strade principali con funzione prevalentemente regionale;
sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G..
 - C) Strade primarie con funzione prevalentemente intercomunale;
sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di m. 500 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.;
 - D) Strade secondarie con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne, che dovranno distare fra loro almeno 250 m.; le costruzioni marginali osserveranno la distanza minima prevista dal Nuovo Codice della Strada e dalla normativa antisismica.
 - E) Strade locali con funzioni prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto, mediante normali immissioni;
le costruzioni marginali osserveranno la distanza minima dal ciglio stradale nel rispetto della normativa prevista dal Nuovo Codice della strada e dalla normativa antisismica.
 - F) Strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli.

La sezione minima per le strade nelle nuove zone di espansione residenziali non potrà essere inferiore a ml. 10,00, ivi compresi i marciapiedi.

G) Ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.

La sezione delle strade ciclabili multipla di m.1,25 con un minimo di m.2,50 .

La sezione minima delle pedonabili, ivi compresi i marciapiedi di m.1,50.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati o soppressi quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G., nel rispetto della normativa prevista dal Nuovo Codice della Strada e dalla normativa antisismica.

b) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.

c) Le zone di rispetto sono necessarie nella realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti od alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

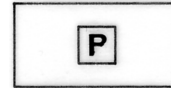
In tale area vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista dai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona e nelle normative vigenti.

Art. 31 - Zone per parcheggi

Sono distinte in cartografia con il simbolo



Sono le zone destinate alla sosta dei veicoli.

In esse ogni intervento è subordinato alla redazione dei piani esecutivi di intervento pubblico e privato che individuino le sedi destinate a parcheggi.

Essi dovranno essere sempre convenientemente alberati o sistemati con bordure di siepi.

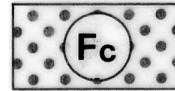
In esse è ammesso esclusivamente il parcheggio dei veicoli e pertanto costituiscono ad ogni effetto un'integrazione delle aree stradali.

In dette zone è vietata qualsiasi costruzione, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di effettuare concessioni parziali per l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, chioschi, servizi e tettoie smontabili per la creazione di zone d'ombra e di riparo.

CAPO VI: ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Art. 32 – Aree per la salute e l'assistenza

Sono individuate in cartografia con il simbolo



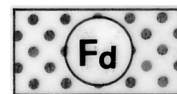
In tale aree perimetrata nella parte operativa del P. R. G., è consentita la realizzazione di ospedali, case di cura, residenze sanitarie assistite, case per l'assistenza e strutture assimilabili.

Nella zona individuata in loc. Ospedaletto, voc. Cimarello, le suddette strutture sono consentite tramite il recupero e la ristrutturazione della volumetria degli edifici esistenti, con attuazione di iniziativa privata.

Gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un progetto che preveda la sistemazione complessiva dell'intera area.

Art. 33 – Aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali

Sono individuate nella cartografia con il simbolo



In tali aree è ammessa la realizzazione di verde pubblico per parchi urbani e territoriali, per attività ricreative, per lo sport, con i relativi servizi di supporto, compresi locali per il ristoro ed i parcheggi.

In particolare:

In località Podere dei Sette Frati (Fd 1) è consentita la realizzazione di percorsi pedonali attrezzati, aree attrezzate con panchine e tavoli per pic-nic, chioschi per attività ristorativa e ricreativa, camini e focolari per la cottura dei cibi all'aperto, servizi igienici, anfiteatro con piste e gradoni in pietra, attrezzature varie per servizi ed

impianti, tettoie in legno.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/78.

Per l'edificio principale esistente è ammesso un incremento massimo della volumetria pari a mc. 300, purché il volume complessivo ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc. 1400.

La destinazione d'uso ammessa è a centro culturale, ricreativo, didattico, espositivo e simili.

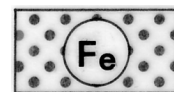
E' consentita altresì la realizzazione di recinzioni per il ricovero e/o l'allevamento di animali selvatici (daini, mufloni, ecc.).

Gli interventi all'interno della suddetta area possono essere eseguiti previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, che dovrà essere redatto osservando i criteri e gli indirizzi dettati dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.

In assenza di Piano attuativo potranno essere eseguiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti, nonché gli interventi silvicolture consentiti dalle leggi vigenti in materia.

Art. 34 – Aree per attrezzature per lo sport

Sono individuate in cartografia con il simbolo



In tali aree è ammessa la realizzazione di attrezzature per lo sport, per il gioco, per attività ricreative, sia al coperto che allo scoperto, comprendenti i servizi, i locali di ristoro e parcheggi.

Nell'area individuata nei pressi di S.Venanzo, è consentita anche la realizzazione di una struttura ricettiva, a completamento ed in funzione dell'utilizzazione degli impianti esistenti, tramite attuazione pubblica.

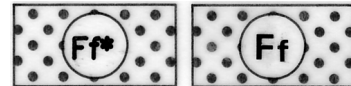
Nell'area in località Fulignano è consentita, tramite attuazione pubblica, la realizzazione

di un impianto sportivo per il “gioco del Ruzzolone”.

In tale area la realizzazione di attrezzature per lo sport ed il gioco, per attività ricreative e servizi è consentita mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, con possibilità di ampliamento della volumetria esistente non superiore a mc 300, purché il volume complessivo dell'immobile non superi mc. 1400.

Art. 35 – Aree per infrastrutture e attrezzature e aree riservate alla protezione civile per pubbliche calamità

Sono individuate in cartografia con il simbolo



In tali aree è ammessa la realizzazione di infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua, di quelle relative alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti, ai servizi di trasporto ed altri servizi in genere, alla protezione civile, nonché ad impianti di distribuzione di merci, quali depositi, mercati generali, autostazioni e scali ferroviari.

Le aree individuate con il simbolo **Ff*** sono riservate ad occupazione temporanea ai fini di protezione civile, nel caso si verificassero pubbliche calamità, per ricoverare persone, materiali e mezzi.

E' consentito l'uso del suolo consono alla normale pratica agricola, con esclusione:

- di tutti gli interventi edificatori ad essa connessi;
- della recinzione dei fondi;
- della realizzazione di laghetti e/o invasi irrigui;
- di interventi di rimboschimento;
- dell'impianto di colture arboree, compresi i vigneti;
- dell'impianto di serre di qualsiasi tipo.

Tali aree sono di attuazione pubblica.

Le zone individuate con il simbolo **Ff** in località Monte Peglia sono riservate alla installazione di impianti radiotelevisivi e di telecomunicazione in genere , quali antenne,

ripetitori, ecc., nel rispetto della L.R. 9/2002. In tali aree non sono ammesse installazioni di nuovi impianti, ma è consentito il mantenimento di quelli esistenti. Ai sensi della L.R. 9/2002, d'intesa con la Provincia, dovrà essere eseguito il risanamento degli impianti che producono emissioni oltre gli adeguati limiti di esposizione, in coerenza con le previsioni contenute nella legge 36/2001, nonché ai fini della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

L'installazione di impianti radiotelevisivi e di telecomunicazione in genere, quali antenne, ripetitori, ecc., non è ammessa in aree diverse dall'area Ff del Monte Peglia.

Nel caso che le realizzazioni siano regolate da altre apposite normative, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di tutti i nulla-osta preventivi rilasciati dalle autorità competenti.

Tali aree possono essere di attuazione pubblica o privata.

Art. 36 – Zone cimiteriali, pozzi e sorgenti, impianti di depurazione

Nella cartografia del PRG sono indicate con i simboli:

- i cimiteri ed ambiti per il loro eventuale ampliamento;

— — — —

- i pozzi e le sorgenti destinati al prelievo di acque per l'alimentazione di pubblici acquedotti. In un raggio di m. 30 da questi è possibile la realizzazione di manufatti destinati alla protezione dell'opera di captazione e agli impianti di sollevamento e adduzione;

— . — . —

- gli impianti di depurazione ed ambiti per il loro eventuale ampliamento.

— . . . — . . . —

CAPO VII: ATTIVITA' SPECIALI

Art. 37 – Attività estrattive

Nel territorio comunale non sono consentite attività estrattive.

TITOLO III

DIRETTIVE ED INDIRIZZI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I : DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DELLA PARTE OPERATIVA E PER I PIANI ATTUATIVI

Art. 38 – Parametri ecologici e verifiche ambientali per l’attuazione del PRG

La parte operativa ed i piani attuativi devono essere redatti in conformità agli indirizzi di tutela, uso, valorizzazione e gestione del paesaggio e delle risorse ambientali, con verifiche in ordine alle zonizzazioni, ai parametri acustici, alla copertura impermeabile superficiale, all’efficienza del reticolo idrografico, al sistema delle infrastrutture fognarie, alla zonizzazione geologico-tecnica .

Tutti i progetti indicati negli allegati A e B del D.P.R. 12.4.1996 sono assoggettati alla procedura di valutazione di impatto ambientale.

I parametri ecologici e le verifiche ambientali dovranno essere eseguite con quanto previsto dalle Schede Normative per le Unità di Paesaggio individuate dal P.T.C.P. e denominate 4Mp, 4Cb e 4Cl.

Art. 39 – Zoning geologico-tecnico

A seguito delle prescrizioni contenute nella Delibera della Giunta Regionale dell’Umbria n. 3806 del 18.6.1985 e della normativa in materia antisismica di cui al D.M. 11.3.1988, lettera H, sono state elaborate le cartografie, alla stessa scala delle tavole di P.R.G., contenenti la suddivisione del territorio comunale in tre zone ad edificabilità differenziata:

- *zone edificabili* o rischio geologico nullo;
- *zone con edificabilità condizionata* o a rischio geologico medio;
- *zone con edificabilità sconsigliata* o a rischio geologico alto.

Alcune aree in località S.Marino (tav.10a), Settano (ta.12a), Casalicchio (tav.13a), L’Oppio o Cittina (tav.14a), Ripalvella (tav.18a), Collelungo (tav.19a), Civitella dei Conti (tav.21a) e Poggio Aquilone (tav.22a) sono interessate da corpi di frana, pertanto

sono escluse da qualsiasi possibilità edificatoria.

Art. 40 – Piani di zona di cui alla legge 167/62

Lo strumento urbanistico individua i nuovi insediamenti da realizzare esclusivamente mediante piani di zona per l'edilizia economica e popolare (legge n.167/62) nell'ambito delle zone residenziali di espansione C di cui all'art. 37 delle presenti norme, con le modalità di realizzazione, contribuzione e assegnazione previste dalla legislazione vigente.

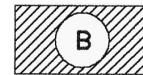
PARTE TERZA
DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI PRINCIPALI,
DEI CENTRI ESTERNI E DEGLI INSEDIAMENTI MINORI

TITOLO I – INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ

**CAPO I : NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE
RESIDENZIALI**

Art. 41 – Zone residenziali di completamento

Sono individuate in cartografia con il simbolo



Sono le zone residenziali già parzialmente o totalmente edificate.

Le zone B sono altresì classificate in ordine alla tipologia degli edifici ammessi come di seguito specificato.

Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni prettamente residenziali quali abitazioni, case albergo, residenze collettive, gli edifici nelle zone B possono avere, con il limite massimo del 49% del volume realizzato, le seguenti destinazioni d'uso :

- pubblica amministrazione
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi alberghieri e di ristorazione
- esercizi commerciali, pubblici esercizi
- laboratori artigianali e botteghe limitatamente al piano terra dell'edificio, non produttori rumori, né odori molesti o nocivi e comunque non classificati come insediamenti insalubri di prima classe
- autorimesse pubbliche o private
- servizi ricreativi e per il benessere fisico

- enti privati senza fini di lucro
- edifici per il culto
- presidi locali di pubblica sicurezza
- servizi di quartiere.

