



Comune di Piegaro

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante Parziale al P.R.G. Parte Operativa

(approvato con D.C.C. n° 92 del 15/12/2005 e ss varianti)

I° Adozione :



II° Adozione :

PROGETTISTI

Approvazione :

Dott. Ing. PAOLO BRACCIALI



COMUNE DI PIEGARO
(PROVINCIA DI PERUGIA)
UFFICIO TECNICO-SETTORE URBANISTICA
P.zza Matteotti 7- 06060 PIEGARO (PG)
Tel. 075/8358935-6-7
Web site: www.comune.piegaro.pg.it
E-mail: piegaroareatecnica@libero.it

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Oggetto :

Data :

08/06/2011

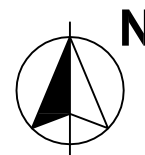
Dott. Ing. Paolo Bracciali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TESTO AGGIORNATO

COLLABORATORI

Geom. Fabio Marchesini
Geom. Fabiana Rosatini

ELABORAZIONE DATI E
RESTITUZIONE GRAFICA



Geom. TARDUCCI R.
Arch. SACCO P.
Geom. BAGNETTI C.

STUDIO TECNICO PROGETTAZIONE & RICERCA

Via P. Neri 10 - Tavernale (PG) - tel.075832624 - fax0758355670 - E-mail: stprprogetti@studiotecnicostr.it

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Capo 1° - Oggetto e finalità.....	4
Art. 1 - Oggetto.....	4
Art. 2 - Le finalità del nuovo PRG	4
Capo 2° - I caratteri e la disciplina del PRG.....	4
Art. 3 - I caratteri del PRG	4
Art. 4 - I riferimenti del PRG	4
Art. 5 - L'articolazione del territorio comunale	5
Art. 6 - Applicabilità della disciplina del PRG.....	5
Art. 7 - Validità del PRG.....	5
Art. 8 - Le misure di salvaguardia del PRG	5
Art. 9 - Finalità delle norme.....	6
Capo 3° - Gli elaborati del PRG.....	6
Art. 10 - Articolazione degli Elaborati	6
TITOLO II - I PARAMETRI DEL PRG	7
Capo 1°- Parametri urbanistici ed edilizi.....	7
Art. 11 - Parametri urbanistici ed edilizi	7
Art. 12 - Grandezze e parametri urbanistici.....	7
Art. 13 - Grandezze edilizie.....	9
Art. 14 - Gli Indici.....	12
Art. 15 - Coefficiente di conversione volumetrica	13
Art. 16 - Classificazione degli usi degli edifici.....	13
Art. 17 - Classificazione degli usi e delle attrezzature nelle aree di pertinenza degli edifici	13
Capo 2° - Classificazione degli interventi.....	14
Art. 18 - Categorie di intervento urbanistico - edilizio	14
TITOLO III - L'ATTUAZIONE DEL PRG	16
Capo 1° - Le modalità attuative.....	16
Art. 19 - Le modalità	16
Art. 20 - Attuazione diretta semplice	16
Art. 21 - Attuazione diretta condizionata.....	17
Art. 22 - Attuazione indiretta semplice	17
Art. 23 - Gestione del PRG	18
Art. 24 - Prescrizioni generali e salvaguardia del territorio - Alberature.....	19
Art. 25 - Variazione della destinazione d'uso degli edifici.....	19
Art. 26 - Corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale e le zone territoriali omogenee di cui al D.I. 1444/68.....	19
Art. 27 - Destinazione d'uso	19
TITOLO IV - ZONIZZAZIONE	22
Capo 1° - Contenuti della zonizzazione.....	22
Art. 28 - Rappresentazione del PRG	22
Art. 29 - Zonizzazione	22
Capo 2° - Disciplina delle Zone A.....	23
Art. 30 - Zone di importanza storica e monumentale e centri abitati di interesse storico.....	23
30.1 - Zona A - centri storici.....	23
30.2 - Zona A1 - centri di valore storico e ambientale.....	25
Art. 31 - Edifici vincolati e loro pertinenze.....	27
Capo 3° - Disciplina delle Zone B.....	28

Art. 32 – Zone residenziali di completamento	28
32.1 - Zona B – zone residenziali ammesse, di completamento.....	30
32.2 - Zona B1 – zone residenziali ammesse, di completamento.....	31
32.3 - Zona B2 – zone residenziali ammesse, di completamento.....	31
32.4 - Zona B3 – zone residenziali ammesse di completamento.....	32
32.5 - Zona B4 – zone residenziali ammesse, di completamento.....	32
32.6 - Zona B* – zone residenziali con cubatura assentita.....	33
Capo 4° - Disciplina delle Zone C.....	34
Art. 33 - Zone residenziali di espansione.....	34
33.1 - Zona C – zone residenziali di espansione.....	38
33.2 - Zona C1 – zone residenziali di espansione.....	39
33.3 - Zona C2 – zone residenziali di espansione.....	40
33.4 - Zona C3 – zone residenziali di espansione.....	41
33.5 - Zona C4 – zone residenziali di espansione.....	42
33.6 - Zona C5 – zone residenziali di espansione.....	43
33.7 - Zona CE – Insediamenti turistici e residenziali.....	45
Capo 5° - Disciplina delle Zone D.....	46
Art. 34 - Zone per attività produttive.....	46
34.1 - Zona D1 – zone per attività industriali ed artigianali.....	48
34.2 – Zona D2 – zone per attività commerciali, artigianali ed industriali.....	50
34.3- Zona D3 – zone per attività commerciali, artigianali ed industriali compromesse	52
34.4 - Zona D4 – zone commerciali ed artigianali.....	53
34.5 - Zona D5 – zone per attività estrattive e/o impianti fissi (attive).....	55
34.6 – Zona D5* – zone per attività estrattive e/o impianti fissi (dismesse).56	
34.7 – Zona D6 – zone per allevamenti di tipo industriale.....	57
34.8 - Zona DE – zone per attività produttive agricole.....	58
Capo 6° - Disciplina degli spazi scoperti.....	59
Art. 35 - EV – aree a verde privato.....	59
Art. 36 - EV1 – aree a verde privato di tutela.....	60
Capo 7° - Disciplina delle zone a servizi.....	60
Art. 37 - Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale.....	60
37.1 - F – attrezzature ed impianti di interesse generale di carattere pubblico.....	61
37.2 - FA – attrezzature pubbliche.....	62
37.3 - FS – attrezzature di servizio.....	63
37.4 - FI – attrezzature per l’istruzione.....	63
37.5 - FR – attrezzature religiose.....	64
37.6 - FZ – attrezzature cimiteriali.....	65
37.7 - FT – attrezzature tecnologiche.....	65
37.8 - FPC– attrezzature per la protezione civile.....	65
37.9 - FVS– attrezzature sportive.....	66
37.10- FPa– parcheggi pubblici.....	67
37.11- FVA– parchi e giardini pubblici, aree a verde pubblico.....	67
37.12- FVT– aree a parco territoriale.....	68
37.13- FVC- parco per attività.....	69
37.14- FSP– attrezzature di servizio private.....	70
37.15- FVSP – attrezzature sportive private.....	71

TITOLO V - DISPOSIZIONI.....72

Capo 1° - Ulteriori disposizioni.....	72
Art. 38 – Esercizi ricettivi extralberghieri in zona agricola ed attività agrituristiche - RE.....	72
Art. 39 - Zone di interesse archeologico.....	76
Art. 40 - Fasce di rispetto.....	76

40.1 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei fiumi.....	76
40.2 - Fasce di rispetto alle sorgenti e ai pozzi.....	78
40.3- Fasce di rispetto degli elettrodotti,dei sistemi fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi, dei sistemi per la telefonia mobile e fissa, dei gasdotti.....	78
40.4 - Fasce di rispetto ai cimiteri.....	78
40.5 - Fasce di rispetto relative alle infrastrutture della mobilità.....	78
40.6 - Fasce di pertinenza.....	79
Art. 41 - Tipologia di nuovi edifici.....	79
Art. 42 - Aree per parcheggi pertinenziali.....	80
Art. 43 - Limitazione delle altezze in funzione della larghezza stradale.....	80
Art. 44 - Aree sensibili.....	81

TITOLO VI – NORMA FINALE E TRANSITORIA..... 82

Capo 1° - Norma finale.....	82
Art. 45 - Destinazioni in contrasto con le previsioni di piano	82
Art. 46 - Costruzioni già iniziate	82
Art. 47 - Deroghe	82
Art. 48 - Provvedimenti normativi con effetto prevalente	82
Art. 49 - Effetto prevalente delle prescrizioni di carattere geologico ed ambientale	82
Art. 50 – Piani attuativi approvati	83

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1° - Oggetto e finalità

Art. 1 - Oggetto

Le presenti norme e gli elaborati, di cui agli articoli successivi, costituiscono il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Piegaro, ai sensi della Legge n. 1150/42 e sue modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n. 31/97 e sue modifiche ed integrazioni.

Il Nuovo Piano Regolatore Generale, dopo la sua approvazione, sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione di Piegaro, approvato con D.P.G.R. n. 302 del 02.08.1973 e sue successive varianti, per le parti di cogenza urbanistica ed edilizia.

Il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Piegaro è stato redatto assumendo come riferimento il quadro della legislazione e della pianificazione sovraordinata e costituisce lo strumento di pianificazione territoriale con il quale l'Amministrazione Comunale disciplina la tutela, la valorizzazione e la trasformazione del proprio territorio.

Il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune, nel presente elaborato Normativa Tecnica di Attuazione verrà di seguito denominato PRG Parte strutturale per la parte strutturale e PRG Parte Operativa per la parte operativa.

Art. 2 - Le finalità del nuovo PRG

Le finalità del presente PRG sono indirizzate:

allo sviluppo del territorio comunale di Piegaro attraverso la valorizzazione dei tessuti insediativi ed alla tutela delle componenti storiche presenti;

allo sviluppo ed alla qualificazione del sistema dell'accessibilità alle varie parti del territorio comunale;

alla qualificazione funzionale degli insediamenti residenziali, produttivi, industriali, artigianali, commerciali e terziari, esistenti e di progetto nonché alla valorizzazione degli spazi a verde esistenti e di progetto.

Capo 2° - I caratteri e la disciplina del PRG

Art. 3 - I caratteri del PRG

Il PRG, secondo quanto previsto dall'art.1 della LR 31/97, è articolato in due parti: PRG - Parte Strutturale e PRG - Parte Operativa.

Le presenti norme si riferiscono al PRG Parte Operativa.