Indici edificatori

In tali zone B è ammessa la nuova costruzione, la ristrutturazione o la ricostruzione di edifici nel rispetto delle seguenti densità fondiaria e altezze massime:

Zona	densità fondiaria max mc/mq	H max m.
B1	1.0	9,00
B1.5	1.5	12,00

Modalità attuative

In tali zone è ammessa l'esecuzione dell'intervento edilizio diretto, previo rilascio del singolo permesso di costruire, a condizione che sia garantita l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.10 della Legge n. 765/67 oppure sia garantito l'impegno da parte dei soggetti attuatori a provvedere alla realizzazione delle opere stesse, contestualmente all'intervento edilizio oggetto del permesso di costruire, mediante produzione di una fidejussione bancaria o assicurativa.

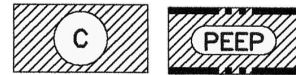
E' ammessa la demolizione e la ricostruzione di interi comparti edilizi previa approvazione di piano particolareggiato con previsioni planovolumetriche.

Disposizioni particolari

Nelle zone B1, qualora si intenda procedere ad ampliamenti di edifici esistenti o alla costruzione di nuovi edifici in aderenza con edifici preesistenti, è ammessa la costruzione in allineamento con essi, anche a distanza inferiore a quella minima prescritta dal ciglio della strada, fatte salve eventuali maggiori limitazioni previste dalle norme antisismiche.

Art. 42 – Zone residenziali di espansione

Sono individuate in cartografia con il simbolo



Sono le zone per nuovi insediamenti residenziali.

All'interno di ogni comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato o insediabile le seguenti quantità minime di spazi pubblici:

mq. 5 da destinare a spazi pubblici per il gioco e lo sport;

mq. 3 da destinare a parcheggi pubblici.

Per la dotazione di parcheggi sono fatte salve le ulteriori disposizioni di cui all'art. 63.

Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni prettamente residenziali quali abitazioni, case albergo, residenze collettive, gli edifici nelle zone C possono avere, con il limite massimo del 49% del volume realizzato, le seguenti destinazioni d'uso:

- pubblica amministrazione
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi alberghieri e di ristorazione
- esercizi commerciali, pubblici esercizi
- laboratori artigianali e botteghe limitatamente al piano terra dell'edificio, non produttore rumori, né odori molesti o nocivi e comunque non classificabili come insediamenti insalubri di prima classe
- autorimesse pubbliche o private
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- enti privati senza fini di lucro
- edifici per il culto
- presidi locali di pubblica sicurezza
- servizi di quartiere

Indici edificatori

In tali zone C è ammessa la costruzione di nuovi edifici nel rispetto delle seguenti densità territoriali e altezze massime :

Zona	densità territoriali max mc/mq	H max m.
C 0,75	0,75	6,0
C1	1,0	7,0
C1.5	1,5	12,0
C2	2,0	12,0

Modalità attuative:

La realizzazione di nuovi edifici è subordinata alla approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione o di una lottizzazione convenzionata che riguardi l'intera zona omogenea C perimetrata in cartografia, salvo la possibilità di procedere all'attuazione per stralci funzionali.

Gli strumenti attuativi devono inoltre tendere a garantire :

- rispetto e connessioni progettuali con eventuali aree, spazi e attrezzature pubbliche, nonché con i comparti limitrofi destinati ad attività residenziali;
- caratteristiche tipologiche, architettoniche e tecnologiche dei manufatti in omogeneità con i caratteri morfologici dei contesti insediativi nei quali tali edifici vanno ad inserirsi.

Prescrizioni particolari:

Nella zona C* 0,75 in loc. Ripalvella (TAV. 15) è ammessa la costruzione di edifici unifamiliari o bifamiliari con le seguenti prescrizioni:

- non sono ammesse apprezzabili alterazioni del profilo naturale del terreno;
- eventuali muri di contenimento, di sottoscarpa, di recinzione non possono avere altezza superiore a 50 cm e dovranno essere realizzati con finitura in elementi naturali (pietra o mattoni);
- le recinzioni dovranno essere realizzate con ringhiere in ferro o con rete metallica, non zincate, di altezza massima comprensiva di eventuale muretto di

- base, non superiore a m. 1.80;
- non è ammessa la realizzazione di coperture piane;
 - tutti gli infissi esterni dovranno avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche del paesaggio rurale umbro; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal legno;
 - i trattamenti di finitura delle facciate devono prevedere l'uso della pietra o di mattoni o di intonaci a base di calce;
 - le tinteggiature devono essere realizzate con prodotti non filmogeni e con colori approvati nel piano di lottizzazione;
 - i manti di copertura devono essere realizzati con coppi e tegole alla romana di laterizio naturale;
 - i canali e le calate devono essere realizzate in lamiera zincata verniciata o in rame.

Per tale comparto l'approvazione del piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle recinzioni, accessi carrabili e pedonali con forme, dimensioni, tipologie, colori e materiali omogenei tra loro, nel rispetto delle prescrizioni sopra elencate.

Art. 43 – Edifici su terreni in pendenza in zone B, C e zone agricole

Nelle zone omogenee sopra elencate, qualora il terreno scosceso superi la pendenza del 20%, l'altezza massima consentita è aumentata di m. 1,50 nella sola parte a valle, fermo restando i limiti di cubatura massima prevista e consentita per la specifica zona. Il tutto a condizione che venga allegato, contestualmente al progetto edilizio o piano attuativo, un piano quotato su base catastale in scala 1:100.

CAPO II : ATTIVITÀ TERZIARIO-DIREZIONALI

Art. 44 – Zone per attrezzature e servizi pubblici

Sono distinte in cartografia con il simbolo



Sono le zone destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale. In esse ogni intervento è subordinato alle condizioni che la proprietà del suolo sia di un Ente Pubblico e la prestazione del servizio sia effettuata direttamente da un Ente pubblico o indirettamente tramite concessione d'uso temporaneo per la gestione nel caso di impianti sportivi di piccole dimensioni.

Gli interventi edilizi possono essere realizzati anche direttamente dai soggetti privati proprietari dell'area a condizione che al momento del rilascio del permesso di costruire sia dimostrato che l'edificio progettato sarà acquistato o locato o gestito dagli enti competenti con finalità d'uso pubblica.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- a) edifici scolastici
- b) mercati e centri commerciali di quartiere
- c) delegazioni comunali e attrezzature amministrative
- d) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- e) impianti sportivi di piccole dimensioni (di quartiere), impianti ricreativi
- f) centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie e uffici pubblici
- g) parcheggi, autorimesse collettive e autosilos.
- h) teatri, cinematografi, sale per spettacoli

La densità edilizia e l'altezza degli edifici non sono fissati essendo legati alle necessità funzionali dell'attività svolta, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici circostanti.

La distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m.10,00 o comunque inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

La distanza minima dai confini è di ml.5,00.

Nella zona Fpu n. 1 della Tav. 12, intervento 14 -15, è consentita la costruzione di strutture idonee sia per il Corpo Forestale dello Stato che per la Protezione Civile, utilizzando tipologie che facciano riferimento a quelle architettoniche locali e tradizionali, con paramento in pietra ed altezza massima fuori terra non superiore a m. 3,50.

Art. 45 – Zone per attrezzature servizi privati

Sono distinte in cartografia con il simbolo



Sono le zone destinate ad attrezzature ed impianti privati di interesse generale.

In esse ogni intervento è subordinato alla redazione di un piano particolareggiato di esecuzione per la sistemazione dell'intera superficie del comparto.

In essa è comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con iniziative di carattere pubblico.

E' ammessa la realizzazione di impianti o strutture destinati a servizi di proprietà privata o gestiti da privati a giudizio dell'Amministrazione Comunale o Enti competenti e nel rispetto delle particolari norme di legge o regolamenti relativi a ciascun tipo di costruzione, quali:

- a) servizi religiosi
- b) servizi sanitari ed assistenziali
- c) servizi e centri commerciali, banche
- d) collegi, pensionati e case di riposo
- e) alberghi, pensioni, camping, ristoranti e strutture ristorative e ricettive in genere
- f) sale per spettacoli, luoghi di divertimento, di svago e di esercizio e pratica sportiva
- g) parcheggi, autorimesse, autosilos e stazioni di servizio
- h) altri servizi di interesse generale.

Le costruzioni dovranno rispettare il rapporto di copertura di 0,4 mq/mq e l'altezza massima non potrà superare i m.10,00;

Tuttavia la tipologia delle costruzioni e gli interventi edilizi dovranno tenere conto delle

altezze degli edifici vicini e dei valori ambientali e paesistici circostanti.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare altezze superiori a quelle prescritte, nel caso di chiese e campanili, limitatamente all'edificio destinato al culto e di eventuali volumi tecnici.

Tra le pareti finestrate di fabbricati esistenti è prescritta una distanza minima non inferiore a ml.10,00 o comunque pari all'altezza dell'edificio più alto (art.9 D.M. 2/4/1968).

Per quanto concerne la dotazione degli standard urbanistici per parcheggi pubblici e verde pubblico si prescrivono le quantità minime previste dagli art. n. 26 e n. 43 della L.R. n. 31 /97; dovranno essere altresì garantite le quantità di parcheggi ad uso privato nella misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

Disposizioni particolari:

Nella zona Fpr n.1 della Tav. 13 in loc. S.Venanzo, sono consentite costruzioni di cui alle lettere c) e h) di altezza non superiore ai fabbricati contigui esistenti, purché sia rispettata l'osservanza degli standards urbanistici che prevedono per questa zona spazi pubblici pari all'80% della superficie lorda dei negozi.

Nella zona Fpr n.2 della Tav. 13 in loc. S.Venanzo, è ammessa la ristrutturazione della volumetria esistente con destinazione a casa di riposo per anziani. E' altresì ammesso un incremento della volumetria pari mc. 500 con altezza massima pari a m. 3,50 per la relativa ristorazione e annessi servizi.

Nella zona Fpr n.3 della Tav. 13 in loc. S.Venanzo, è ammessa la costruzione di cui alle lettere c), e), f) del presente articolo.

Nella zona Fpr n.4 della Tav. 13 in loc. S.Venanzo, è ammessa la presenza di stazioni di servizio e distribuzione carburanti.

Nella zona Fpr n.1 della Tav. 14 in loc. Ospedaletto, è ammessa la destinazione d'uso per ristorazione e per attività ricettiva alberghiera, nel rispetto della volumetria e dell'altezza esistente.

Nella zona Fpr n.2 della Tav. 14 in loc. Ospedaletto, è ammessa una volumetria pari alla volumetria esistente con destinazione d'uso per ristorazione e per attività ricettiva alberghiera, comprese attrezzature di carattere sportivo e ricreativo, il tutto senza abbattimento delle alberature esistenti.

Nella zona Fpr n.1 della Tav. 3 in loc. Bivio del Moro, è consentita l'attività di ristorazione con possibilità di ampliare la volumetria esistente con un incremento pari a mc. 300 e con altezza massima pari a m. 3,50.

Nella zona Fpr n.1 della Tav. 8 Podere Cerreto Nuovo (Bivio tra la S.S. n. 317 e la S.P. per Rotecastello), è consentita la realizzazione di una stazione di rifornimento di carburanti che, nella ragione di 2000 mc/ha, possono essere dotati di servizi accessori quali servizi igienici, bar, ristorante, attività artigianali e commerciali per la manutenzione e la riparazione degli autoveicoli.

Nella zona Fpr n.1 della Tav. 21 in località Civitella dei Conti, è consentita l'attività di ristorazione e ricettiva alberghiera, con la possibilità di ampliare ciascun edificio esistente con una volumetria massima pari a mc. 300.

Nella zona Fpr n.2 della Tav. 21 in località Civitella dei Conti, è consentita l'attività di ristorazione e ricettiva alberghiera con una volumetria urbanistica massima pari a mc. 2000, altezza massima pari a m. 3.50 a monte e a m. 6.50 a valle.

Nella zona Fpr n.1 della Tav. 5 in loc. Monte Peglia, voc. Osteria Manieri, è ammessa la ristrutturazione della volumetria esistente con destinazione a casa per ferie, ostello della gioventù, attività ricettiva alberghiera.

E' altresì ammesso un incremento della volumetria esistente pari mc. 300 con altezza massima pari a m. 3,50 per la ristorazione e annessi servizi.