Art. 4 - I riferimenti del PRG

Le prescrizioni normative sia del PRG per la Parte Strutturale che per la Parte Operativa, assumono come riferimento quanto riportato dal Piano Urbanistico Regionale - PUT di cui alla L.R. 27/2000 e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Perugia - PTCP approvato con D.C.P. n. 59/02, dal Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione vigente, dal Piano di Bacino del Tevere - II Stralcio Funzionale per il Lago Trasimeno PS2 approvato con D.P.C.M. del 19/07/02, da altri piani di settore e da studi tematici effettuati e predisposti dall'Amministrazione relativi agli aspetti paesaggistici, naturalistici, archeologici,

storici e ambientali, economici, demografici, urbanistici, geologici, geotecnici ed idrogeologici, agronomici e della mobilità, nonché quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Art. 5 - L'articolazione del territorio comunale

Ai fini dell'applicazione della disciplina del PRG, sia per la Parte strutturale sia per la Parte operativa, il territorio comunale di Piegaro viene articolato in Spazio rurale e Spazio urbano, le cui componenti vengono rappresentate per Sistemi.

Le componenti dello Spazio rurale e dello Spazio urbano, rappresentate nei Sistemi, costituiscono zonizzazione urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'intero territorio comunale, sia per il PRG Parte Strutturale sia per il PRG - Parte operativa.

Ai sensi dell'art. 2 comma della L.R. n. 31/'97, il PRG Parte Strutturale, individua delle porzioni di territorio, denominate Macroaree, comprendenti una o più destinazioni di zona fra loro compatibili e classificate in base alla destinazione prevalente, disciplinate nei contenuti generali dalla Normativa Tecnica di Attuazione del PRG Parte Strutturale e attuate dalla Normativa Tecnica di Attuazione del PRG Parte Operativa.

Art. 6 - Applicabilità della disciplina del PRG

La disciplina del PRG per la Parte Strutturale è direttamente applicabile quando viene espressa per le relative componenti nell'apparato normativo della Parte Strutturale senza rimando ulteriore a definizioni o specificazioni in sede di PRG Parte Operativa.

La disciplina del PRG Parte Strutturale, per le componenti relative allo Spazio urbano, rinvia per le parti applicative alla disciplina del PRG Parte Operativa in riferimento alle Macroaree nelle quali tali componenti sono ricomprese.

Art. 7 Validità del PRG

Il PRG ha validità su tutto il territorio comunale e disciplina sia l'attività dei privati sia delle pubbliche amministrazioni; le previsioni di PRG prevalgono, in caso di contrasto, sulle norme del Regolamento Edilizio e di altri eventuali regolamenti comunali.

In caso di emanazione di leggi e/o regolamenti sovraordinati le presenti norme potranno essere adeguate senza che ciò comporti variante al PRG.

La parte operativa del PRG è lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale specifica la parte strutturale del Piano e individua le trasformazioni del territorio da eseguirsi nel periodo temporale di cui al comma 1 dell'art. 3 della L.R. n. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni. Le previsioni contenute nella parte operativa del PRG potranno essere modificate con la medesima procedura prevista per la sua approvazione dalla L.R. n. 31/97 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8 - Le misure di salvaguardia del PRG

Fino all'approvazione definitiva del piano, per le zone non interessate a varianti normative ed in cui è stata riconfermata la zonizzazione e la disciplina già vigente, continua ad applicarsi la stessa disciplina del vigente strumento urbanistico.

In tutti gli altri casi si adottano le disposizioni previste dalla L. 1902/'52 e sue modifiche ed integrazioni, misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori Generali.

Art. 9 – Finalità delle norme

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, il restauro ed il risanamento degli edifici esistenti, le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili, la realizzazione di servizi ed impianti, la tutela del paesaggio, l'igiene del territorio, le trasformazioni e ogni attività che comporti un mutamento dello stato fisico del territorio comunale.

Oltre alle presenti norme, ogni macroarea, così come individuata e denominata del PRG Parte Strutturale, e come zonizzata dal presente PRG Parte Operativa, è sottoposta anche alla normativa del PRG Parte Strutturale per le componenti in esso ricomprese.

Capo 3° - Gli elaborati del PRG

Art. 10 - Articolazione degli Elaborati

Gli elaborati del PRG Parte Operativa sono costituiti dagli Elaborati prescrittivi, i quali, nel loro insieme definiscono la disciplina del territorio comunale ricompresa entro il PRG Parte Operativa, e riportano le zonizzazioni previste su aree e su specifici edifici e manufatti.

Gli elaborati prescrittivi per il PRG Parte Operativa sono:

- *Elaborati relazionali e normativi:*
 - Relazione;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
- *Elaborati in allegato:*
 - Allegato 5 – Descrizioni e disposizioni per le macroaree.
- *Elaborati grafici:*
 - PO1- Quadro di unione - scala 1:10.000;
 - PO2 - Macroarea 1 - 36 - 37 - scala 1:2000;
 - PO3 - Macroarea 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - UMI RE 1 - scala 1:2000;
 - PO4 - Macroarea 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 25 - 27 - 30 - UMI RE 2 - scala 1:2000;
 - PO5 - Macroarea 18 - 24 - UMI RE 10 - scala 1:2000;
 - PO6 - Macroarea 19 - 54 - scala 1:2000;;
 - PO7 - Macroarea 20 - 21 - scala 1:2000;
 - PO8 - Macroarea 22 - 23 - scala 1:2000;
 - PO9 - Macroarea 26 - 28 - 29 - scala 1:2000;
 - PO10 - Macroarea 31 - 32 - 33 - 34 - 38 - 39 - 40 - 42 - UMI RE 3 - RE 4 - RE 11 - scala 1:2000;
 - PO11 - Macroarea 41 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 50 - 64 - 65 - 67 - scala 1:2000;
 - PO12 - Macroarea 49 - 51 - 52 - 53 - 55 - 56 - 57 - UMI RE 5 - scala 1:2000;
 - PO13 - Macroarea 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 66 - UMI RE 6 - RE 7 - scala 1:2000;
 - PO14 - Macroarea 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - UMI RE 8 - RE 9 - scala 1:2000.

TITOLO II – I PARAMETRI DEL PRG

Capo 1°- Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 11 - Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione della disciplina del PRG, sia per la Parte strutturale che per la Parte Operativa, il PRG definisce i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, per le quali, a seguito dell'adozione del PRG Parte strutturale vengono applicate le misure di salvaguardia della disciplina più restrittiva tra quella adottata e quella del P.d.F. in vigore.

Art. 12 - Grandezze e parametri urbanistici

- **«Superficie territoriale» (St):** La superficie territoriale esprime la misura in mq della superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici residenziali e non, pubblici e privati, nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Alla Superficie territoriale si applica l'Indice di Edificabilità territoriale.
- **«Superficie fondiaria» (Sf):** la superficie fondiaria esprime la misura in mq della superficie di un'area la cui trasformazione edificatoria è sottoposta ad attuazione diretta, al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto od agli appezzamenti agricoli da asservire alla costruzione o già asserviti nel caso di aree edificate. Nello Spazio rurale la Superficie fondiaria, su cui applicare l'Indice fondiario, è costituita dalla "unità aziendale" definita dai corpi e/o appezzamenti di terreno contigui o funzionalmente unitari ai fini dello svolgimento dell'attività agricola.
- **«Superficie coperta» (Sc):** è espressa in mq. ed è la superficie ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione delle sole opere aperte a sbalzo, quali: balconi, terrazze, scale, gronde e fasce di coronamento. E' altresì esclusa dal calcolo della superficie coperta la parte esterna delle murature eccedente i cm. 30 di spessore al finito, limitatamente allo spessore massimo escluso di cm. 30 e purché la sezione muraria complessiva non includa intercapedini vuote eccedenti i cm. 5 di spessore; nel caso di pareti ventilate, la cui finalità e funzionalità venga dimostrata da specifica relazione redatta da tecnico competente, è ammissibile, ai fini dell'esclusione dei 30 cm. dal calcolo della Sc, una intercapedine vuota di spessore fino a cm. 20. Nei casi di edifici destinati ad uso residenziale, servizi o ricettivo possono essere escluse dal calcolo della Sc le seguenti superfici purché finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno:
 - verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%, ed il volume o la superficie delle serre non superi il 20% del volume o della superficie dell'intero

edificio;

- spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.

- **«Superficie utile abitabile» (Su):** espressa in mq. e si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, con l'esclusione della superficie non residenziale (Snr) e della superficie parcheggi (Spa).
- **«Superficie non residenziale» (Snr):** è espressa in mq. e si intende la superficie di pavimento dei servizi ed accessori degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Si intendono servizi ed accessori le cantine, magazzini, locali motore ascensori, cabine idriche, lavatoi, centrali termiche, androni d'ingresso, porticati, logge, balconi ed altri locali a stretto servizio della residenza, nonché i piani sottotetto o loro parti che non costituiscono Suc.
- **«Superficie parcheggi» (Spa):** è espressa in mq. e si intende la superficie destinata ad autorimesse (singole o collettive) o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne.
- **«Superficie netta» (Sn):** è espressa in mq. e si intende la superficie di pavimento delle attività turistiche, commerciali, direzionali, produttive, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, con l'esclusione della superficie accessori (Sa). Nel caso di attività commerciali la superficie netta corrisponde a quella di vendita.
- **«Superficie accessori» (Sa):** è espressa in mq. e si intende la superficie di pavimento dei locali accessori e di servizio delle attività turistiche, commerciali, direzionali, produttive, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne.
- **«Superficie permeabile» (Sp):** la superficie permeabile esprime la misura in percentuale della quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRG e degli altri strumenti di pianificazione vigenti.
- **«Capacità insediativa» (Cins):** la capacità insediativa esprime, tramite il rapporto Superficie utile coperta (Suc)/66,67 mq, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.
- **«Unità edilizia» (Ue):** l'unità edilizia rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configuratasi, dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come una costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiali e di eventuali elementi della struttura portante verticale comuni con unità edilizie adiacenti.
- **«Unità immobiliare» (Ui):** L'unità immobiliare rappresenta l'entità edilizia, catastalmente identificabile ed autonoma, capace di assolvere alle funzioni di uno o più degli usi dell'unità edilizia cui appartiene.
- **«Area di pertinenza» (Ap):** L'area di pertinenza di un edificio è la superficie di suolo che legittima l'edificio rispetto alla disciplina urbanistica in vigore. Si intende per Area di pertinenza anche la superficie di suolo, circostante l'edificio,

direttamente interessata dallo svolgimento delle attività relative agli usi in esso presenti; in questo caso verrà specificato che trattasi di Area di pertinenza interessata dallo svolgimento delle attività residenziali e/o produttive.

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

Art. 13 - Grandezze edilizie

Ai fini dell'attuazione del PRG in relazione alle trasformazioni urbanistiche consentite, sono definiti i seguenti parametri edilizi:

- **«Superficie utile coperta per lo spazio urbano» (Suc-urb):** è espressa in mq. e si applica nell'ambito dello spazio urbano perimetrato dalle macroaree definite dal PRG Parte Strutturale ed è determinata dalla sommatoria delle superfici coperte di ogni piano del fabbricato, misurate all'esterno dei muri perimetrali. Ai fini del calcolo della Suc-urb vanno escluse:
 1. la parte esterna delle murature eccedente i cm. 30 di spessore al finito, limitatamente allo spessore massimo escluso di cm. 30 e purché la sezione muraria complessiva non includa intercapedini vuote eccedenti i cm. 5 di spessore; nel caso di pareti ventilate, la cui finalità e funzionalità venga dimostrata da specifica relazione redatta da tecnico competente, è ammissibile, ai fini dell'esclusione dei 30 cm. dal calcolo della Suc-urb, una intercapedine vuota di spessore fino a cm. 20;
 2. i locali e/o superfici e volumi strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vani motore ed extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, etc.);
 3. i porticati a piano terra, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano; la superficie eccedente tale 30% va invece considerata ai fini della determinazione della Suc-urb;
 4. le tettoie, pensiline, pergole, etc., purchè aperte su tre lati e con sporgenza o profondità non superiore a 2.50 ml, fino ad un massimo del 10% della superficie coperta (Sc) dello stesso piano; la superficie eccedente tale 10% va invece considerata ai fini della determinazione della Suc-urb;
 5. gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, purchè con sporgenza o profondità non superiore a 2.00 ml, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta (Sc) del relativo piano; la superficie eccedente tale 20% va invece considerata ai fini della determinazione della Suc-urb;
 6. i vani scala e vani corsa degli ascensori, salvo le superfici relative alle proiezioni del loro ingombro sul piano di accesso le quali concorrono alla determinazione della Suc-urb;
 7. la superficie dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a ml 1.80 e profondità inferiore a ml 3.00 misurata dal punto di intersezione dell'intradosso con l'estradosso come prima definiti nel caso di coperture inclinate, o un'altezza utile inferiore a ml. 1.80 nel caso di coperture piane; per le coperture a più falde la profondità di ml. 3 va sottratta per ogni singola falda;

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

a) un'altezza utile massima interna non superiore a ml. 2.60;
b) siano contenuti nella superficie coperta del fabbricato;
c) rampe carrabili di accesso ricavate in aderenza e parallelamente ad un lato dell'edificio;

d) siano destinati a locali di pertinenza delle unità immobiliari dell'unità edilizia aventi le seguenti destinazioni e relative superfici massime:

- i ripostigli e le cantine per un massimo di mq. 12.00 per ogni alloggio nel caso di edifici plurifamiliari; nel caso di edifici di cubatura inferiore ai 1500 mc. tali accessori, compresi i garages, possono essere estesi fino al limite della superficie coperta dell'edificio soprastante;

- le autorimesse private o posti macchina coperti nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di superficie utile di alloggio;

- i locali per impianti tecnologici (impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari e per lo smaltimento dei rifiuti, gas, ascensori e montacarichi, protezione antincendio, impianti di depurazione e antinquinamento, gruppi di produzione energetica), nei limiti del 10% della Suc-urb del relativo piano.

Qualora i locali suddetti manchino anche solo di una delle caratteristiche di cui alle precedenti lettere a), b) e c) vanno computati per intero ai fini della determinazione della Suc-urb mentre, per quanto riguarda le caratteristiche di cui alla lettera d) vanno computate ai fini della Suc-urb le sole superfici dei locali eccedenti i limiti ivi indicati.

Qualora sia necessario realizzare, nelle zone di completamento, parcheggi di uso pubblico per soddisfare le esigenze delle funzioni terziarie collocate nell'edificio soprastante, possono essere detratti dal calcolo della Suc-urb i locali interrati che si sviluppano oltre la superficie coperta del fabbricato, purché rispettino le altre condizioni previste alle lettere a), b) e c) presente punto 8 e, fatti salvi i diritti di terzi, l'allargamento rispetto alla superficie coperta del fabbricato sia contenuto nei seguenti limiti:

- 1 mq di Suc-urb per ogni 3 mq di superficie utile destinata a uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, servizi bancari, artigianato di servizio, altri servizi assimilabili;

- 0.50 mq di Suc-urb per ogni mq di superficie utile destinata a stanza per attività alberghiera ed extralberghiera;

- 0.75 mq di Suc-urb per ogni mq di superficie di vendita destinata ad attività commerciali;

9. Nei soli casi di edifici destinati ad uso residenziale, servizi o attività ricettive possono essere escluse dal calcolo della Suc-urb le seguenti superfici purché finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno:

- verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-

ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%, ed il volume o la superficie delle serre non superi il 20% del volume o della superficie dell'intero edificio;

- spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.

«Altezza massima» (Hmax) ed «Altezza media ponderale» (Hmp): sono espresse in ml.. *L'altezza massima* rappresenta la massima elevazione ammessa per le costruzioni nell'ambito delle diverse zone omogenee. Si misura dalla quota del piano di campagna originario o modificato nei limiti previsti dal progetto approvato dal Comune, orizzontale o inclinato, alla quota della linea di intersezione tra intradosso del solaio di copertura e il piano verticale esterno di facciata (linea di gronda). Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, l'altezza massima dell'edificio corrisponde a quella come sopra misurata incrementata della metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Per le coperture a terrazzo l'altezza è misurata all'estradosso del piano del solaio di copertura, con l'esclusione dello spessore delle coibentazioni. I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a ml 1.20. Nei casi in cui nelle sistemazioni esterne degli edifici siano previste rampe di accesso ai piani seminterrati queste non hanno rilievo ai fini del calcolo dell'altezza massima purché siano realizzate in trincea rispetto al piano di campagna ed abbiano una larghezza inferiore o uguale a 5 mt., misurata parallelamente al prospetto del fabbricato. *L'altezza media ponderale* di un fabbricato è data dal rapporto tra la somma delle superfici laterali scoperte dell'edificio, calcolate con i criteri dell'altezza massima di cui sopra, ed il perimetro dello stesso. E' esclusa dal calcolo dell'altezza massima e di quella media ponderale la porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano eccedente i dieci centimetri di spessore, fino ad un extra spessore massimo di quindici centimetri.

- **«Volume urbanistico» (V):** è espresso in mc. e rappresenta il prodotto tra la superficie coperta (S_c) e l'altezza media ponderale (Hmp), entrambe misurate secondo i criteri di cui alle presenti norme. Sono esclusi dal calcolo i volumi tecnici strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le sole parti emergenti dalla linea di gronda (vani motore ed extracorsa degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici e di recupero dell'acqua piovana, etc.), ed i porticati aperti su tre lati.
- **«Distanza dai confini» (Dc):** è espressa in ml. e rappresenta la minima distanza che deve intercorrere tra il corpo più avanzato del fabbricato o di parte di esso dai confini di proprietà. Sono esclusi dal calcolo della distanza i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne aperte e ad unica rampa, purché l'oggetto o sporto, rispetto al piano verticale della facciata dell'edificio, non superi ml. 1.50 oltre gli sporti di gronda, cornicioni e canne fumarie;
- **«Distanza tra fabbricati» (Df):** è espressa in ml. e rappresenta la minima distanza fuori terra tra il filo esterno della parete di un edificio, misurato nel punto di massima sporgenza e le pareti, valutate come sopra, di un edificio prospiciente. Sono esclusi dal calcolo della distanza i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne aperte e ad unica rampa, purché l'oggetto o sporto,

rispetto al piano verticale della facciata dell'edificio, non superi ml. 1.50 oltre gli sporti di gronda, cornicioni e canne fumarie. Sono altresì esclusi dall'applicazione della distanza tra fabbricati i seguenti casi:

- sopraelevazioni di edifici esistenti posti già, rispetto ai fabbricati circostanti, a distanza inferiore a quella minima stabilita, purché non superino l'altezza del fabbricato prospiciente più alto;
 - pareti antistanti appartenenti allo stesso edificio;
 - manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine rete gas, ecc.);
 - manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
 - strutture di arredo urbano (chiostri, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
 - volumi considerati tecnici;
 - realizzazione di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti.
- **«Distanza degli edifici dalle strade» (Ds):** la distanza dalle strade rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto ed il confine stradale prospiciente. Sono esclusi dal calcolo della distanza i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne aperte e ad unica rampa, purché l'oggetto o sporto, rispetto al piano verticale della facciata dell'edificio, non superi ml. 1.50 oltre gli sporti di gronda, cornicioni e canne fumarie.

Art. 14 - Gli Indici

- **«Indice di edificabilità territoriale» (It):** Per indice di edificabilità territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati. L'indice è espresso in mc/mq.
- **«Indice di edificabilità fondiaria» (If):** Per indice di edificabilità fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra il volume (V) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria (Sf) su cui insiste o insistono i fabbricati. L'indice è espresso in mc/mq.
- **«Indice di utilizzazione territoriale» (Ut):** Per indice di utilizzazione territoriale si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati. L'indice è espresso in mq/mq.
- **«Indice di utilizzazione fondiaria» (Uf):** Per indice di utilizzazione fondiaria si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria (Sf) su cui insiste o insistono i fabbricati. L'indice è espresso in mq/mq.
- **«Rapporto di copertura fondiario» (Rcf):** è espresso in % ed è la percentuale massima ammessa di superficie coperta dalle costruzioni (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).
- **«Rapporto di copertura territoriale» (Rct):** è espresso in % ed è la percentuale massima ammessa di superficie coperta dalle costruzioni (Sc) rispetto alla superficie territoriale (St).
- **«Indice di permeabilità» (Ip):** L'indice di permeabilità esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile e la Superficie territoriale o fondiaria, come specificato dalle presenti norme tecniche.

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

Art. 15 - Coefficiente di conversione volumetrica

Il coefficiente di conversione volumetrica rappresenta il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta (Suc), per ottenere il valore in metri cubi del volume urbanistico di un edificio.

Il presente PRG stabilisce un coefficiente di conversione volumetrica pari a **3,00**.

Art. 16 - Classificazione degli usi degli edifici

Il PRG parte operativa stabilisce la seguente classificazione degli usi degli edifici anche in relazione al soddisfacimento degli standard previsti dalla legislazione regionale vigente.