Nella zona Fpr n. 1 della Tav.12 in località La Colonia è ammessa attività extralberghiera e turistico ricettiva, con un ampliamento di mc. 1.000 rispetto alla volumetria esistente.

CAPO III : ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 46 – Esercizi commerciali

Esercizi commerciali di vicinato

L'insediamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammessa nelle seguenti zone:

- centri storici (zone A e B* di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti norme)
- negli insediamenti residenziali di sviluppo e di completamento (zone B e C di cui agli artt. n. 33 e n. 34 delle presenti norme)
- nelle aree destinate ad attività terziarie (zone Fpu e Fpr di cui agli artt. n. 39 e n. 40 delle presenti norme)
- nelle zone per le attività produttive di espansione e di completamento (zone D1, D2 e D* di cui agli artt. n. 37 e n. 38 delle presenti norme).

Gli standard obbligatori per l'insediamento degli esercizi commerciali devono essere reperiti in conformità dell'art. 31 della L.R. 31 /97 e successive modificazioni.

Esercizi commerciali a media struttura di vendita

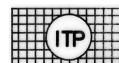
L'insediamento di esercizi a media struttura con superficie di vendita compresa fra mq. 250 e mq. 2500 è ammessa nelle zone di cui agli esercizi commerciali di vicinato.

Gli standard obbligatori per l'insediamento degli esercizi commerciali devono essere reperiti in conformità dell'art. 31 della L.R. 31 /97 e successive modificazioni.

CAPO IV : ATTIVITÀ TURISTICHE

Art. 47 – Insedimenti turistico-produttivi

Sono le aree contrassegnate con il simbolo



Sono quelle già previste nel Piano di settore della zona di particolare interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia ai sensi dell'art 6 della L.R. 52/83 e già approvate dalla Regione dell'Umbria, ma ora individuate nella tav. n.12, parte strutturale.

In esse è stata consentita la realizzazione di una volumetria edilizia per insediamenti turistico - produttivi, in aggiunta a quella esistente, per consentire il completamento di organismi architettonico-urbanistici esistenti, allo scopo di renderli omogenei e funzionali alla destinazione d'uso prevista.

La volumetria massima consentita , distinta per le aree di cui sopra, è la seguente:

- aree n. 1-2-3 volumetria max complessiva pari a mc. 5000 in aggiunta a quella esistente;
- area n. 4 volumetria max complessiva pari a mc. 2500 in aggiunta a quella esistente;
- aree n. 5-6-7-8-9-10-11-12 volumetria max complessiva pari a mc. 5000 in aggiunta a quella esistente;
- area n. 13 volumetria max complessiva pari a mc. 9500 in aggiunta a quella esistente;
- area n. 14 volumetria max complessiva pari a mc. 4000 in aggiunta a quella esistente, di cui mc. 2.600 su 14a e mc. 1.400 su 14b.

Le costruzioni consentite dovranno avere altezza massima a valle non superiore a m. 6,50, nonché altezza massima a monte non superiore a m.3,50 per terreni con pendenza superiore al 10% e non superiore a m.6,50 per terreni con pendenza inferiore al 10%.

Gli standards urbanistici da osservare sono quelli previsti dall'art. 43 della L.R. 31/97.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'approvazione di un progetto generale di sistemazione urbanistico-edilizia e dei relativi progetti esecutivi ed alla firma di un atto unilaterale d'obbligo che preveda, da parte dei concessionari, la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria interne all'area. I materiali impiegati per il trattamento superficiale di infrastrutture, strade, parcheggi, lastricati, piazzole e altre pavimentazioni dovranno essere di provenienza locale ed atti a garantire l'inserimento ambientale delle opere stesse.

Il tipo d'intervento edilizio, nonché i materiali adottati, dovranno rispettare l'ambiente e la tradizionale architettura locale; le tipologie delle coperture dovranno essere uguali a quelle dei fabbricati tradizionali esistenti, con le stesse pendenze e sporti di gronda. Anche gli infissi per tipologia e materiali dovranno essere uguali a quelli esistenti nei fabbricati tradizionali locali. Allo scopo di garantire che gli interventi si inseriscano armonicamente nell'ambiente circostante e rispettino quanto sopra previsto, il progetto esecutivo dovrà essere corredato da idonee ed apposite tavole dei particolari costruttivi disegnati in scala non inferiore ad 1: 25.

L'atto unilaterale dovrà contenere la descrizione delle opere da realizzare con relativi disegni di progetto e dovrà prevedere la costituzione di apposita fidejussione bancaria con importo doppio a quello calcolato.

Gli standards urbanistici da osservare sono quelli previsti dall'art.43 della L.R. 31/97.

Tutte le opere d'urbanizzazione contenute nel progetto generale dovranno essere ultimate prima di ottenere l'agibilità dei fabbricati previsti.

Il Consiglio Comunale, con atto separato, stabilirà i tempi di attuazione degli insediamenti turistico-produttivi. Scaduti tali termini, provvederà insindacabilmente ad eliminare la previsione edificatoria.

Art. 48 – Insediamenti ricettivi all’aria aperta (campeggi)

Sono le zone distinte in cartografia con il simbolo



Sono quelle di cui alle leggi regionali n.8/94 e n.33/94.

Norme generali

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all’approvazione di un progetto generale di sistemazione urbanistico-edilizia e di un progetto esecutivo nel rispetto delle alberature esistenti, degli indici e delle norme contenute nelle Leggi Regionali di cui sopra.

Il progetto generale dovrà prevedere la realizzazione dei parcheggi pubblici esterni alla recinzione, di almeno 1 posto macchina ogni 4 posti roulotte o tenda, le alberature da piantare ex-novo per ottenere campeggi ombreggiati, nonché tutte le infrastrutture necessarie al funzionamento del campeggio.

I materiali da impiegare per il trattamento superficiale delle piazzole, delle strade d’accesso e per le infrastrutture in genere, dovranno essere di provenienza locale ed atti a garantire l’inserimento ambientale delle opere.

Tutte le opere di urbanizzazione e le infrastrutture di cui al progetto generale dovranno essere realizzate dal concessionario prima che sia richiesta l’agibilità per la destinazione d’uso prevista dal presente articolo.

Prescrizioni particolari

- Nella zona **Ira** inserita nell’intervento n. 15 nella TAV. n. 12 non sono ammesse case mobili; potranno altresì essere realizzate, per una utenza non superiore al 10% della ricettività complessiva, strutture in legno e muratura con tipologie edilizie e materiali che rispettino l’ambiente e la tradizionale architettura locale; altezza massima in gronda non superiore a m 3.50.
- Nella area **Ira** inserita nell’intervento n. 17 nella TAV. n. 12 non sono

ammesse case mobili; potranno altresì essere realizzate, per una utenza non superiore al 50% della ricettività complessiva, strutture in legno e muratura con tipologie edilizie e materiali che rispettino l'ambiente e la tradizionale architettura locale; altezza massima in gronda non superiore a m 3.50.

CAPO V: AREE PRODUTTIVE

Art. 49 - Definizioni

Le aree produttive sono le parti del territorio, individuate in cartografia con la lettera **D** seguita da un numero che ne specifica le caratteristiche, destinate ad insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale e commerciale.

Tali aree produttive sono così di seguito classificate:

- **D1** aree produttive per l'industria e l'artigianato di completamento
- **D2** aree produttive per l'industria e l'artigianato di espansione
- **D*** aree di deposito per aree produttive D1 e D2

Le quantità minime di spazi al servizio di insediamenti a carattere produttivo industriale ed artigianale sono definite come appresso:

- aree per parcheggio pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie della zona destinata agli insediamenti;
- aree per verde pubblico in misura non inferiore al 5% della stessa superficie, da utilizzare come verde ornamentale.

All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 31/97.

In aggiunta alle alberature di cui al comma precedente, le zone a confine con le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici, dovranno essere rinverdite e schermate con apposite fasce di verde, prevedendo la messa a dimora di alberature tipiche locali lungo i margini.

Art. 50 – Attività produttive per l'industria e l'artigianato di completamento

Sono individuate in cartografia con il simbolo



Negli edifici realizzati sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- industrie di limitate dimensioni, comprese quelle insalubri di 1° e 2° classe
- laboratori artigianali compresi quelli insalubri di 1° e 2° classe
- commercio all'ingrosso
- esercizi commerciali (alimentari o non alimentari) nella misura massima del 20% delle superfici coperte
- uffici privati, mense e archivi connessi all'attività produttiva
- un solo appartamento residenziale da destinare al soggetto preposto alla custodia dell'insediamento produttivo (superficie massima pari a mq. 120 utile complessiva).

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq
- b) distanza dai confini = ml.5,00
- c) distanza dal confine stradale = come da D.L. n.285 del 30.04.1992

Sono fatte salve eventuali maggiori limitazioni dovute alle norme antisismiche.

- d) lotto minimo = 1000 mq.
- e) altezza massima = ml.8,00
- f) distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00
- g) aree per urbanizzazione secondaria = 10% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti.

Per volumi tecnici, quali silos, torrini, camini, ecc., non sono previste limitazioni di altezza, a condizione che siano contenute entro il minimo indispensabile e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

Nelle zone ubicate a confine con aree residenziali o turistico-produttive potranno essere realizzati laboratori per attività artigianali che non producano rumori né odori molesti o

nocivi e comunque non classificabili come insediamenti insalubri di prima classe.

Le facciate esterne delle costruzioni dovranno essere tinteggiate con colori che ne favoriscano l'inserimento ambientale, o rivestite con manto di vegetazione sempreverde; in particolare tutti i lati dei fabbricati che prospettano verso valle dovranno essere schermati con siepi e alberature di essenze locali.

Le eventuali scarpate dovranno essere completamente inerbite e piantumate con alberi e cespugli di essenze locali.

E' consentita la costruzione di muretti di sostegno di altezza non superiore a m. 1,50, purché rivestiti con vegetazione sempreverde.

I piazzali ed i parcheggi intorno alle costruzioni dovranno essere realizzati prevedendo, ove possibile, anche aiuole e spazi verdi alberati.

All'interno dell'insediamento artigianale, i piazzali per il deposito dei materiali dovranno essere previsti preferibilmente nelle zone comprese a monte delle costruzioni e comunque in modo da ridurre l'impatto ambientale.

Eventuali recinzioni, insegne e segnaletica varia dovranno essere autorizzate con materiali e colori che ne favoriscano l'inserimento nell'ambiente naturale e paesaggistico.

Per la riqualificazione, per l'ampliamento e per l'insediamento di agglomerati produttivi devono essere assicurati i criteri di progettazione ed i requisiti prestazionali di cui all'art. 24 del P.T.C.P. e relativo allegato tecnico di indirizzo, che formano parte integrante delle presenti norme.

Art. 51 – Aree produttive per l'industria e l'artigianato di espansione

Aree di deposito per aree produttive

Sono individuate in cartografia rispettivamente con i simboli



Negli edifici realizzati sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- industrie di limitate dimensioni, comprese quelle insalubri di 1° e 2° classe
- laboratori artigianali compresi quelli insalubri di 1° e 2° classe

- commercio all'ingrosso
- esercizi commerciali (alimentari o non alimentari) nella misura massima del 20% delle superfici coperte.
uffici privati, mense e archivi connessi all'attività produttiva
- un solo appartamento residenziale da destinare al soggetto preposto alla custodia dell'insediamento produttivo (superficie massima pari a mq. 120) .

In tali zone il piano si attua mediante approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, applicando gli standard urbanistici di cui all'art. 43 della L.R. n. 31/97, con le seguenti prescrizioni costruttive:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq
- b) distanza dai confini = ml.5,00
- c) distanza dal confine stradale = come da D.L. n.285 del 30.04.1992
Sono fatte salve eventuali maggiori limitazioni dovute alle norme antisismiche.
- d) lotto minimo = 1.000 mq.
- e) altezza massima = ml. 8,00
- f) distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00
- g) aree per urbanizzazione secondaria = 10% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti.

Per volumi tecnici, quali silos, torrioni, camini, ecc., non sono previste limitazioni di altezza, a condizione che siano contenute entro il minimo indispensabile e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

Per la riqualificazione, per l'ampliamento e per l'insediamento di agglomerati produttivi devono essere assicurati i criteri di progettazione ed i requisiti prestazionali di cui all'art. 24 delle N.d.A. del P.T.C.P. e relativo allegato tecnico di indirizzo, che formano parte integrante delle presenti norme.

Le aree D2 poste a confine con le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici, dovranno, lungo i loro margini, essere rinverdite e schermate con apposite fasce di verde, prevedendo la messa a dimora di alberature tipiche locali.

Nelle zone ubicate a confine con aree residenziali o turistico-produttive potranno essere realizzati laboratori per attività artigianali che non producano rumori né odori molesti o nocivi e comunque non classificabili come insediamenti insalubri di prima classe.

Le facciate esterne delle costruzioni dovranno essere tinteggiate con colori che ne favoriscano l'inserimento ambientale, o rivestite con manto di vegetazione sempreverde; in particolare tutti i lati dei fabbricati che prospettano verso valle dovranno essere schermati con siepi e alberature di essenze locali.

Le eventuali scarpate dovranno essere completamente inerbite e piantumate con alberi e cespugli di essenze locali.

E' consentita la costruzione di muretti di sostegno di altezza non superiore a m. 1,50, purché rivestiti con vegetazione sempreverde.

I piazzali ed i parcheggi intorno alle costruzioni dovranno essere realizzati prevedendo, ove possibile, anche aiuole e spazi verdi alberati.

All'interno dell'insediamento artigianale, i piazzali per il deposito dei materiali dovranno essere previsti preferibilmente nelle zone comprese a monte delle costruzioni e comunque in modo da ridurre l'impatto ambientale.

Eventuali recinzioni, insegne e segnaletica varia dovranno essere autorizzate con materiali e colori che ne favoriscano l'inserimento nell'ambiente naturale e paesaggistico.

Nelle zone D * è ammesso soltanto il deposito all'aperto dei materiali (materie prime e/o prodotti finiti) strettamente connessi alla attività produttiva in essere nelle zone D1 o D2, poste nelle immediate vicinanze; non è quindi consentita la realizzazione di alcuna volumetria o costruzione, né interrata, né fuori terra.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Eventuali alterazioni morfologiche del terreno per la costituzione e formazione di piazzali di deposito materiali, dovranno essere autorizzati mediante permesso di costruire, previa presentazione di studi, indagini e relazione geologica comprovanti la fattibilità dell'intervento dal punto di vista geologico, geotecnico ed idraulico.

TITOLO II – AREE PUBBLICHE E SPAZI VERDI PRIVATI

CAPO I: SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 52 – Zone per attrezzature e servizi pubblici

Sono distinte in cartografia con il simbolo



Sono le zone destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici di interesse di quartiere di cui all'art. 41 della L.R. n. 31 /97.

In esse ogni intervento è subordinato alle condizioni che la proprietà del suolo sia di un Ente pubblico e la prestazione del servizio sia effettuata direttamente da un Ente pubblico o indirettamente tramite concessione d'uso temporaneo per la gestione nel caso di impianti sportivi di piccole dimensioni.

Gli interventi possono essere realizzati anche privati, purché, in fase di rilascio del permesso di costruire, dimostrino che l'edificio in progetto sarà acquistato o locato o comunque gestito dagli enti competenti.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- a) edifici scolastici
- b) mercati e centri commerciali di quartiere
- c) delegazioni comunali e attrezzature amministrative
- d) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- e) impianti sportivi di piccole dimensioni (di quartiere), impianti ricreativi
- f) centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie e uffici pubblici
- g) parcheggi, autorimesse collettive e autosilos.

La densità edilizia e l'altezza degli edifici non sono fissati essendo legati alle necessità funzionali dell'attività svolta, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici circostanti.

La distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m.10,00 o comunque inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

La distanza minima dai confini è di ml.5,00.

Art. 53 – Zone a verde pubblico attrezzato

Sono distinte in cartografia con il simbolo



Tali zone sono destinate al giuoco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali.

In tali zone interventi diversi da quelli individuati alla lett. a), b) e c) dell'art. 31 legge 457/78, si attuano mediante lo strumento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica, il quale dovrà essere redatto osservando i criteri e gli indirizzi dettati dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., applicando i seguenti indici:

a) $U_f = 0,40$ mq/mq (calcio 0,60 mq/mq) comprendente gli impianti coperti e scoperti

b) parcheggi inerenti le costruzioni = 5 mq/100mc

 parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,5 mq/100mq

c) $D_c =$ ml.5,00

d) altezza massima = 10,00 ml.

Art. 54 – Zone a parco pubblico

Sono individuate in cartografia con i simboli



Sono quelle aree pubbliche destinate al tempo libero all'aria aperta, alla ricreazione di cui all'art. 41 della L.R. 31/97.

Le zone a parco pubblico si distinguono in:

1) Zone individuate in cartografia con il simbolo **Ppu**

In tali zone, il Comune, sentito il parere della Comunità Montana, interviene mediante appositi piani di conservazione e sviluppo, aventi il valore di Piani Attuativi.

Sono vietate nuove edificazioni se non previste in detti Piani Attuativi di conservazione e sviluppo.

In tali zone interventi diversi da quelli individuati alla lett. a), b) e c) dell'art. 31 legge 457/78, si attuano mediante lo strumento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica, il quale dovrà essere redatto osservando i criteri e gli indirizzi dettati dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.

Tali piani dovranno dare indicazioni sullo sfruttamento forestale ed agricolo dei terreni, sulle attività ricreative da svolgere all'aperto, nonché sulle costruzioni di qualunque genere.

Per tutti gli immobili aventi destinazione residenziale, agricola o artigianale edificati prima della attuale normativa sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari, nonché modesti ampliamenti entro i limiti di 150 mc.

Nelle zone a parco pubblico comprese all'interno della zona di particolare interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia sono consentiti gli interventi previsti dall'art.18 delle presenti norme.

2) Zone individuate in cartografia con il simbolo **Ppu1**

Tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere.

Sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e chalets, ecc.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno però essere di uso pubblico.

In tali zone interventi diversi da quelli individuati alla lett. a), b) e c) dell'art. 31 legge 457/78, si attuano mediante lo strumento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica o

privata, il quale dovrà essere redatto osservando i criteri e gli indirizzi dettati dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., applicando i seguenti indici:

- a) $U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = $5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$
Parcheggi di urbanizzazione primaria = $2,5 \text{ mq}/100 \text{ mq}$
- c) altezza massima = ml.6,00
- d) $D_c = \text{ml.}5,00$
- e) $Q = 2,5 \%$

In tali zone si può innalzare l'indice di utilizzazione fondiaria ed il rapporto massimo di copertura a condizione che la concessione ad edificare sia preceduta dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto di sistemazione complessiva dell'area interessata con le necessarie urbanizzazioni.

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere sottoscritto da parte dell'interessato un atto unilaterale d'obbligo con costituzione di idonea fidejussione a favore del Comune.

Nelle zone a parco pubblico comprese all'interno della zona di particolare interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia sono consentiti gli interventi previsti dall'art.18 delle presenti norme.

Art. 55 - Zone a verde privato

Sono distinte in cartografia con il simbolo



Sono le zone, dove per le particolari caratteristiche del sito, sia in relazione ai valori paesistici che alla situazione orografica, è vietata ogni attività edilizia e l'abbattimento, o ogni grave indebolimento delle capacità vegetative, delle alberature ivi esistenti.

Per gli edifici esistenti, compresi in tali zone, è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, eventuali opere di consolidamento e restauro.

Tali aree possono essere attrezzate a parco e giardino, per lo sport, il gioco e

attrezzature simili.

Per edifici esistenti all'interno di tali zone è consentito un incremento del volume pari a 150 mc.

Oltre all'uso abitativo degli immobili esistenti, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- case di cura e cliniche
- collegi, convitti, ospizi, conventi
- alberghi e pensioni
- esercizi pubblici, ristoranti

In tali zone interventi diversi da quelli individuati alla lett. a), b) e c) dell'art. 31 legge 457/78, si attuano mediante lo strumento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, il quale dovrà essere redatto osservando i criteri e gli indirizzi dettati dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.

Art. 56 – Zone a verde privato attrezzato

Sono distinte in cartografia con il simbolo



Tali zone sono destinate al giuoco, allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti ricreativi, sportivi, culturali, di svago e ristoro.

In tali zone interventi diversi da quelli individuati alla lett. a), b) e c) dell'art. 31 legge 457/78, si attuano mediante lo strumento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, il quale dovrà essere redatto osservando i criteri e gli indirizzi dettati dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., applicando i seguenti indici:

a) $U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$

b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = $5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$.

Parcheggi di urbanizzazione primaria = $2,5 \text{ mq}/100\text{mq}$

c) altezza massima = $\text{ml.}5,00$

d) $D_c = \text{ml.}5,00$

e) $Q = 2,5 \%$

In tali zone si può raddoppiare l'indice di utilizzazione fondiaria ed il rapporto massimo di copertura a condizione che il permesso di costruire sia preceduto dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto di sistemazione complessiva dell'area interessata con le necessarie urbanizzazioni.

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere sottoscritto da parte dell'interessato un atto unilaterale d'obbligo, con costituzione di idonea fidejussione a favore del Comune.

**PARTE QUARTA
DISPOSIZIONI GENERALI**

CAPO I – SPECIFICHE OPERATIVE E DEFINIZIONI

Art. 57 - Definizione di comparto

Si definisce comparto ogni area perimetrata nelle cartografie del P. R. G. avente una specifica destinazione d'uso del suolo, come risulta da legenda della stessa cartografia, parte strutturale e operativa, cui è riferita una specifica normativa nelle presenti norme.

Art. 58 - Categorie d'intervento

Tutti gli interventi aventi come fine la trasformazione e/o la conservazione del patrimonio edilizio esistente sono così di seguito classificati e definiti:

- Opere interne alla singola unità immobiliare, ai sensi dell'art.4 della L. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni;
- Manutenzione straordinaria, ai sensi della dell'art. 31 lett. b) L. 457/78;
- Restauro e risanamento conservativo, ai sensi della dell'art. 31 lett. c) L. 457/78;
- Ristrutturazione edilizia interna (che non riguardi l'aspetto esteriore degli edifici) ai sensi della dell'art. 31 lett. d) L. 457/78;
- Ristrutturazione edilizia (con o senza modifiche della sagoma) ai sensi della dell'art.31 lett. d) L. 457/78;
- Ampliamento: interventi di ristrutturazione edilizia con il fine di ampliare il volume esistente in senso orizzontale o verticale;
- Ristrutturazione urbanistica, ai sensi della dell'art.31 lett. e) L. 457/78.

Art. 59 - Parametri e indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) $St =$ *superficie territoriale.*

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, ecc. afferenti alle classificazioni A - B - C - D, di cui all'art.25 delle presenti norme) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G. internamente all'area.

2) $Sf =$ *Superficie fondiaria.*

Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf , si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St , deducendo le superfici per opere d'urbanizzazione primaria $S1e$, quando richiesto, la superficie per opere d'urbanizzazione secondaria $S2$. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità d'intervento.

3) $S1 =$ *Superficie per opere d'urbanizzazione primaria.*

Comprende le aree destinate a:

- a) strade classificate E-F-G all'art.25 delle presenti norme;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) spazi di verde attrezzato.

4) $S2 =$ *Superficie per opere d'urbanizzazione secondaria.*

Sono quelle aree previste a norma del punto 2, comma 5, art.28 legge n.1150 del 17.08.1942, comprendenti quelle di cui all'art.11 delle presenti norme.

5) $SM =$ *Superficie minima d'intervento.*

E' l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di Piano come unità

urbanistica per gli interventi preventivi (mq).

6) $Q =$ *Rapporto massimo di copertura.*

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta, misurata come da regolamento edilizio e la superficie fondiaria.

E' misurato in percentuale (%) e riferito a tutte le opere edificate.