La classificazione degli usi è:

- a) Residenziali – Abitative:** abitazione in ambiente urbano, abitazione in ambiente rurale, abitazione collettiva per comunità, casa per anziani, ecc.; gli standard minimi per aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali sono regolati dall'art. 60 della L.R. 27/2000;
 - b) Servizi collettivi e pubblica amministrazione:** assistenza e sanità, istruzione inferiore, attività di servizio, attività sportive, attività ricreativo - culturali, sedi di culto, attività fieristiche e espositive, sedi istituzionali e amministrative;
 - c) Terziarie:** Pubblici esercizi, di ristoro quali bar, ristoranti, birrerie, enoteche, ecc., servizi privati, uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari e finanziari, artigianato di servizio, commercio con relative attrezzature di magazzinaggio e deposito, attività ricreative culturali e sportive e per lo spettacolo, attrezzature turistico ricettive quali campeggi, villaggi, turistici alberghi e pensioni; gli standard minimi per aree pubbliche al servizio degli insediamenti di cui alla presente lettera sono regolati dall'art. 61 della L.R. 27/2000;
 - d) Produttive:**
 - Industria:** Industria e manufatti per attività di produzione industriale, magazzinaggio per attività industriali, uffici a servizio dell'attività di produzione industriale, alloggi a servizio dell'attività di produzione industriale;
 - Artigianato:** Artigianato, Artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano, artigianato di servizio incompatibile con l'ambiente urbano per fattori ecologici quali carrozzieri, marmisti, ecc., magazzinaggio e deposito per attività artigianali, alloggi a servizio dell'attività artigianale;
 - Commercio:** attrezzature per commercio all'ingrosso;
- Gli standard minimi per aree pubbliche al servizio di insediamenti produttivi, industriali ed artigianali, sono regolati dall'art. 61 della L.R. 27/2000; gli standard minimi per aree pubbliche al servizio di insediamenti produttivi commerciali sono regolati dall'art. 26 della L.R. 31/1997 come modificato ed integrato dall'art. 41 della L.R. 24/1999.

Art. 17 - Classificazione degli usi e delle attrezzature nelle aree di pertinenza degli edifici

Il PRG parte operativa per lo Spazio urbano stabilisce la seguente classificazione degli usi delle aree di pertinenza degli edifici:

- giardino ed orto e relative attrezzature;
- parcheggi pertinenziali;
- installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva (campi bocce, campo tennis, piscina, ecc.)

Capo 2° - Classificazione degli interventi

Art. 18 - Categorie di intervento urbanistico - edilizio

Il PRG parte operativa stabilisce, in attuazione della vigente normativa, le seguenti categorie di intervento urbanistico – edilizio:

a) *Interventi di manutenzione ordinaria* – **MO:**

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;

b) *Interventi di manutenzione straordinaria* – **MS:**

gli interventi comprendenti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;

c) *Interventi di restauro e di risanamento conservativo* – **RC:**

gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture. Ai sensi del D.L.gs. 42/2004 per interventi di restauro si intendono quegli interventi diretti sugli immobili e/o beni storici, vincolati ai sensi del citato decreto, volti a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei valori culturali degli stessi; nel caso di interventi volti al miglioramento sismico degli immobili il restauro comprende altresì interventi di miglioramento strutturale.

d) *Interventi di ristrutturazione edilizia semplice* – **RE:**

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli

- interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
- e) *Interventi di ristrutturazione edilizia complessa* – **RE1:**
gli interventi, diversi da quelli indicati al precedente punto d), rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che comprenda anche modifiche del volume e della sagoma a condizione che venga mantenuta inalterata l'area di sedime originaria;
- f) *Interventi di nuova costruzione* – **NC:**
gli interventi rivolti alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- 1)- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo numero 6);
 - 2)- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, compresa la escavazione di pozzi;
 - 3)- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4)- l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camera, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;
 - 6)- le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta;
 - 7)- la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- g) *Interventi di ristrutturazione urbanistica* – **RU:**
gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- h) *opere interne* – **OI:**
gli interventi da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti;
- i) *mutamento delle destinazioni d'uso* – **DS:**
gli interventi rivolti al mutamento della destinazione d'uso di un edificio o di una singola unità immobiliare nel rispetto del complesso delle funzioni e destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di riferimento o in un ambito territoriale dal presente PRG; i mutamenti delle destinazioni d'uso possono essere realizzate con o senza opere edilizie. Non costituisce

mutamento di destinazione d'uso il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di 30 mq., fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli;.

l) eliminazione di barriere architettoniche – BA:

gli interventi rivolti alla eliminazione di barriere architettoniche che non interessino gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dal PRG, e che non riguardi elementi strutturali né comporti la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

m) opere temporanee – OT:

gli interventi inerenti le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque;

n) opere pertinenziali – OP:

gli interventi inerenti le opere pertinenziali degli edifici non qualificati come interventi di nuova costruzione; non costituiscono interventi di nuova edificazione quelli che interessano le opere pertinenziali di edifici relativamente a manufatti per impianti tecnologici e di arredo e/o la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dalla C.M. LL.PP. n. 2474 del 31.01.1973.

TITOLO III - L'ATTUAZIONE DEL PRG

Capo 1° - Le modalità attuative

Art. 19 – Le modalità

Le modalità attuative del PRG sono le seguenti: Attuazione diretta ed Attuazione indiretta.

- L'Attuazione diretta si articola in Attuazione diretta semplice ed Attuazione diretta condizionata.
- L'Attuazione indiretta è rappresentata dall'Attuazione indiretta semplice tramite piano urbanistico attuativo.

La modalità attuativa delle previsioni di piano, qualora non stabilita dal PRG Parte strutturale, è definita dal PRG Parte Operativa.

Art. 20 - Attuazione diretta semplice

Si ha l'attuazione diretta semplice quando il singolo proprietario può richiedere il titolo abilitativo di cui alla L.R. 1/04, direttamente sulla base della disciplina del PRG, eventualmente accompagnato da atti d'obbligo relativi alla destinazione d'uso dei suoli e dei manufatti, alla predisposizione dei parcheggi e aree a verde e alla sistemazione delle aree di pertinenza.

Ad ogni proprietario è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione dell'"Uf" di PRG alla superficie del suolo di proprietà. L'applicazione dell'"Uf" è effettuata tenendo conto di terreni contigui. La "Suc" di eventuali edifici esistenti legittimi rappresenta un diritto già esercitato e pertanto va sottratto dalle quantità derivanti dall'applicazione dell'"Uf" alla "Sf".

Art. 21 - Attuazione diretta condizionata

Si ha l'attuazione diretta condizionata quando il rilascio del titolo è subordinato ad una o più delle seguenti condizioni:

- a) all'approvazione di un progetto di sistemazione unitaria d'insieme per la valutazione funzionale e/o paesistica ambientale del corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico - ambientale, il quale dovrà essere redatto secondo quanto contenuto nell'Allegato "A" alle presenti norme;
- b) al completamento locale delle opere di urbanizzazione primaria allo scopo di ottemperare all'art. 31 della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora dette opere riguardino proprietà diverse, l'attuazione è condizionata alla predisposizione di un progetto unitario di detto completamento, da approvarsi in sede tecnica. Il rilascio di singoli titoli abilitativi è subordinato alla preventiva stipula di un atto d'obbligo di accettazione del progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari e/o aventi diritto nonché al rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione garantita da idonea fideiussione.

Ad ogni proprietario è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione dell'"Uf" di PRG alla superficie del suolo di proprietà. L'applicazione dell'"Uf" è effettuata tenendo conto di terreni contigui. La "Suc" di eventuali edifici esistenti legittimi rappresenta un diritto già esercitato e pertanto va sottratto dalle quantità derivanti dall'applicazione dell'"Uf" alla "Sf".

Art. 22 - Attuazione indiretta semplice

L'Attuazione indiretta semplice è effettuata tramite strumento urbanistico attuativo, denominato Piano Attuativo, di cui al Titolo III - Capo I della L.R. 11/05.

Lo strumento urbanistico attuativo è esteso all'intero ambito zonizzato ad attuazione indiretta individuato negli elaborati di PRG Parte Operativa relativi alle Macroaree, nei termini e modalità stabilite dalla normativa vigente in materia, con i contenuti stabiliti dai medesimi elaborati.

A ciascun ambito è riconosciuto, alle condizioni di cui al successivo comma, un diritto edificatorio pari all'applicazione dell'"Ut" di PRG alla superficie dell'ambito stesso. La "Suc-urb" di eventuali edifici esistenti legittimi rappresenta un diritto già esercitato e pertanto va sottratto dalle quantità derivanti dall'applicazione dell'"Ut" alla "St".

Il diritto edificatorio di cui sopra matura per i proprietari, che riuniti in consorzio, collaborino alla realizzazione dell'intervento nel suo complesso attraverso:

- la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione del verde e dei servizi pubblici e delle sedi viarie nella quantità stabilita dal PRG Parte Operativa;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di parte delle secondarie anche a scomputo degli oneri concessori;
- la edificazione della quantità di "Suc" stabilita nelle forme e nei modi previsti dallo strumento urbanistico attuativo, sulle superfici fondiarie che detto strumento urbanistico individuerà;
- la cessione al comune di superfici fondiarie e dei diritti edificatori, eventualmente stabilita dal PRG Parte Operativa, da utilizzare per adempiere a finalità istituzionali relativamente ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di edilizia pubblica con finalità sociali, ad interventi di compensazione e di perequazione urbanistica.

La cessione delle aree per la realizzazione del verde e dei servizi pubblici e delle sedi viarie nella quantità stabilita dal PRG Parte Operativa, sarà effettuata a titolo gratuito.

L'eventuale cessione delle superfici fondiari e dei diritti edificatori sarà indennizzata secondo modalità e tempi formalizzati con convenzione urbanistica tra Comune e Consorzio dei proprietari; tale convenzione urbanistica stabilisce inoltre gli impegni del Consorzio dei proprietari e dell'Amministrazione comunale relativamente a tempi e modalità di cessione delle aree per verde e servizi pubblici e per le sedi viarie e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di parte delle secondarie anche a scomputo degli oneri concessori e delle previsioni di progetto stabilite dallo strumento attuativo.

Fino alla redazione e relativa approvazione degli strumenti urbanistici attuativi all'interno degli ambiti ad attuazione indiretta sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RC, opere interne OI, ristrutturazione edilizia RE, cambio di destinazione d'uso DS purché compatibili con quelle ammesse.

Art. 23 - Gestione del PRG

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche per le zone in cui non è prevista, disporre la redazione di uno strumento urbanistico attuativo in considerazione di interventi di particolare dimensione o complessità.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, nell'ambito di zone omogenee a presentare entro un congruo termine il piano attuativo delle aree stesse.

L'Amministrazione Comunale può, trascorso inutilmente tale termine, senza ulteriori comunicazioni predisporre il Piano Attuativo ai sensi della L. 765/67.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa alla eventuale istanza di Piano Attuativo, qualora la proposta non presenti i requisiti di cui al Titolo III – Capo I della L.R. 11/05.

In caso di mancata redazione di Piani Attuativi l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del Piano urbanistico attuativo.

Il piano attuativo compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano; con invito a dichiarare entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il Piano Attuativo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le spese di progettazione per la progettazione del piano d'ufficio' sono a carico dei proprietari.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il Piano Attuativo nel termine assegnato o lo presentino incompleto oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme e alle prescrizioni del PRG.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relative ad una porzione o alla totalità di dette zone purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno il 51 % del valore complessivo degli immobili interessati.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla elaborazione ed adozione di Piani Attuativi in qualsiasi zona del territorio comunale e per comprensori unitari di qualsiasi forma ed estensione.