7) $It =$ *Indice di fabbricabilità territoriale.*

Esprime il volume massimo (mc) costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St (mc/ha).

8) $If =$ *Indice di fabbricabilità fondiaria.*

Esprime il volume massimo (mc) costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf (mc/mq).

9) $Ut =$ *Indice di utilizzazione territoriale.*

Esprime la superficie utile massima (mq.) costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St (mq/mq).

10) $Uf =$ *Indice di utilizzazione fondiaria.*

Esprime la superficie utile massima (mq.) costruibile per ogni ettaro di superficie fondiaria Sf (mq/mq).

11) $Df =$ *Distanza minima tra i fabbricati.*

Come da Regolamento Edilizio.

12) $Dc =$ *Distanza minima dal confine.*

Come da Regolamento Edilizio.

Art. 60 - Distanze tra i fabbricati

A seguito di interventi di ristrutturazione, di ampliamento, di nuove costruzioni o di ricostruzioni, le distanze minime tra le facciate di edifici o corpi di fabbrica dello stesso edificio devono rispettare, fatte salve eventuali specifiche prescrizioni per singole zone omogenee di cui alle presenti norme, le seguenti prescrizioni:

- Nelle zone omogenee A non devono essere inferiori alle distanze degli edifici preesistenti.
- Nelle altre zone omogenee è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10.
- Nelle zone omogenee C la distanza minima tra *pareti finestrate* non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto; questa norma si applica anche in presenza di una sola parete finestrata; è comunque prescritta la distanza minima di m. 10,00.
- Nelle zone omogenee C le distanze minime tra fabbricati, qualora siano tra essi interposte strade destinate al traffico di veicoli (escluse le sedi viarie a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) deve corrispondere alla somma della larghezza stradale maggiorata di :
 - m. 5 per lato*, per strade con sede carrabile larga fino a m. 7,00;
 - m.7.50 per lato*, per strade con sede carrabile con larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00 ;
 - m.10.00 per lato*, per strade con sede carrabile con larghezza superiore a m.15,00;

Sono ammesse distanze inferiori da quelle indicate nei commi precedenti solo in presenza di edifici formanti oggetto di piani attuativi.

Art. 61 - Superficie coperta

Si definisce "superficie coperta" di un edificio l'area ottenuta proiettando a terra il suo massimo ingombro, al lordo di portici, logge, terrazze, scale aperte.

Nel calcolo della volumetria urbanistica la superficie coperta per piano si calcola escludendo:

- 1) nei casolari o edifici uni-bifamiliari isolati, le superfici relative a portici, logge,

terrazzi e scale aperte fino a un massimo del 40% della superficie coperta del piano in esame;

- 2) negli altri casi, le superfici coperte relative: a portici (fino ad un massimo del 50% della superficie coperta dell'edificio), ballatoi, logge e terrazze (fino a un massimo del 30% della superficie coperta del piano relativo), scale aperte.

CAPO II – NORMATIVE SOVRAORDINATE IN MATERIA DI VINCOLI

Art. 62 - Vincoli

Presso gli uffici comunali, nonché presso gli uffici regionali e statali, sono elencate le aree sottoposte ai seguenti vincoli:

- 1 - archeologico e monumentale di cui al D.L. 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Legge 1.6.1939 n. 1089);
- 2 - sulle “bellezze naturali” di cui al D.L. 490/99 (ex L. 28.6.1939 n. 1497) e paesaggistici di cui alla L. 8.8.1985 n. 431 ivi comprese le fasce dei fiumi, torrenti e corsi d’acqua di cui alla lett.c) art.1 e le aree di interesse archeologico di cui alla lett. m) art.1 della stessa legge;
- 3 - idrogeologico di cui alla legge 30.12.1923 n. 3267.

La perimetrazione dei vincoli di cui al punto 2 è riportata sulla cartografia del P.R.G., parte strutturale.

L’aggiornamento di tali vincoli non costituisce modifica ai contenuti del P. R. G..

Nelle zone di cui alla legge 431/85, sono consentiti interventi conformi allo strumento urbanistico generale per le singole zone omogenee, previa autorizzazione delle Autorità competenti.

Il vincolo non si applica alle zone A, B e, limitatamente alle parti comprese nei piani pluriennali di attuazione, alle altre zone, come delimitate negli strumenti urbanistici.

Nelle aree di particolare interesse geologico e singolarità geologiche sono ammesse solo attività di conservazione e di studio. In dette aree è vietato quanto indicato nell'art.17 delle presenti norme; inoltre sono vietati scavi per l'estrazione dei minerali o dei resti preistorici che compromettano irrimediabilmente i giacimenti ed i resti ritrovati.

A tal fine le due suddette zone potranno essere tutelate con opportune opere di protezione.

Per le zone sottoposte al vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 sono consentiti interventi conformi allo strumento urbanistico generale per le singole zone omogenee, previa autorizzazione delle autorità competenti.

CAPO III – AMBITI E ZONE DI RISPETTO

Art. 63 - Zone di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono individuate in cartografia con il simbolo

a) Le fasce di rispetto, riportate nella cartografia in scala 1:2.000, sono stabilite dalla normativa nazionale vigente, in riferimento alla classificazione delle strade come di seguito prescritto:

Al di fuori dei centri abitati, perimetrati ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada e del relativo Regolamento di Attuazione, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono le seguenti:

- viabilità extraurbana secondaria m. 30
- viabilità extraurbana locale m. 20

Nelle aree interne ai centri abitati, in corrispondenza dei nodi stradali, degli incroci e delle curve, le fasce di rispetto sono determinate in base alle prescrizioni particolari dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento.

b) Le zone di rispetto sono necessarie nella realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti od alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

In tale area è vietata ogni nuova costruzione.

E' consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista dai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali.

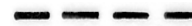
Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona e nelle normative vigenti.

Il P.T.C.P., alla Tav. IIA, individua come strada panoramica il tratto della S.S n. 317 da Ospedaletto al bivio Poggio Aquilone e la S.C. dal bivio Poggio Aquilone a Poggio Aquilone.

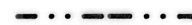
Gli interventi edilizi e di modifica dello stato dei luoghi prospicienti le strade suddette, classificate panoramiche, dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 137 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.

Art. 64 - Aree di rispetto dei cimiteri, dei pozzi e delle sorgenti, degli impianti di depurazione.

Le aree di rispetto dei cimiteri sono individuate in cartografia con il simbolo



Le aree di rispetto dei pozzi sono individuate in cartografia con il simbolo



Le aree di rispetto degli impianti di depurazione sono individuate in cartografia con il simbolo



Nelle aree di rispetto dei cimiteri è vietata qualsiasi nuova edificazione.

In esse sono ammesse modeste volumetrie al servizio delle attività cimiteriali, quali chioschi per fiori e simili, ivi compresi spazi da destinare a parcheggi pubblici.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a),b),c),d), dell'art.31 della Legge 457/78, senza aumento della volumetria esistente, con eventuale cambio di destinazione d'uso a fini abitativi di vani accessori.

E' altresì ammessa, per fini abitativi, la demolizione della volumetria interna alla fascia di rispetto con ricostruzione della stessa nelle immediate vicinanze, ma al di fuori di tale fascia di rispetto, su terreno di dimostrata disponibilità.

In ogni caso valgono le norme di cui all'art.338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 e 17.10.1937 n. 983, nonché la legge 4.12.1956 n. 1428 e il D.P.R. 10.9.1990.

Nelle aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti per l'attingimento di acque alimentari, delimitate ai sensi dell'art.6 del D.P.R 236/88, sono vietati i seguenti interventi, attività e destinazioni:

- Realizzazione di fognature e pozzi perdenti;
- Apertura di cave e pozzi;
- Discariche;
- Stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- Centri di rottamazione autoveicoli;
- Impianti di trattamento di rifiuti;
- Pascolo e stazzo di bestiame;
- Coltivazioni con utilizzo di concimi, fertilizzanti, diserbanti e altri prodotti inquinanti.

Nelle aree di rispetto degli impianti di depurazione è vietata qualsiasi nuova edificazione.

In esse sono ammessi solo interventi edificatori al servizio dell'impianto di depurazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a),b),c),d), dell'art.31 della Legge 457/78, senza aumento della volumetria esistente, con eventuale cambio di destinazione d'uso a fini abitativi di vani accessori.

E' altresì ammessa, per fini abitativi, la demolizione della volumetria interna alla fascia di rispetto con ricostruzione della stessa nelle immediate vicinanze, ma al di fuori di tale fascia di rispetto, su terreno di dimostrata disponibilità.

Art. 65 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua e dei fiumi e aree esondabili

Le zone di rispetto dei corsi d'acqua sono delimitate in cartografia con il simbolo



Le aree esondabili sono delimitate in cartografia con il simbolo



Nei corsi d'acqua si prescrive il rispetto del Regio Decreto n. 523 del 25 Luglio 1904 e della Legge Regionale n.26/89 art.17.

In particolare è vietato, sui corsi d'acqua, sponde o alvei, eseguire piantagioni di alberi e di siepi e di movimenti terra ad una distanza inferiore a m. 4 dal piede dell'argine o dal ciglio della sponda e realizzare costruzioni o scavi a distanza inferiore a m. 10 dal piede dell'argine o dal ciglio della sponda.

È inoltre fatto divieto di realizzare nuove edificazioni a distanza inferiore a m. 30 dalle sponde dei fiumi o a m. 100 delle rive di laghi.

Le distanze sono calcolate o dal piede dell'argine o dal ciglio della sponda .

Gli interventi ammessi comprendono esclusivamente il recupero del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di impianti e servizi per la tutela e la migliore utilizzazione delle acque e quelli per la difesa da calamità naturali.

Nelle acque pubbliche incluse negli elenchi approvati dalla Regione dell'Umbria ricadenti nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 1 della legge 431/85, per un ambito di 150 m. dalle sponde, qualsiasi modificazione dell'aspetto dei luoghi è subordinata all'autorizzazione ambientale.

Nelle aree esondabili, indicate nella tavola dello studio idrogeologico ed idraulico, allegato alla parte strutturale del P.R.G., è vietata ogni forma di nuova edificazione e di impermeabilizzazione dei terreni; eventuali pavimentazioni sono ammesse solo del tipo filtrante.

Per gli edifici esistenti in tale aree esondabili non sono ammessi interventi di ampliamento, né di ristrutturazione edilizia comportanti ostacolo al deflusso idrico superficiale, tipo piani interrati e chiusura di porticati.

Art. 66 - Zone ricadenti in aree ad edificabilità condizionata e sconsigliata in ordine allo studio geologico e geomorfologico del territorio comunale.

Aree ad edificabilità condizionata: per ogni forma di nuova edificazione ricadente all'interno delle aree ad edificabilità condizionata di cui alle cartografie dello studio geologico e geomorfologico allegato alla parte strutturale del presente P.R.G., il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla verifica del rispetto delle singole

prescrizioni di carattere geotecnico, geomorfologico e di regimentazione idraulica, specificate per i singoli centri abitati nella relazione allegata allo studio geologico sopra richiamato.

Aree ad edificabilità sconsigliata: in tali zone è vietata ogni forma di nuova edificazione; tutti gli interventi di natura strutturale sul patrimonio edilizio eventualmente esistente devono essere realizzati in conformità all'art.2 della Legge 64/74.

Per qualunque intervento edificatorio nelle aree suddette, sono necessari ulteriori studi ed indagini geologiche di carattere particolareggiato, per definire i parametri e le modalità di intervento, al fine di ridurre il rischio ambientale.

E' inoltre necessario realizzare adeguate opere di regimazione e di smaltimento delle acque superficiali e reflue, per ridurre il rischio di fenomeni di erosione diffusa, con possibile innesco di dissesti gravitativi.

Art. 67 - Zone di tutela delle risorse idriche sotterranee

Tali zone di tutela sono individuate dal Piano Urbanistico Territoriale e riguardano risorse idriche di interesse generale.