La scelta dei comparti edificatori e l'attuazione degli stessi tramite redazione di Piani Attuativi sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale in base alle esigenze dello sviluppo urbanistico e sociale-economico ed in vista del tempestivo e coordinato approntamento di pubblici servizi.

Art. 24 - Prescrizioni generali e salvaguardia del territorio - Alberature

Nelle nuove zone residenziali, servizi privati e produttive, nelle aree previste a verde pubblico dovrà essere predisposta una idonea sistemazione delle stesse anche con piantumazione di essenze autoctone.

È vietato l'abbattimento ed ogni grave indebolimento delle capacità vegetative di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale, secondo quanto previsto dalla L.R. 19/11/2001, n. 28 e sue successive modifiche e d integrazioni.

Il patrimonio arboreo di qualsiasi tipo presente nel territorio è tutelato ai sensi della L.R. 19/11/2001, n. 28 e dal relativo Regolamento Regionale 17/12/2002, n. 7. Ai sensi della stessa legge è fatto divieto di eseguire lavori e opere, o abbattimento di piante sottoposte a tutela senza la prescritta autorizzazione o in difformità da quanto previsto dalla stessa. E' fatto divieto altresì di abbandonare rifiuti di qualsiasi genere.

Qualora sia autorizzato l'abbattimento di alberature esistenti è fatto obbligo di ripiantare, anche in altro sito, un numero uguale di alberature di specie autoctone.

Le attività di scavi e di rinterrì ed ogni altra che modifichi in modo rilevante l'aspetto del suolo, sono soggette al rilascio di specifico titolo abilitativo secondo quanto previsto dalla L.R. 1/04. nonché dalla sopraccitata L.R. 19/11/2001, n. 28 e dal relativo Regolamento Regionale 17/12/2002, n. 7.

Per quanto riguarda la disciplina dell'attività di cava, si rimanda a quanto previsto dalla L.R. 03/01/2000 n. 2, come modificata e integrata dalla L.R. 29/12/2003, n. 26 e s. mm. ed ii. e dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 09/02/2005, di approvazione del P.R.A.E.

Art. 25 - Variazione della destinazione d'uso degli edifici

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare è quella risultante dall'ultimo titolo abilitativo assentito; in assenza o indeterminatezza del relativo titolo, la destinazione d'uso è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile ovvero da altri atti e certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario, con presentazione di elementi di prova, tramite autocertificazione.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici e/o di parti di esso, con o senza opere edilizie, è comunque subordinato, ove richiesto, al soddisfacimento degli standard connessi alla nuova destinazione valutati in riferimento alle quantità definite agli articoli 59, 60 e 61 della LR 27/2000.

Art. 26 - Corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale e le zone territoriali omogenee di cui al D.I. 1444/68

Il PRG Parte Operativa assume le classificazioni di zona omogenea "A", "B", "C", "D", "E", "F" di cui al D.I. 1444/68 che costituiscono zonizzazione urbanistica.

Art. 27 - Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso degli immobili nelle singole zone, previste dal PRG Parte Operativa, sono le seguenti:

- ZONA OMOGENEA A:

Nelle zone omogenee A e A1 sono contemplate le seguenti destinazioni:

- Residenziali;
- servizi pubblici e collettivi;
- terziarie (direzionali, ricettive e commerciali);
- produttive (artigianato non molesto).

Nello specifico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Destinazioni residenziali quali: abitazioni di ogni tipo e locali accessori;
- b) Destinazioni per servizi pubblici e collettivi quali:
 - Uffici pubblici, biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, sale per esposizioni e similari e relativi locali accessori;
 - Teatri, cinema, sale per concerti, sale per convegni, auditorium e similari;
 - Uffici, attività ed esercizi, di uso pubblico e/o di pubblica utilità e relativi locali accessori;
 - Edifici di culto, conventi e similari e relativi locali accessori;
 - Collegi, convitti, orfanotrofi, ospizi, case per anziani, caserme, etc. e relativi locali accessori;
 - Autorimesse pubbliche o private;
- c) Destinazioni Terziarie quali:
 - Uffici e studi privati e relativi locali accessori;
 - Banche, uffici e sportelli finanziari e direzionali in genere e relativi locali accessori;
 - Esercizi commerciali al dettaglio, negozi e botteghe, magazzini e relativi locali accessori;
 - Attività ricettive, alberghiere ed extralberghiere, pensioni, residenze d'epoca, attività di ristorazione in genere e relativi locali accessori;
- d) Destinazioni Produttive quali:
 - Botteghe artigianali e relativi locali accessori;
 - Laboratori per arti e mestieri non nocivi, laboratori per la lavorazione di prodotti agricoli, e relativi locali accessori;
 - Magazzini;

E' consentita altresì la ristrutturazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, già esistenti alla data del 7/4/2004, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 102 delle NTA del PRG Parte Strutturale.

- ZONA OMOGENEA B:

- Destinazioni ammesse prevalenti: residenziale e terziaria in genere;
- Destinazioni ammesse compatibili: commercio al minuto con depositi e magazzini annessi, direzionale pubblica e privata, laboratori per arti e mestieri, attività non moleste e nocive, produttiva turistica e extralberghiera, attrezzature pubbliche, edifici di culto, esercizi pubblici, autorimesse pubbliche o private, sale di ritrovo o di spettacolo.

In particolare sono ammesse le seguenti categorie di edifici:

- abitazioni di ogni tipo;
- collegi, convitti, orfanotrofi, ospizi conventi caserme etc.;
- alberghi e pensioni;
- teatri, cinema, sale per concerti;
- attività commerciali;
- edifici per speciali esigenze pubbliche;

- uffici e studi privati;
- -istituti di credito;
- Destinazioni ammesse:
 - residenziale;
 - negozi e botteghe;
 - esercizi pubblici;
 - magazzini;
 - laboratori per arti e mestieri
 - autorimesse, rimesse;
 - laboratori per la lavorazione dei prodotti agricoli.

E' consentita altresì la realizzazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, oltre all'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 102 delle NTA del PRG Parte Strutturale

Le attività artigianali ammesse non dovranno produrre rumori molesti ed emissioni inquinanti.

Per le destinazioni ammesse dovranno essere individuati un numero di parcheggi idonei come previsto dagli standard della L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge n. 122/89.

- ZONA OMOGENEA C

- Destinazione ammessa prevalente: residenziale;
- Destinazioni ammesse compatibili: commerciale al minuto, con depositi e magazzini annessi, direzionale pubblica e privata, laboratori per arti e mestieri, attività non moleste e nocive, produttiva turistica, attrezzature pubbliche, edifici di culto, esercizi pubblici, autorimesse pubbliche o private, sale di ritrovo o di spettacolo.
- Sono ammesse le seguenti categorie di edifici:
 - abitazioni di ogni tipo;
 - collegi, convitti ,orfanotrofi, ospizi, conventi, caserme etc.;
 - alberghi e pensioni;
 - teatri, cinema, sale per concerti;
 - attività commerciali;
 - edifici per esigenze pubbliche;
 - uffici e studi privati;
 - istituti di credito;
- Destinazioni ammesse a condizione che non siano moleste e nocive:
 - negozi e botteghe;
 - locali per pubblici esercizi;
 - magazzini;
 - laboratori per arti e mestieri;
 - autorimesse, rimesse;
 - laboratori per la lavorazione dei prodotti agricoli;

E' consentita altresì la realizzazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, oltre all'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 102 delle NTA del PRG Parte Strutturale

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

- ZONA OMOGENEA D:

- Destinazioni ammesse prevalenti: produttiva industriale, produttiva artigianale, anche per lavorazioni rumorose o moleste, nei limiti delle leggi e norme vigenti, attività turistico – ricettive nelle sottozone indicate.
- Destinazioni ammesse compatibili: attività commerciale all'ingrosso e al dettaglio, direzionale pubblica e privata, mense, mostre, magazzini e depositi.
- In particolare in tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - abitazioni per custodi e personale specializzato;
 - impianti industriali e manifatturieri
 - laboratori per arti e mestieri;
 - autorimesse, rimesse;
 - opifici;
 - edifici per attività artigianali;
 - edifici per attività commerciali;
 - laboratori per la lavorazione dei prodotti agricoli.

E' consentita altresì la realizzazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, oltre all'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 102 delle NTA del PRG Parte Strutturale

- ZONA OMOGENEA F - zone per impianti e attrezzature di interesse generale sia pubbliche che private:

Per quanto attiene alle zone per servizi sia pubblici che privati si rimanda a quanto riportato per ogni specifica zona ai successivi articoli delle presenti norme.

TITOLO IV - ZONIZZAZIONE

Capo 1° - Contenuti della zonizzazione

Art. 28 – Rappresentazione del PRG

Il territorio comunale, per le parti ricomprese entro i perimetri delle macroaree, come individuate nel PRG Parte Strutturale, è rappresentato dal PRG Parte Operativa nei modi indicati nelle planimetrie in scala 1:2000 e regolamentate dalle presenti norme.

In caso di contrasto nella definizione cartografiche fra planimetrie a scala diversa, vale sempre la definizione della planimetria a scala di maggiore definizione.

Art. 29 – Zonizzazione

Il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee in conformità al D.M. 2/4/68 n. 1444 art. 2.

La zonizzazione del Piano Regolatore Parte Operativa comprende:

- Zone **A** comprendenti le parti di territorio comunale con agglomerati di importanza storica, centri abitati di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale;
- Zone **B**, comprendenti le parti di territorio comunale, totalmente o parzialmente edificate, a carattere residenziale di completamento;
- Zone **C**, comprendenti le parti di territorio comunale in cui il PRG prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali;

- Zone **D**, comprendenti le parti di territorio comunale interessati da insediamenti industriali e produttivi per attività industriali, commerciali, artigianali, attività rurali di particolare interesse, attività ricettiva in zona rurale, cave;
- Zone **E**, comprendenti le parti di territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola, aree al verde pubblico, privato e privato di tutela; tali aree si riferiscono al Sistema Rurale e pertanto vengono rappresentate e normate dal PRG Parte Strutturale.
- Zone **F**, comprendenti le parti di territorio comunale destinate ad attrezzature e servizi pubblici e privati.

L'insieme delle zone A, delle zone B e delle infrastrutture, come sopra individuate, definisce gli ambiti delle zone di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978 n. 457.

Capo 2° - Disciplina delle Zone A

Art. 30 – Zone di importanza storica e monumentale e centri abitati di interesse storico

Le zone omogenee A del territorio comunale così come definite dal precedente art. 28, sono distinte nelle seguenti sottozone: **A** ed **A1**.

Per le aree di cui al presente articolo, si applica quanto previsto all'articolo 44 delle presenti norme relativo alle "Aree sensibili".