All'interno di tali zone è vietata la realizzazione di ogni opera di escavazione e di perforazione, l'installazione di impianti, manufatti e attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività; è altresì vietato lo smaltimento sul suolo di rifiuti liquidi e solidi e l'uso di pesticidi che possono recare pregiudizio alle risorse idriche, la realizzazione di laghetti ad uso irriguo che captano le acque sotterranee, la attivazione di cave, di impianti di discarica, la demolizione e la rottamazione di autoveicoli, la realizzazione di allevamenti carattere industriale.

Ogni altro intervento va proposto corredato di relazione idrogeologica atta a stabilire le relazioni fra l'intervento stesso e l'insieme delle risorse idriche ad esso connesse, con valutazione degli effetti prodotti.

Art. 68 - Elettrodotti e sistemi fissi delle telecomunicazioni

La costruzione di elettrodotti, cabine e stazioni elettriche è autorizzata con rilascio della concessione edilizia, nel rispetto della L.R. n.31/83, del DPCM 23.4.1992, della legge 36/2001 e della L.R. 9/2002.

Le nuove linee elettriche da realizzare dovranno osservare dai fabbricati ad uso residenziale, o ad altro uso che comporti comunque tempi prolungati di permanenza delle persone, le seguenti distanze:

linee a 132 KV	10 metri	dall'elemento conduttore più vicino
linee a 220 KV	18 metri	" "
linee a 380 KV	28 metri	" "

Se i fabbricati sono invece adibiti a strutture di tipo assistenziale, sanitario ed educativo e dove si svolgono attività umane da tutelare a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le distanze di cui sopra vanno raddoppiate.

Comunque, nelle aree sensibili, individuate nell'apposita cartografia del P.R.G., devono essere rispettati gli obiettivi di qualità di cui all'art. 3, comma 1 lettera d) punto 2 della legge 36/2001, inoltre le Amministrazioni comunali possono prescrivere modifiche, adeguamenti o la delocalizzazione di elettrodotti con tensione nominale superiore a 20 kv e di impianti radioelettrici disciplinati dalla L.R. 9/2002, siano essi già esistenti che di nuova realizzazione, al fine di garantire la massima tutela ambientale dell'area stessa. Nelle zone A individuate nell'apposita cartografia del P.R.G. è preclusa l'installazione degli impianti di cui alla L.R. 9/2002.

Per installare nuovi sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi, deve essere richiesta al Comune la preventiva autorizzazione.

I livelli dei campi elettromagnetici devono essere valutati dal gestore nel rispetto dei valori fissati dalla tabella 1) di cui all'art.3 del Decreto del Ministero dell'Ambiente n.381 del 10.9.1998 e successive modificazioni e integrazioni e dalla legge 36/2001.

In tutti gli edifici esistenti nei pressi della sorgente con previsione di permanenza umana superiore alle 4 ore, dovrà essere fatta la valutazione dei campi elettromagnetici con le seguenti modalità:

- misura del livello preesistente di campo elettromagnetico, eseguita secondo la

norma CEI ENV 50166-2;

- relazione di calcolo del campo elettromagnetico calcolato come somma del campo preesistente e di quello prodotto alla massima potenza della sorgente funzionante; il campo va calcolato negli stessi punti utilizzati per la misura.

Sarà a cura del gestore provvedere al risanamento dell'impianto, qualora vengano superati i limiti di legge fissati dal D.M. 381/98, per zone abitative, nelle sedi di attività lavorative per lavoratori non professionalmente esposti o nelle zone comunemente accessibili dalla popolazione e qualora non sia conforme alla L.R. 9/2002 "Tutela sanitaria e ambientale dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici."

Per gli impianti di telefonia mobile e gli elettrodotti con tensione nominale superiore a 100 kv si applicano le procedure e le verifiche di cui all'art. 12 della L.R. 9/2002.

Art. 69 - Disposizioni in materia di impatto acustico

In attesa della legge regionale contenente i criteri necessari per la classificazione acustica del territorio comunale, si applicano i valori limite di cui al D.M. 14.11.1997.

Ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n.447, art. 8, comma 2, i soggetti titolari dei progetti per la realizzazione o la modifica o l'ampliamento delle seguenti opere:

aeroporti, aviosuperfici, eliporti, strade extraurbane secondarie, strade urbane di quartiere, strade locali urbane, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi, ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi, devono predisporre una documentazione di impatto acustico.

E' fatto obbligo altresì produrre una valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi della legge quadro n. 447/95 art.8, per le aree interessate dalle seguenti tipologie di insediamenti: scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici.

I piani attuativi per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali devono contenere la valutazione del clima acustico delle aree interessate con la mappatura acustica riferita al contesto e l'identificazione delle sorgenti sonore poste al contorno. Il rilascio di permesso di costruire per attività produttive, sportive, ricreative e servizi commerciali polifunzionali, di nuova edificazione o per trasformazione di volumetrie esistenti, è

subordinato alla presentazione di adeguata documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi della legge n.447/95 art. 8 comma 4.

La realizzazione di nuovi immobili deve rispettare i requisiti di cui al DPCM 5.12.1997.

CAPO IV – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 70 - Parcheggi nelle zone residenziali, commerciali, direzionali, produttive e turistiche.

Alberature, spazi verdi e superfici pavimentabili.

In tutte le nuove costruzioni deve essere riservato uno spazio destinato a parcheggi privati nella misura minima di mq. 1 ogni 10 mc. di volumetria urbanistica, da realizzare all'interno dell'area di pertinenza.

In aggiunta a questa quota di parcheggi devono essere reperiti parcheggi pubblici nella seguente misura:

Zone residenziali: mq 3,0/ abitante insediato o da insediare.

Zone commerciali:

- per insediamenti con superficie utile complessiva (SUC) inferiore a mq. 60:
30 mq di parcheggi pubblici per ogni 100 mq. di superficie;
- per insediamenti con superficie utile complessiva (SUC) compresa tra mq 600 e mq 4500: 45 mq. di parcheggi pubblici per ogni 100 mq. di SUC.

Zone direzionali e per la ristorazione: ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento adibita a tali attività deve corrispondere la quantità minima di parcheggi pari a 60 mq., escluse le sedi viarie; una quota pari al 50% di tali aree per parcheggi deve essere sistemata, urbanizzata e ceduta gratuitamente al Comune.

Insedimenti produttive e artigianali: ad ogni 100 mq. della intera zona deve corrispondere la quantità minima di mq. 10 di parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie.

Insedimenti turistico-residenziali: in tali insediamenti devono essere previste attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e parcheggi nella misura minima di mq. 40 ogni 100 mq. della intera zona. Una quota pari al 50 % di tali aree per standard deve essere sistemata, urbanizzata e ceduta gratuitamente al Comune.

Insedimenti turistico-produttivi: in tali insediamenti devono essere previsti parcheggi nella misura minima di un posto macchina per ogni due posti letto. Una quota pari al 50 % di tali aree per parcheggi deve essere sistemata, urbanizzata e ceduta gratuitamente al Comune.

All'interno dei singoli lotti, nel caso di insediamenti commerciali, direzionali, produttivi, residenziali turistici e produttivi turistici, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni; mentre nel caso di zone residenziali tale rapporto dovrà essere non inferiore ad una ogni 200 mc. di costruzione. Il Sindaco in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità accerta la sussistenza di tale requisito.

Le alberature da porre a dimora saranno indicate dalla Commissione edilizia comunale. A tale scopo, tutti i progetti di nuove costruzioni e di ampliamenti dovranno essere corredati da una planimetria in cui, oltre alle alberature esistenti nel lotto e nelle immediate vicinanze, dovranno essere riportate anche le alberature di progetto, nonché le zone pavimentate e la sistemazione delle aree verdi private, con particolare riguardo alle fasce lungo le strade, i corsi d'acqua e le aree pubbliche.

All'interno dei singoli lotti residenziali, la superficie pavimentabile, escluso il sedime delle costruzioni, non dovrà essere superiore al 50% dell'area libera dalle costruzioni stesse. Le pavimentazioni di piazzali, cortili, percorsi pedonali o carrabili dovranno essere realizzate con elementi di pietra locale o ghiaietto.

Disposizione particolare

L'area n. 16 della Tav. 12 parte strutturale è destinata a parcheggio ed in essa ogni intervento è subordinato alla redazione di un piano esecutivo di intervento pubblico che individui le sedi destinate propriamente a parcheggio. Allo scopo di favorire l'inserimento ambientale e nel rispetto dell'ambiente circostante i materiali impiegati per il trattamento superficiale delle strade di accesso e delle aree di sosta dovranno essere di provenienza locale, convenientemente inerbiti ed alberati o sistemati con bordure di siepi d'essenza locale.

Art. 71 - Interventi di completamento del patrimonio edilizio esistente

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., che hanno esaurito la volumetria consentita, destinati almeno con una unità immobiliare ad uso residenziale e ricadenti nelle zone B1 - B1.5 - D1 - Vpr - VApr, sono ammessi al solo uso residenziale interventi di ampliamento e sopraelevazione con incremento della volumetria massimo pari a mc. 250.

La relativa istanza di permesso di costruire dovrà dimostrare la regolarità concessoria dei manufatti esistenti, anche con rilascio di eventuali concessioni in sanatoria, nonché dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità purché avente data antecedente alla data dell'istanza stessa.

Gli interventi potranno essere realizzati in espansione laterale degli edifici o in sopraelevazione, ma nel rispetto dell'altezza massima consentita in ogni singola zona omogenea. Sono ammesse unioni di edifici contigui solo mediante approvazione di piano di recupero di cui alla L. 457/78.

Edifici plurifamiliari

Nel caso di edifici a schiera o genericamente plurifamiliari l'incremento di volumetria urbanistica deve essere ripartito proporzionalmente alle quote residenziali presenti in detti fabbricati; è consentita inoltre la possibilità di cumulare più quote qualora gli aventi diritti rinuncino alla propria quota di spettanza mediante atto pubblico registrato; è altresì ammessa la possibilità di utilizzare tale incremento per spazi ed attività comuni agli aventi diritto; le sopraelevazioni sono ammesse solo mantenendo l'unitarietà delle coperture dell'intero corpo di fabbrica, oppure per rendere unitarie le eventuali coperture non omogenee.

La presente norma non si applica :

- agli edifici ricadenti in aree sottoposte a vincoli preordinati all'esproprio;
- nei casi in cui la volumetria residua risulti comunque superiore a quella assentita con la presente norma (mc. 250); nel caso di volumetria residua inferiore l'ampliamento complessivo massimo non deve superare comunque il limite di mc. 250.

Nelle fasce di rispetto, gli ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle normative del Codice della Strada, delle Leggi Regionali in materia e delle presenti norme, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo attestante la rinuncia all'indennizzo per tali opere in caso di esproprio.

Art. 72 - Occupazione impropria del suolo

L'occupazione di suolo con materiali e le esposizioni di merci a cielo libero, sono consentite solo nelle aree produttive di cui agli artt. 44 - 45 - 46.

CAPO V – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Art. 73 - Applicazione e contenuti

Il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), così come definito dalla L.10/77, redatto in conformità della L.R. n.14/78, riguarda ambiti territoriali individuati nella parte operativa del P.R.G.. Tali ambiti sono descritti nella parte operativa del piano, aggiornati ai sensi dell'art. 12 comma 2° della L.R. n. 31/97 ed adeguati entro un anno dall'approvazione del P.R.G. ai sensi dell'art. 30 della stessa L.R. n. 31/97.

Art. 74 - Termini per le istanze di intervento

Le istanze di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata devono essere presentate entro due anni dalla approvazione del P.R.G. ai sensi dell'art. 4, lett.f, della L.R. n.14/78; le istanze di concessione edilizia per tutti gli interventi con attuazione diretta possono essere presentate nei termini di validità del P.P.A. come previsti dall'art.3, comma 1, della L.R. n.31/97.

PARTE QUINTA
TITOLO I – STRUMENTI D’ATTUAZIONE

CAPO I - PIANI ATTUATIVI

Art.75 - Definizione del piano attuativo.