30.1 - Zona A – centri storici

Sono le zone indicate in cartografia con il simbolo **A** e delimitate da apposito retino grafico.

Le zone A interessano agglomerati urbani che rivestono valore storico artistico, tipologico e di particolare pregio ambientale.

In tali zone le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme; le destinazioni sono ammissibili purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili e purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato. Gli edifici restaurati possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quelle d'origine, nel rispetto di quanto consentito dalle presenti Norme.

Nelle zone A, oltre alle prescrizioni degli eventuali decreti di vincolo, sono consentiti i seguenti interventi:

- Interventi edilizi ad attuazione diretta previo rilascio di titolo abilitativo, ove richiesto, nello specifico:
 - Manutenzione ordinaria - MO;
 - Manutenzione straordinaria - MS;
 - restauro e risanamento conservativo - RC;
 - ristrutturazione edilizia RE limitatamente alle opere interne di singoli edifici o parti di esso;
 - opere interne - OI;
 - mutamento delle destinazioni d'uso – DS con o senza opere all'interno della stessa categoria d'uso funzionale, o che integrino la categoria d'uso prevalente, come esplicitata dall'art. 33 della L.R. 1/04;
 - eliminazione di barriere architettoniche – BA senza variazione di tipologia

- e di sagoma;
- opere pertinenziali – OP.
- Interventi diversi di cui ai commi precedenti possono essere attuati previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, mista o privata di cui alla L.R. 11/05, nello specifico:
 - Interventi di ristrutturazione edilizia RE, con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, a meno delle eventuali demolizioni di superfetazioni presenti o di parti aggiunte non coerenti con le caratteristiche tipologiche e storiche degli edifici esistenti;
 - Interventi di cambio di destinazione d'uso DS con o senza opere tra diverse categorie funzionali nel rispetto delle destinazioni ammesse di cui all'art. 27 delle presenti norme.

Negli interventi previsti debbono essere mantenute le consistenze edilizie esistenti, oltre alle distanze e alle altezze preesistenti.

Sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 34 della L.R. 1/2004 ferma restando la non variazione delle altezze dei fabbricati, a meno degli interventi strutturali di prevenzione sismica di cui all'art. 41, lettera b) della L.R. 1/2004. Gli interventi ammessi nelle zone A dovranno essere eseguiti, per materiali e tecniche costruttive, tenendo conto dei valori esistenti ed operando la conservazione degli elementi strutturali, tipologici e architettonici presenti; eventuali interventi di rinnovamento e/o sostituzione di elementi strutturali e di opere di finitura debbono essere realizzati con forme e tecniche costruttive artigianali derivanti dalla tradizione locale, utilizzando materiali e cromie proprie degli edifici oggetto di intervento e tipiche dei luoghi.

Gli interventi attuabili con strumento attuativo, possono essere assentiti previa approvazione dei seguenti Piani Attuativi:

- Piani particolareggiati di cui alla Legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge n. 167/1962;
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 Legge n. 457/1978.

Oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, previa approvazione di Piano Attuativo, possono essere assentiti i seguenti interventi:

- il restauro ed il consolidamento di interi complessi edilizi;
- la ristrutturazione, in casi eccezionali, di interi complessi edilizi per migliorare la staticità e le condizioni igienico sanitarie, anche equilibrando e distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico;
- il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale, urbanistico;
- il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati;

I Piani Attuativi possono altresì individuare gli elementi architettonici storici dai quali si possa desumere le originarie caratteristiche, per i quali è possibile il loro ripristino. L'originaria esistenza di tali elementi dovrà essere dimostrata mediante appropriata e documentata ricerca storica.

Disposizioni particolari:

Al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A è possibile il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività economiche pertinenti ai luoghi, in

particolare per quelle che riguardano attività turistico-ricettive e ricreative, purché trattasi di attività non moleste e nocive; tali interventi dovranno tenere conto dello stato dei luoghi, e le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche.

- Nella zona A individuata in località Pietrafitta, oltre a quanto già previsto nelle presenti Norme, gli interventi ammissibili dovranno tenere conto della presenza dei tratti delle antiche mura esistenti e ancora visibili; pertanto i progetti proposti, qualora interessino o interferiscano con le preesistenze storiche dovranno tenere conto delle stesse; il PRG per tali preesistenze storiche prevede esclusivamente azioni di tutela finalizzate al recupero ed il restauro.

- Standard urbanistici:

All'interno delle Zone A gli interventi che attuano nuove destinazioni, e/o ampliamenti di quelle esistenti, sono ammissibili solo nel rispetto degli standard di cui alla L.R. n. 27/2000. Qualora le suddette aree per standard non fosse possibile reperirle all'interno del centro storico, potranno essere individuate anche all'esterno in prossimità agli stessi. Resta ferma la possibilità della loro monetizzazione, stabilendone il valore e le modalità di pagamento, o della loro sostituzione con adeguati servizi ed infrastrutture che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche.

Per i soli esercizi di vicinato è prevista la possibilità di esenzione totale degli standard di legge, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Gli oneri derivanti dalla monetizzazione andranno a costituire un "fondo comunale" da destinare alla realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché al miglioramento e all'adeguamento di quelle esistenti.

30.2 - Zona A1 - centri di valore storico e ambientale

Sono le zone indicate in cartografia con il simbolo A1 e delimitate da apposito retino grafico.

Le zone A1 interessano agglomerati urbani che rivestono valore storico ed ambientale.

In tali zone le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme; le destinazioni sono ammissibili purché non comportino modifiche ed alterazioni incompatibili con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili e purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato. Gli edifici restaurati possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quelle d'origine, nel rispetto di quanto consentito dalle presenti Norme.

Nelle zone A1, oltre alle prescrizioni degli eventuali decreti di vincolo, sono consentiti i seguenti interventi:

- Interventi edilizi ad attuazione diretta previo rilascio di titolo abilitativo, ove richiesto, nello specifico:
 - Manutenzione ordinaria – MO;
 - Manutenzione straordinaria – MS;
 - Restauro e risanamento conservativo – RC;
 - ristrutturazione edilizia RE limitatamente alle opere interne di singoli edifici o parti di esso;
 - opere interne- OI;
 - mutamento delle destinazioni d'uso – DS con o senza opere all'interno

- della stessa categoria d'uso funzionale, o che integrino la categoria d'uso prevalente, come esplicitata dall'art. 33 della L.R. 1/04;
- eliminazione di barriere architettoniche – BA senza variazione di tipologia e di sagoma;
- opere pertinenziali - OP;
- Interventi diversi di cui ai commi precedenti possono essere attuati previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, mista o privata di cui alla L.R. 11/05, nello specifico:
 - Interventi di ristrutturazione edilizia RE, con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, a meno delle eventuali demolizioni di superfetazioni presenti o di parti aggiunte non coerenti con le caratteristiche tipologiche e storiche degli edifici esistenti;
 - Interventi di cambio di destinazione d'uso DS con o senza opere tra diverse categorie funzionali nel rispetto delle destinazioni ammesse di cui al presente articolo;
 - Ristrutturazione urbanistica – RU, limitatamente ai casi di edifici ritenuti estranei al tessuto storico presente della Zona A1.

Negli interventi previsti debbono essere mantenute la consistenze edilizie esistenti, oltre alle altezze e alle distanze preesistenti.

Sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 34 della L.R. 1/2004 ferma restando la non variazione delle altezze dei fabbricati, a meno degli interventi strutturali di prevenzione sismica di cui all'art. 41, lettera b) della L.R. 1/2004. Per tali interventi è consentita l'apertura di nuove finestre e/o di lucernai, al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione a condizione che siano particolarmente curate le possibili soluzioni progettuali in funzione dell'aspetto e della qualità architettonica e tipologica degli edifici. Gli interventi di cui al presente punto sono consentiti a condizione che i medesimi siano compatibili con le caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici, nonché con le limitazioni imposte da eventuali decreti di vincolo monumentale e/o paesistico.

Gli interventi ammessi nelle zone A1 dovranno essere eseguiti, per materiali e tecniche costruttive, tenendo conto dei valori esistenti ed operando la conservazione degli elementi strutturali, tipologici e architettonici presenti; eventuali interventi di rinnovamento e/o sostituzione di elementi strutturali e di opere di finitura debbono essere realizzati con forme, e tecniche costruttive artigianali derivanti dalla tradizione locale, utilizzando materiali e cromie proprie degli edifici oggetto di intervento e tipiche dei luoghi.

Gli interventi attuabili con strumento attuativo, possono essere assentiti previa approvazione dei seguenti Piani Attuativi:

- Piani particolareggiati di cui alla Legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni
- Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge n. 167/1962
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 Legge n. 457/1978.

Oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, previa approvazione di Piano Attuativo, possono essere assentiti i seguenti interventi:

- il restauro ed il consolidamento di interi complessi edilizi;
- la ristrutturazione, in casi eccezionali, di interi complessi edilizi per migliorare la staticità e le condizioni igienico sanitarie, anche equilibrando e

distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico;

- il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale, urbanistico;
- il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati;

I Piani Attuativi possono altresì individuare i volumi o gli elementi architettonici storici dalle quali si possano desumere le caratteristiche e la consistenza originaria, per i quali è possibile il loro ripristino. L'originaria esistenza di tali elementi dovrà essere dimostrata mediante appropriata e documentata ricerca storica.

Disposizioni particolari:

Al fine di incentivare il recupero ed il riuso per le zone A1 è possibile il cambio di destinazione d'uso degli edifici per attività economiche pertinenti ai luoghi, in particolare per quelle che riguardano attività turistico-ricettive e ricreative, purché trattasi di attività non moleste e nocive; tali interventi dovranno tenere conto dello stato dei luoghi, e le modalità di intervento sulle parti edilizie, seppure non vincolate, devono conformarsi alle regole di restauro tipiche delle opere storiche.

- Nella zona A1 individuata in località *Piegaro*, oltre a quanto già previsto nelle presenti Norme, gli interventi ammissibili dovranno tenere conto della morfologia e dell'assetto dell'edificazione presente nel tessuto storico; pertanto i progetti proposti dovranno tenere conto del contesto circostante l'edificio oggetto di intervento, con particolare riferimento alle tipologie edilizie, ai materiali ed alle tecniche costruttive tipiche dei tessuti storici; anche negli interventi sia di manutenzione che di trasformazione su edifici di recente costruzione, dovranno prevedersi l'uso di materiali e tecniche costruttive consone con il tessuto storico e con l'ambiente circostante. Eventuali interventi che prevedano l'inserimento di nuovi elementi, e sia per interventi di nuova edificazione che demolizione e ricostruzione di edifici, qualora consentiti, il progetto dovrà contenere la lettura delle facciate e degli elementi esterni di rifinitura quali: ringhiere, infissi, serrande, ecc... degli edifici circostanti.

- **Standard urbanistici:**

All'interno delle Zone A1 gli interventi che attuano nuove destinazioni, e/o ampliamenti di quelle esistenti, sono ammissibili solo nel rispetto degli standard di cui alla L.R. n. 27/2000. Qualora le suddette aree per standard non fosse possibile reperirle all'interno del centro storico, potranno essere individuate anche all'esterno in prossimità agli stessi. Resta ferma la possibilità della loro monetizzazione, stabilendone il valore e le modalità di pagamento, o della loro sostituzione con adeguati servizi ed infrastrutture che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche.

Per i soli esercizi di vicinato è prevista la possibilità di esenzione totale degli standard di legge, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Gli oneri derivanti dalla monetizzazione andranno a costituire un "fondo comunale" da destinare alla realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché al miglioramento e all'adeguamento di quelle esistenti

Art. 31 - Edifici vincolati e loro pertinenze

All'interno delle zonizzazioni di PRG Parte Operativa ricadono dei beni culturali denominati "Edifici vincolati e loro pertinenze", individuati nel PRG Parte Strutturale

ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004. Tali edifici e le aree di pertinenza agli stessi, oltre alle norme della zonizzazione di PRG Parte Operativa in cui ricadono, sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 41 delle N.T.A. del PRG Parte Strutturale.

Capo 3° - Disciplina delle Zone B

Art. 32 – Zone residenziali di completamento

Le zone residenziali di completamento sono le zone omogenee B del territorio comunale così come definite dall'art. 27 delle presenti norme.

Le zone B comprendono le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A; esse individuano soprattutto aree di vecchio sviluppo al di fuori del centro storico.

Nelle zone residenziali di completamento sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria - MO;
- Manutenzione straordinaria - MS;
- restauro e risanamento conservativo - RC;
- ristrutturazione edilizia RE e RE1; con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazione, purché non si superi l'altezza di zona e nel rispetto dei parametri di zona;
- nuova costruzione - NC; sempre che siano conformi ai parametri urbanistici di zona;
- ristrutturazione urbanistica - RU, per ambiti territoriali omogenei, che tenda a costituire nuovi tessuti edilizi;
- opere interne - OI;
- mutamento delle destinazioni d'uso - DS;
- eliminazione di barriere architettoniche - BA;
- opere temporanee - OT;
- opere pertinenziali - OP.

Tutti gli interventi potranno essere attuati direttamente previo idoneo titolo edilizio abilitativo, a meno degli interventi di ristrutturazione urbanistica che dovranno essere attuati con Piani Attuativi di iniziativa pubblica, mista e/o privata.

Le attività non residenziali ammesse, con particolare riferimento alle attività artigianali non dovranno produrre rumori molesti ed emissioni inquinanti.

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici delle presenti norme e in ogni caso comunque quelle di cui alla L.R. n. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. 27/2000.

Per la tipologia degli edifici si applica quanto previsto all'articolo 41 delle presenti norme.

All'interno delle zone B gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti comporta la dotazione di aree per parcheggi nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare. Le superfici destinate a parcheggi possono essere ricavate in autorimesse all'interno degli edifici o nelle aree libere di pertinenza degli stessi; gli spazi per parcheggi non devono pregiudicare l'utilizzazione di aree pubbliche o riservate al pubblico, quali marciapiedi, passaggi pedonali e fasce di rispetto. Sulle coperture degli edifici, a qualsiasi uso destinati, non possono essere realizzate aree a parcheggio sia pubbliche che private.

Disposizioni particolari:

La distanza di ml. 5,00 dal confine di proprietà, potrà essere derogata purché venga garantita, mediante atto registrato con firma autenticata a cura e spese dei proprietari interessati, la distanza minima di ml. 10 tra i fabbricati. L'atto registrato e trascritto dovrà essere prodotto almeno prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo. Sono fatte salve le minori distanze, le maggiori altezze e le maggiori densità, qualora esistenti.

Negli edifici esistenti alla data del 25/02/2004, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno, nel rispetto di quanto consentito dagli artt. 34 e 35 della L.R. 1/2004.

Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del D.M. 5/7/1975, da destinare a fini abitativi, turistico-ricettivi o ad altre attività, le altezze minime dei nuovi locali possono uniformarsi a quelle dei vani contigui posti allo stesso piano dell'edificio esistente oggetto di ampliamento, ancorché non conformi ai limiti imposti dallo stesso Decreto, purché rispettino le condizioni minime di cui all'art. 34, comma 1, lettere b), c), d), del comma 2 dello stesso articolo della L.R. 1/2004.

In conformità a quanto disposto dall'art. 41 della L.R. 1/2004, al fine di favorire interventi di prevenzione sismica del patrimonio edilizio esistente, realizzati con le modalità previste dal Regolamento Regionale 15/07/2003, n. 9, sono consentiti interventi necessari per ridurre il livello di vulnerabilità sismica dell'isolato che comportino:

- a)- incremento di volumetria e di altezza, in misura non superiore al dieci per cento di quella dell'edificio esistente;
- b)- riduzione della distanza di eventuali nuove opere strutturali dal confine di proprietà e da edifici antistanti, in misura non superiore all'otto per cento della distanza esistente o possibilità di confermare la distanza esistente, se inferiore a quella minima, in caso di incremento dell'altezza degli edifici, fatte salve le norme del codice civile e del codice della strada.

Gli interventi suddetti non sono computati ai fini del calcolo della volumetria, delle superfici, delle altezze e delle distanze. Il titolo abilitativo è rilasciato anche in difformità dalle norme degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio comunale, fatte salve eventuali limitazioni imposte da specifici vincoli storici, ambientali, paesistici, igienico sanitari e di sicurezza.

Nell'ambito delle zone "B" l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree da espropriare ed urbanizzare da destinare alla formazione di Piani per l'edilizia economica e popolare, qualora ne ravvisi la necessità.

Negli ambiti ricompresi all'interno del Sito di Importanza Comunitaria SIC IT 5210042, a seguito dell'esito della Valutazione di Incidenza effettuata dalla Regione dell'Umbria con Determinazione Dirigenziale n. 8905 del 14/10/2005, ai sensi della direttiva 92/43/CEE, del D.P.R. n. 357/'97 e della L.R. n. 27/2000, alla quale il P.R.G. è stato sottoposto, i piani attuativi di settore, di zona e i successivi interventi ammessi, dovranno essere sottoposti alla relativa procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della sopraccitata normativa.

Le zone residenziali di completamento sono distinte nelle seguenti sottozone: B – B1 – B2 – B3 – B4 – B*.

Per le aree di cui al presente articolo, si applica quanto previsto all'articolo 44 delle presenti norme relativo alle "Aree sensibili".

Per le zone B, B1, B2, B3, B4, B*, salvo quanto previsto da disposizioni particolari per ogni singola zona, sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

Zona omogenea	Indice di edificabilità fondiaria - If. mc/mq	Indice di utilizzazione fondiaria - Uf. mq/mq	Altezza H. ml.
B	2,5 mc./mq.	0,83 mq/mq	Hmax 10.00 ml.
B1	1,5 mc./mq.	0,50 mq/mq	Hmax 7,50 ml.
B2	2,5 mc./mq.	0,83 mq/mq	Hmax 7,50 ml.
B3	0,70 mc./mq.	0,23 mq/mq	Hmax 6,50 ml.
B4	1,00 mc./mq.	0,33 mq/mq	Hmax 6,50 ml.
B*	**		Esistente

** - Per le Zone B* valgono le consistenze edilizie esistenti regolarmente assentite.

32.1 - Zona B – zone residenziali ammesse, di completamento

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **B** e delimitate da apposito retino grafico.

In tali zone è ammesso intervenire con singoli titoli abilitativi o con piani di recupero qualora gli edifici siano oggetto di ristrutturazione urbanistica.

- destinazione edilizia:

Quelle individuate nell'art. 27 delle presenti Norme.

- Densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,83 mq/mq.** (indice fondiario - If: **2,5 mc./mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 10.00.**

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanza dalle strade:

Per operazioni di risanamento o per le eventuali ristrutturazioni, le distanze degli edifici dal filo strada non possono essere inferiori a quelle dei volumi preesistenti. Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5,00, salvo i disposti della L. 64/1974 e successive modifiche ed integrazioni.

Ampliamenti di fabbricati esistenti ricadenti entro i limiti di cui al comma precedente potranno essere autorizzati anche a distanze inferiori a ml. 5,00, purché non comportino avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Disposizioni particolari:

- Per il comparto di zona "B" ubicato in Frazione Pietrafitta, Via Roma, interessato dal piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 30/11/1998 e successiva di variante n. 74 del 28/11/2003, è consentita la redistribuzione dei volumi sui singoli fabbricati posti all'interno del comparto delimitato, anche fra

diverse proprietà, mediante sottoscrizione di Piano Attuativo. Nello stesso comparto, per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni o ampliamenti, le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. Potrà essere autorizzata la distanza inferiore a ml. 10 tra pareti di edifici antistanti, previo accordo fra le parti che sottoscrivono il piano e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

32.2 - Zona B1 – zone residenziali ammesse, di completamento

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **B1** e delimitate da apposito retino grafico.

In tali zone è ammesso intervenire con singoli titoli abilitativi o con piani di recupero qualora gli edifici siano oggetto di ristrutturazione urbanistica

- destinazione edilizia:

Quelle individuate nell'art. 27 delle presenti Norme.

- Densità edilizia:

È prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,50 mq/mq.** (indice fondiario - If: **1,5 mc./mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 7.50**

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanza dalle strade:

Per operazioni di risanamento o per le eventuali ristrutturazioni, le distanze degli edifici dal filo strada non possono essere inferiori a quelle dei volumi preesistenti. Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Ampliamenti di fabbricati esistenti ricadenti entro i limiti di cui al comma precedente potranno essere autorizzati anche a distanze inferiori a ml. 5,00, purché non comportino avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

32.3 - Zona B2 -zone residenziali ammesse, di completamento

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **B2** e delimitate da apposito retino grafico.

In tali zone è ammesso intervenire con singoli titoli abilitativi o con piani di recupero qualora gli edifici siano oggetto di ristrutturazione urbanistica

- destinazione edilizia:

Quelle individuate nell'art. 27 delle presenti Norme

- densità edilizia:

È prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,83 mq/mq.** (indice fondiario - If: **2.5 mc/mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 7.50**

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanza dalle strade:

Per operazioni di risanamento o per le eventuali ristrutturazioni, le distanze degli edifici dal filo strada non possono essere inferiori a quelle dei volumi preesistenti. Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Ampliamenti di fabbricati esistenti ricadenti entro i limiti di cui al comma precedente potranno essere autorizzati anche a distanze inferiori a ml. 5,00, purché non comportino avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

32.4 - Zona B3 – zone residenziali ammesse di completamento

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **B3** e delimitate da apposito retino grafico.