Il Piano attuativo è lo strumento di attuazione delle previsioni del P.R.G., secondo le modalità e negli ambiti in esso stabiliti ed assolve ai fini previsti dalla legge 17 agosto 1942, n.1150 per i piani particolareggiati.

Il Piano attuativo può essere:

- a) di iniziativa pubblica se promosso dal Comune;
- b) di iniziativa privata se promosso da soggetti privati;
- c) di iniziativa mista, se promosso da soggetti pubblici e privati.

Art.76 - Ambito di applicazione e modalità di elaborazione.

La redazione del Piano attuativo, fatta salva la disciplina statale in materia, è obbligatoria nelle zone di tipo A, C e D di cui al D.M. del 2 Aprile 1968 e nelle zone dove sono previsti nuovi insediamenti commerciali o ampliamenti di quelli esistenti con superficie lorda complessiva di calpestio pari o superiore a mq. 1.500. Nelle zone F il progetto esecutivo dell’opera deve contenere previsioni relative alla sistemazione complessiva dell’intero comparto funzionale.

Per le zone di tipo A sono consentiti, in assenza del piano attuativo, gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell’articolo 31 della legge 5 Agosto 1978, n. 457, nonché quelli previsti dalla lettera d), riguardanti esclusivamente opere interne di singole unità immobiliari o parti di esse.

Per le zone di tipo D, si dovrà osservare l’individuazione di tipologie e tecniche costruttive innovative per consentire una ottimizzazione dell’uso dei manufatti, un loro migliore inserimento ambientale e favorire il recupero delle aree dismesse, effettuata dalla Giunta regionale con il concorso delle Province e dei Comuni.

Art.77 - Piano attuativo di iniziativa pubblica.

L'approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere infrastrutturali e dei servizi in esso previsti e riguarda:

- a) le aree da acquisire per destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, se adottato ed approvato ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) le aree da acquisire per destinare ad insediamenti produttivi, se adottato ed approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865; la formazione di tale piano non è soggetta a preventiva autorizzazione;
- c) le zone di recupero, se adottato ed approvato ai sensi e per gli effetti della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, e gli interventi di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, che per la loro realizzazione necessitano di piano attuativo;
- d) gli interventi di cui ai programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con la legge 4 dicembre 1993, n.493, che per la loro realizzazione necessitano di piano attuativo.

Art. 78 - Piano attuativo di iniziativa privata.

Il piano attuativo di iniziativa privata riguarda:

- a) la lottizzazione di aree a scopo edilizio di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- b) la realizzazione di interventi di recupero, se adottato ed approvato ai sensi e per gli effetti della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) la realizzazione di programmi integrati d'intervento di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con la legge 4 dicembre 1993, n. 493, che

per la loro realizzazione necessitano di piano attuativo.

I piani di cui alle lettere b) e c) del comma 1 possono essere promossi da soggetti misti, pubblici e privati, anche con gli effetti di cui all'art. 17 della L.R. 31/97.

I proprietari di almeno il 51% (cinquantunopercento), del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel P.R.G., possono presentare una proposta di piano attuativo ai sensi del presente articolo, purché contenuta in un comparto funzionale.

Art. 79 - Contenuti del Piano attuativo.

Il piano attuativo riguarda aree e immobili costituenti un tessuto urbanistico edilizio con dimensioni di intervento ampie, delimitato dal P.R.G. in uno o più comparti funzionali.

Il Piano attuativo prevede la realizzazione degli obiettivi fissati dal P.R.G. attraverso:

- a) delimitazione degli spazi collettivi, destinati ad infrastrutture e servizi pubblici o di interesse generale;
- b) la realizzazione e la localizzazione del complesso degli interventi previsti, nonché la relativa articolazione per comparti o unità minime di intervento;
- c) l'individuazione delle proprietà interessate attraverso elenchi catastali aggiornati.

Il Piano attuativo di interventi ricadenti in zone vincolate dal Decreto Legislativo 490/1999 (ex 1497/1939) e dalla legge 431/1985, deve contenere:

- a) analisi ed indagini conoscitive atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato;
- b) la definizione degli interventi consentiti, nonché delle caratteristiche tecniche e delle modalità di esecuzione nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela emanati ai sensi delle predette leggi.

Il Piano attuativo che contenga previsioni di insediamenti commerciali deve precisare la puntuale localizzazione degli esercizi commerciali, la relativa superficie lorda di calpestio e la tipologia commerciale prevista, nonché la localizzazione delle ulteriori destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nel comparto.

Art. 80 - Elementi del Piano attuativo.

Il Piano attuativo è costituito da:

- a) relazione tecnica illustrativa degli interventi, delle motivazioni e dei criteri seguiti dal piano, con riferimento alle previsioni del P.R.G.;
- b) rappresentazioni grafiche con contenuto planimetrico, altimetrico e planivolumetrico per ridurre le previsioni del piano in scala non inferiore al rapporto 1:500, ed in particolare per indicare dettagliatamente:
 - I – gli elementi di arredo edilizio ed urbano, comprese le sedi necessarie per la raccolta dei rifiuti;
 - II – il sistema del verde pubblico e privato con la tipologia e quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone e comunque più comunemente usate nell'arredo urbano;
 - III – il sistema della viabilità veicolare, pedonale ed eventualmente di quella ciclabile, nonché dei parcheggi nel rispetto delle diverse esigenze di mobilità;
 - IV – le aree di sosta del sistema di trasporto pubblico;

il programma indicante le opere e gli interventi da effettuare da pubblica amministrazione;

- c) uno schema di convenzione per disciplinare i rapporti connessi all'attuazione del piano attuativo, come previsto dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, anche in riferimento alla previsione di massima dei costi delle opere occorrenti per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano e di quelle per l'acquisizione delle aree;
- d) norme di attuazione per assicurare il rispetto delle previsioni e dei contenuti del P.R.G.;
- e) gli elenchi delle proprietà e la individuazione delle aree destinate all'acquisizione;
- f) relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, relativa alle aree interessate, redatta secondo le direttive nazionali e regionali;
- g) relazione agroforestale, ove previsto dal P.R.G., che indirizzi, nelle aree destinate

- a verde, la scelta e la collocazione delle specie da utilizzare in tali ambiti;
- h) dichiarazione del tecnico abilitato attestante la conformità delle previsioni del piano al P.R.G., al regolamento edilizio comunale ed alla pianificazione comunale di settore vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il contenimento dei consumi energetici, ove applicabili.

Al fine di garantire l'attuazione degli standards minimi previsti dagli artt. 26, 41 e 43 della L.R. 31/97 e in attuazione degli artt. 60 e 61 della L.R. 27/2000, sono stabiliti i seguenti criteri di applicazione che si adotteranno nei casi in cui all'interno del comparto attuativo non sia possibile soddisfare gli standards richiesti.

a) Criterio di compensazione

L'Amministrazione comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la sostituzione degli standards previsti con la realizzazione di servizi ed infrastrutture, anche di interesse generale, cui il piano affida ruoli primari ai fini della riqualificazione urbanistico-ambientale anche in aree esterne a quelle del comparto medesimo.

b) Criterio di monetizzazione

L'Amministrazione comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la monetizzazione della quota parte degli standards previsti, ai sensi degli art.60, comma 5, e art.61, comma 5 e 7 della L.R.27/2000.

Tale importo sarà pari alla somma del valore dell'area da cedersi e delle opere di urbanizzazione, calcolate in base al computo metrico estimativo redatto con riferimento al prezzario regionale.

Detti valori saranno calcolati ed asseverati dal tecnico progettista e sottoposti a verifica del tecnico comunale.

Nel caso di parcheggi, le somme ricavate dalla monetizzazione andranno a costituire un "fondo comunale per la mobilità", vincolato all'attuazione dei parcheggi pubblici necessari e/o alla istituzione di servizi di trasporto pubblico.

Nel caso di verde, le somme suddette andranno a costituire un "fondo comunale per l'ambiente", vincolato all'attuazione di aree verdi pubbliche attrezzate, di arredo o di rispetto ambientale.

Al pari degli oneri di urbanizzazione, anche le somme dovute in caso di monetizzazione non saranno soggette a rateizzazione e dovranno essere versate al ritiro del permesso di costruire.

Art. 81 - Adozione ed approvazione del Piano attuativo.

Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale ed è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni dieci.

L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante l'affissione di un avviso all'Albo pretorio, la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione e l'inserimento nel F.A.L. della Provincia, con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel B.U.R. e nell'albo pretorio, nonché mediante idonea pubblicazione, in sede locale, a mezzo stampa ed emittenti radio televisive.

Fino a venti giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, chiunque può presentare osservazioni ed opposizioni al piano.

Nei successivi dieci giorni possono essere presentate repliche alle osservazioni ed opposizioni eventualmente pervenute.

Limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli indicati dal Decreto Legislativo 490/1999 e dalla legge 431/1985, il piano attuativo è approvato previo parere vincolante degli organi competenti, da rendersi entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta.

Il piano attuativo è approvato con deliberazione del Consiglio comunale, con la quale vengono valutate le osservazioni e le opposizioni presentate, nonché le repliche e le eventuali osservazioni conseguenti alla verifica di cui all'art. 22 della L.R. 31/97.

L'accoglimento delle osservazioni ed opposizioni non comporta la ripubblicazione del piano attuativo ai fini di ulteriori osservazioni.

Il parere di cui all'art.13 della legge 2 febbraio 1974, n.64, nonché in materie idrogeologica e idraulica è espresso, preliminarmente alla approvazione del piano attuativo, dalla commissione edilizia integrata da un geologo, tenuto conto delle relazioni di cui all'art. 20, comma 1, lett. g) della L.R. 31/97.

Copia degli atti amministrativi e tecnici che compongono il piano e le sue successive varianti è trasmessa alla Regione e alla Provincia competente per territorio, ai fini di un costante aggiornamento dei dati territoriali. Nel caso in cui il piano attuativo riguardi insediamenti commerciali, l'avvenuta approvazione dello stesso è comunicata alle associazioni di categoria del commercio riconosciute a livello nazionale rappresentate

nel CNEL.

E' fatto salvo quanto disposto all'art. 10 della L.R. 3 marzo 1995, n.9.

La deliberazione consiliare di approvazione del piano attuativo è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Art. 82 – Verifica di carattere igienico-sanitario del piano attuativo.

Agli effetti dell'art. 20 lett. f) della legge 23 dicembre 1978, n. 833, il Sindaco, contestualmente all'affissione all'Albo pretorio di cui all'art. 21, comma 2, comunica alla U.S.L. interessata territorialmente il deposito del piano attuativo, perché designi un tecnico incaricato della verifica dello stesso.

La verifica di cui al comma 1 è resa entro il termine di pubblicazione del piano attuativo.

Art. 83 - Validità del Piano attuativo.

La delibera di approvazione del Piano attuativo è depositata nella Segreteria comunale e notificata tempestivamente nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso.

La delibera di approvazione e gli atti di convenzione fissano il tempo non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo deve essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

Decorso il termine suddetto per l'attuazione del piano attuativo, lo stesso perde efficacia per la parte non attuata.

I piani attuativi, approvati ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, hanno validità per il periodo previsto dalle disposizioni legislative vigenti.

Per quanto non previsto dalla presente legge valgono le norme di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano attuativo costituisce autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, compresi gli

elementi di arredo urbano ed il sistema del verde, purché sia stata stipulata l'apposita convenzione.

Art. 84 - Nulla osta regionale e autorizzazione amministrativa comunale.

L'approvazione del piano attuativo nonché il rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni edilizie relative a superfici da destinare ad esercizi di vendita, di cui agli artt. 26 e 27 della legge 11 giugno 1971, n. 426, sono subordinati alla preventiva acquisizione del nulla osta della Giunta regionale.

Art. 85 - Verifica del Piano attuativo comunale. Previsioni commerciali.

I piani attuativi adottati dai Comuni contenenti previsioni di insediamenti commerciali, costituiti da grandi superfici di vendita, sono trasmessi alla Regione competente per la verifica di conformità alle disposizioni in materia commerciale. Tale verifica è effettuata nel termine di giorni trenta.

Art. 86 - Norma transitoria del Piano attuativo.

Per gli strumenti urbanistici attuativi o loro varianti adottati dai Comuni prima della data di entrata in vigore della L.R. 31/97 si applicano le norme procedurali di approvazione previste da leggi statali e regionali vigenti alla data suddetta.

Per i Piani attuativi di cui al Titolo II della L.R. 31/97, fino alla data di adozione del P.R.G. ai sensi della suddetta legge, si applicano le norme procedurali di approvazione previste dall'art. 9 della L.R. 26/89 e dall'art. 1 della L.R. 8/2003.

Art. 87 - Norma finale.

La delibera di adozione e di approvazione del Piano attuativo, la relativa documentazione, nonché copia della deliberazione della Provincia con allegato il verbale di cui all'art.9, comma 5, L.R. 31/97, sono inviati, entro il termine di cui ai commi 1 e 5 del citato art.9, al Presidente della Giunta Regionale ai fini della conoscenza, della vigilanza e dell'aggiornamento dei dati relativi alla trasformazione del territorio e per lo svolgimento di ricerche statistiche volte alla elaborazione di dati per la programmazione territoriale.

CAPO II - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art. 88 - Intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro il rilascio di permesso di costruire.

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 89 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 1, lettera b), legge 29 settembre 1964, n. 847, sono le seguenti:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 1, lettera c) legge 29 settembre 1964, n. 847, sono le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;

- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Tutti i lottizzanti, all'interno di ciascuna zona in cui previsto un intervento urbanistico preventivo unitario, concorrono agli oneri relativi all'urbanizzazione secondo la quota parte relativa.

CAPO IV

NORME ANTISISMICHE E DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE

Art. 90 - Distanza delle costruzioni dalle strade.

Le distanze dal ciglio stradale da rispettare nella edificazione di nuove costruzioni sono quelle indicate in cartografia di P.R.G. ed, ove non espressamente indicate, sono quelle previste dal D.P.R. n° 147 del 26.04.1993.

Per le sole zone edificate A, B e B* per le quali la planimetria del P.R.G. non prevede fasce di rispetto stradale, le costruzioni possono essere realizzate con l'osservanza degli allineamenti esistenti.

Per gli edifici con più di due piani d'elevazione e/o di altezza massima superiore a m.7,00, misurata con i criteri di cui al Decreto 16.01.1996 relativo alle costruzioni in zone sismiche con qualsivoglia struttura costruiti, se prospettano su spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando i limiti di altezza massima dei nuovi edifici previsti dal Decreto 16.01.1996 e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste dalle presenti norme tecniche di attuazione per le singole zone omogenee e dalle leggi vigenti, la minima distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada,

compresa la carreggiata, non deve essere inferiore a 10,00 ml., mentre l'altezza massima dell'edificio, misurata con i criteri suddetti, per ciascun fronte dell'edificio stesso, non deve essere superiore al doppio della suddetta minima distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada.

Agli effetti del presente articolo deve intendersi:

- a) per contorno dell'edificio, la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti;
- b) per strada, l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli nonché lo spazio non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- c) per ciglio, la linea di limite per la sede stradale o per lo spazio di cui al punto b);
- d) per sede stradale, la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Negli edifici in angolo su strada di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo a partire dall'angolo, pari alla lunghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

E' consentito per le zone con grado di sismicità $s = 9$, su strade di larghezza inferiore a ml. 9,00, costruire edifici di tre piani in elevazione e comunque di altezza massima ml.10,00, purché con le prescrizioni relative al $s = 12$, ai fini del dimensionamento delle strutture e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste nelle presenti norme tecniche di attuazione per le singole zone omogenee e dalle leggi vigenti.

Lungo i tracciati delle strade statali e provinciali di cui al gruppo 3 dell'art.16 della L.R. 27/12/1983 n.52, è consentita la realizzazione di mostre e di depositi di autoveicoli, rimorchi, roulotte, case mobili e mezzi agricoli, nonché la realizzazione di impianti di autodemolizione, raccolte e riciclaggio di materiale ferroso e cartaceo e di pubbliche discariche compatibilmente con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, previa adozione di opportune schermature con alberi o simili al fine di renderle non visibili dai percorsi.

La distanza da rispettare per le nuove edificazioni dalla linea ferroviaria non potrà essere inferiore a ml.30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia ai sensi degli artt. 49 e 51 del D.P.R. 11/7/1980 n.753.

Ai sensi della L. 64/74 e delle relative norme tecniche devono essere osservate tutte le

disposizioni relative alla distanza dei fabbricati dalle strade, ivi prescritte in funzione delle altezze degli edifici e della larghezza stradale, fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. n.147 del 26.04.1998.

Art. 91 - Distanza fra gli edifici.

La larghezza degli intervalli di isolamento, cioè la distanza minima fra i muri frontali di due edifici quella prescritta dalle presenti norme tecniche di attuazione per le singole zone omogenee, purché detti intervalli siano chiusi alla pubblica circolazione dei veicoli e/o dei pedoni.

In caso contrario sono da considerarsi agli effetti del precedente art.44, quali strade.

Nel caso in cui si muri in aderenza, due edifici possono essere costruiti a contatto quando costituiscono un unico organismo statico realizzando la completa solidarietà strutturale.

Se invece due edifici formano organismi distaccati, essi dovranno essere forniti di giunto tecnico di dimensione come stabilito dalle norme relative alle costruzioni sismiche.

Art. 92 - Altezza massima dei nuovi edifici.

Per ogni fronte esterna, l'altezza dei nuovi edifici, rappresentata dalla massima differenza di livello fra quello del piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi, non può superare nelle strade e nei terreni in piano i limiti riportati nella TAB. 2 del Decreto 16.01.1996, relativo alle costruzioni sismiche. Nel caso di copertura a tetto, detta altezza va misurata dalla quota di imposta della falda e, per falde con imposta a quote diverse, dalla quota d'imposta della più alta.

Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrini delle scale e degli ascensori.

Nel caso che gli edifici abbiano un piano scantinato o seminterrato, la differenza di

livello (misurata sulla stessa verticale) tra il piano più elevato di copertura (o la quota di imposta delle falde) e quello di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di m. 4,00 i limiti stabiliti dalla TAB. 2 del Decreto 16.01.1996, fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste dalle presenti norme tecniche di attuazione per le singole zone omogenee.

Nelle strade o nei terreni in pendio, le altezze massime di cui alla TAB. 2 del Decreto 16.01.1996 possono essere incrementate di m.1,50, purché la media generale delle altezze di tutte i fronti rientri nei limiti stabiliti nella suddetta tabella e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste dalle presenti norme tecniche di attuazione per le singole zone omogenee.

Parte sesta
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
CAPO I
VARIANTI E DEROGHE

Art. 93 – Varianti.

Ogni variante apportata al P.R.G. o alle presenti norme, deve essere approvata secondo la procedura stabilita per l'approvazione del P.R.G. dalla Legge Urbanistica 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni e dalla L.R. 31/97.

Non è consentito adeguare le costruzioni alle norme o indicazioni del piano di variante, prima che sia intervenuta l'approvazione dei medesimi.

Agli effetti del presente articolo non sono considerate varianti gli spostamenti ai tracciati stradali indicati nel P.R.G. stesso, ma non oltre le fasce di rispetto.

Art. 94 - Varianti per emanazione di nuove leggi.

In caso di nuove leggi o di regolamenti in materia urbanistica ed edilizia, le cui disposizioni non siano compatibili con quelle o parte di quelle delle presenti norme, l'Autorità Comunale delibererà le necessarie varianti.

In tali casi le Autorità Comunali hanno facoltà di autorizzare opere adeguate alle norme come sopra variate anche in attesa della prescritta approvazione delle varianti, fermo restando il rispetto delle nuove disposizioni di legge e regolamenti dal momento della rispettiva entrata in vigore.

Art. 95 - Modifiche apportate al P.R.G. dal decreto di approvazione.

Le modifiche apportate con il decreto di approvazione al P.R.G. adottato ed alle relative norme, ai sensi dell'art.3 della legge 6/8/1967 n.765, divengono operanti ad ogni effetto

con l'entrata in vigore del piano medesimo.

Si intendono contemporaneamente annullate e prive di efficacia tutte le indicazioni, norme e prescrizioni incompatibili con dette modifiche.

Art. 96 - Deroghe.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29.10.1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 07.08.1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 02.04.1968, n. 1444.

La concessione delle deroghe dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale e sarà subordinata al nulla osta della Provincia.

Non può essere consentito l'inizio dei lavori parziali compatibili con i precedenti articoli delle presenti norme, quando gli stessi lavori siano inquadrati in progetti per cui si richiede deroga, prima della approvazione della deroga medesima.

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 97 - Misure di salvaguardia.

Dalla data della delibera del Consiglio Comunale con la quale viene adottato il P.R.G. fino all'approvazione di esso a norma dell'art.10 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n.1150, l'Autorità Comunale applicherà le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3/11/1952 n.1902 e successive modifiche.

In conseguenza, nel detto periodo, non potranno essere autorizzati lavori che siano in contrasto con il P.R.G. e con le presenti norme.

Art. 98 - Costruzioni iniziate.

I permessi di costruire rilasciati dall'Autorità Comunale prima dell'entrata in vigore del P.R.G. conservano la loro validità, anche se contrastano con le prescrizioni del piano medesimo e delle relative norme, purché i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

Sono fatti salvi i poteri di salvaguardia dell'Autorità Comunale di cui al precedente articolo.

Art. 99 – Demolizione e ricostruzione degli edifici.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti fatiscenti e degradati, con il mantenimento della volumetria esistente e conformemente alle prescrizioni delle presenti norme per ogni singola zona omogenea.

La costruzione potrà avvenire anche con sedime diverso ed in posizione diversa da quella esistente, purché nei pressi del nucleo abitato esistente e nel rispetto dell'ambiente naturale circostante e delle tipologie architettoniche presenti.

Art. 100 - Opere condonate.

Gli interventi ammessi per le opere condonate sono quelli previsti dall'art. 31 della legge 457/78 e dalla L.R. 31/97.

Si ritengono ammissibili anche interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti condonati, purché tali interventi siano volti ad un miglioramento estetico e ad un migliore inserimento nell'ambiente.

In ogni caso, gli interventi dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- mantenimento della destinazione d'uso ed esclusione di nuove opere (finiture, distribuzioni interne ed impianti) non compatibili con la destinazione d'uso oggetto di condono;
- mantenimento dell'entità delle superfici utili ed accessorie e dei volumi, sia effettivo che urbanistico;
- mantenimento della ubicazione, salvo l'ipotesi in cui un eventuale spostamento consenta il rispetto delle norme edilizio-urbanistiche in materia di distanze oppure un migliore inserimento ambientale;
- possibilità di inserimento del tetto di copertura, ove non già esistente, a condizione che l'imposta sia posizionata alla stessa quota del solaio di copertura e le pendenze delle falde siano conformi alle disposizioni edilizio-urbanistiche vigenti in materia;
- mantenimento dei materiali costruttivi, salvo l'ipotesi in cui una eventuale sostituzione di essi con altri possa, a parere della Commissione edilizia comunale, consentire un migliore inserimento nell'ambiente;
- nelle zone agricole, qualsiasi intervento deve tenere conto delle caratteristiche estetiche, tipologiche e dei materiali dell'edilizia rurale tradizionale.

Art. 101 – Adeguamento alle norme del P.T.C.P.

Nel caso di variazioni e di modifiche alle Norme di attuazione del P.T.C.P., queste si intendono immediatamente recepite dalle presenti norme, per cui i singoli articoli interessati si intendono automaticamente aggiornati, senza ulteriori approvazioni.

ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL
NUOVO PIANO REGOLATORE COMUNALE

Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P. della Provincia di Terni
(artt. 18-19-20-21-22-23-24-25-51-52-53-119-120-124-125-126-127-128-129-130-134-135-136-137-144-145-146-147)