In tali zone è ammesso intervenire con singoli titoli abilitativi o con piani di recupero qualora gli edifici siano oggetto di ristrutturazione urbanistica.

- destinazione edilizia:

Quelle individuate nell'art. 27 delle presenti Norme

- densità edilizia:

È prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,23 mq/mq.** (Indice fondiario - If: **0,70 mc/mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare **ml. 6.50**

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanza dalle strade:

Per operazioni di risanamento o per le eventuali ristrutturazioni, le distanze degli edifici dal filo strada non possono essere inferiori a quelle dei volumi preesistenti. Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Ampliamenti di fabbricati esistenti ricadenti entro i limiti di cui al comma precedente potranno essere autorizzati anche a distanze inferiori a ml. 5,00, purché non comportino avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

32.5 - Zona B4 – zone residenziali ammesse, di completamento

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **B4** e delimitate da apposito retino grafico.

Trattasi di parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.

In tali zone è ammesso intervenire con singoli titoli autorizzativi abilitativi o con piani di recupero qualora gli edifici siano oggetto di ristrutturazioni urbanistiche.

- destinazione edilizia:

Quelle individuate nell'art. 27 delle presenti Norme.

- densità edilizia:

È prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,33 mq/mq.** (indice fondiario - If: **1,00 mc/mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 6.50**

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanza dalle strade:

Per operazioni di risanamento o per le eventuali ristrutturazioni, le distanze degli edifici dal filo strada non possono essere inferiori a quelle dei volumi preesistenti. Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Ampliamenti di fabbricati esistenti ricadenti entro i limiti di cui al comma precedente potranno essere autorizzati anche a distanze inferiori a ml. 5,00, purché non comportino avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

32.6 - Zona B* – zone residenziali con cubatura assentita

Contraddistinte in cartografia con il simbolo B* e delimitate da apposito retino grafico.

Trattasi di parti del territorio totalmente edificate.

Le aree B* sono riferite a singoli edifici o insiemi di edifici individuati nelle Tavole grafiche del PRG Parte Operativa che per caratteristiche e collocazione non possono essere ampliati e pertanto mantengono la cubatura esistente o comunque autorizzata in precedenza se realizzati mediante piano attuativo.

In tali zone è ammesso intervenire con singoli titoli autorizzativi abilitativi o con piani di recupero qualora gli edifici siano oggetto di ristrutturazioni urbanistiche.

- destinazione edilizia:

Quelle individuate nell'art. 27 delle presenti Norme.

- densità edilizia:

Quella esistente nell'edificio

- altezza dei fabbricati:

Quella esistente nell'edificio

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanza dalle strade:

Per operazioni di risanamento o per le eventuali ristrutturazioni, le distanze degli edifici dal filo strada non possono essere inferiori a quelle dei volumi preesistenti. Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Ampliamenti di fabbricati esistenti ricadenti entro i limiti di cui al comma precedente potranno essere autorizzati anche a distanze inferiori a ml. 5,00, purché non comportino avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Disposizioni particolari:

Nella sottozona **B***, per comprovate necessità del nucleo familiare e su apposita istanza rivolta all'Amministrazione Comunale può essere consentito l'incremento dei volumi esistenti una sola volta e nella misura massima del 10% rispetto al volume edificato, ma con il rispetto dell'altezza media di zona e del numero dei piani consentiti per la zona. Tale tipo di intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Capo 4° - Disciplina delle Zone C

Art. 33 - Zone residenziali di espansione

Le zone residenziali di espansione sono le zone omogenee C del territorio comunale così come definite dall'art. 27 delle presenti norme.

Le zone C comprendono le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente inedificate, diverse dalla zona A e dalla zona B esse individuano soprattutto aree di nuovo sviluppo al di fuori del centro storico e dei tessuti consolidati.

L'attuazione delle zone C avverrà previa approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, mista e privata, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal presente PRG e dalla normativa vigente in materia.

Nelle zone residenziali di espansione sono ammessi i seguenti interventi:

- Nuova costruzione - NC; sempre che siano conformi ai parametri urbanistici di zona.

Nel caso di zone di espansione, ove sono già presenti edifici alla data del 7/4/2004, nelle more di predisposizione dei Piani Attuativi, sono consentiti, mediante rilascio di idoneo titolo edilizio abilitativo, i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria - MO;
- Manutenzione straordinaria - MS;
- Restauro e risanamento conservativo - RC;
- Ristrutturazione edilizia RE e RE1, senza possibilità di ampliamenti e di sopraelevazione;
- Opere interne - OI;
- Eliminazione di barriere architettoniche - BA;
- Opere pertinenziali - OP.

I proprietari di almeno il 51 % del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree ricomprese in un comparto edificatorio definito nel PRG Parte Operativa, possono presentare una proposta di Piano Attuativo purché riferita a un comparto che costituisca un'entità funzionale.

La proposta deve prevedere, in ogni caso, la sistemazione complessiva delle aree perimetrate dal PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari.

Per le aree oggetto di pianificazione attuativa il Piano dovrà prevedere le sistemazioni esterne, le indicazioni dei materiali e le tecniche esecutive delle opere, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali, il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, il planovolumetrico dei nuovi edifici stabilendone gli

allineamenti; le soluzioni urbanistiche proposte dovranno tenere conto delle migliori soluzioni di accessibilità ai lotti e delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei valori morfologici, ambientali e paesaggistici presenti nella zona.

Il Piano Attuativo, una volta approvato, potrà essere attuato anche per stralci funzionali esecutivi da convenzionare volta per volta; sono ritenuti funzionali gli stralci che garantiscono l'accessibilità, il funzionamento delle opere a rete e la dotazione di aree pubbliche.

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

La tipologia degli edifici sarà definita dalle soluzioni adottate in sede di formazione di Piani Attuativi secondo le indicazioni riportate ai successivi commi.

Nelle zone C la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- le strade a doppio senso di marcia:
 - carreggiata a due corsie della larghezza minima di ml. 5,50;
 - marciapiedi della larghezza minima di ml. 1,50;
- le strade a senso unico:
 - carreggiata della larghezza minima di ml. 3,50;
 - marciapiedi della larghezza minima di ml. 1,50.

Indicazioni tipologiche:

Ogni edificio previsto nel Piano Attuativo dovrà avere caratteristiche tali da non alterare la morfologia del terreno e da essere ben inserito nell'area e nell'ambiente circostante.

La forma in pianta degli edifici deve conformarsi ai caratteri della semplicità edificatoria tipica della zona.

Qualora vengano proposti garage e fondi interrati questi dovranno essere realizzati con ingresso tale da integrarsi con il paesaggio circostante; se l'ingresso è posizionato verso valle si dovranno realizzare opere di schermatura e/o apporre elementi arborei di schermatura.

Le coperture dovranno avere forme semplici preferibilmente con tetti a capanna, qualora siano con forme a padiglione, queste devono seguire la forma della pianta con limitati sbalzi di gronda.

Le rifiniture esterne si dovranno conformare all'uso di materiali tradizionali tipici della zona, quali: intonaco, pietra locale, mattoni, qualora siano presenti elementi strutturali in vista questi dovranno essere trattati, i materiali usati per le facciate non dovranno avere impatto e si dovranno inserire nel contesto ambientale.

Gli intonaci dovranno essere preferibilmente realizzati con materiali a base di calce, per migliorare la traspirazione degli edifici, qualora si usino intonaci diversi, dovranno avere caratteristiche idonee alla traspirazione; è permesso l'uso di tonachino di colore idoneo al contesto ambientale.

La colorazione esterna degli edifici, qualora si dovesse inserire in un contesto in tutto o in parte edificato dovrà tenere conto delle colorazioni già presenti nella zona, è comunque da evitare il colore bianco. Per le nuove zone dovrà essere indicato in relazione il colore proposto e campionato in cantiere; si dovrà comunque tenere conto della collocazione ambientale; la base dei colori, tranne nei casi in cui si devono effettuare manutenzioni per intonaci e tinteggi già esistenti, non dovrà essere né a base di silicati né a base di quarzo; saranno preferibili colori a base di calce o simili.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno naturale, eventuali chiusure esterne come: tapparelle, persiane, sportelloni, ecc. si dovranno conformare a quelle già presenti nella zona; potranno essere utilizzati anche infissi di altri materiali conformandoli nella colorazione a quelli presenti nella zona.

Gli sbancamenti di terreno dovranno essere realizzati per lo stretto necessario alla realizzazione dell'edificio, così pure i riporti di terreno; gli eventuali muri di contenimento visibili dovranno avere altezze limitate, il tutto al fine di non alterare la morfologia del terreno.

Le recinzioni e gli ingressi, presenti nel progetto di lottizzazione, dovranno avere una uniformità di disegno e di realizzazione, preferibilmente in ferro a disegno semplice; per la recinzione potrà essere realizzato un muretto perimetrale per un'altezza massima di cm. 30, che comunque potrà essere consentito anche di altezza maggiore, qualora l'accesso al lotto sia posto ad una quota più alta rispetto alla viabilità, preferibilmente in pietra o mattoni a faccia vista; qualora sia in cemento, potrà essere rivestito o colorato in maniera opportuna.

Le attività non residenziali ammesse, con particolare riferimento alle attività artigianali non dovranno produrre rumori molesti ed emissioni inquinanti.

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici delle presenti norme e in ogni caso comunque quelle di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. 27/2000.

Per la tipologia degli edifici si applica quanto previsto all'articolo 41 delle presenti norme.

All'interno delle zone C gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti comporta la dotazione di aree per parcheggi nella misura di di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare. Le superfici destinate a parcheggi possono essere ricavate in autorimesse all'interno degli edifici o nelle aree libere di pertinenza degli stessi; gli spazi per parcheggi non devono pregiudicare l'utilizzazione di aree pubbliche o riservate al pubblico, quali marciapiedi, passaggi pedonali e fasce di rispetto. Sulle coperture degli edifici, a qualsiasi uso destinati, non possono essere realizzate aree a parcheggio sia pubbliche che private.

Disposizioni particolari:

- Per le zone di espansione oggetto di Piani Attuativi approvati alla data del 7/4/2004, valgono le previsioni, i parametri urbanistici ed edilizi approvati con lo strumento attuativo, per il periodo temporale di validità dello stesso; allo scadere del periodo temporale di validità del Piano Attuativo, per le parti non attuate, ed in caso di contrasto con quanto previsto dal PRG Parte Operativa, prevarranno le previsioni dello stesso PRG.
- Negli edifici esistenti alla data del 25/02/2004, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno, nel rispetto di quanto consentito dagli artt. 34 e 35 della L.R. 1/2004.
- Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del D.M. 5/7/1975, da destinare a fini abitativi, turistico-ricettivi o ad altre attività, le altezze minime dei nuovi locali possono uniformarsi a quelle dei vani contigui posti allo stesso piano dell'edificio esistente oggetto di ampliamento, ancorché non conformi ai limiti imposti dallo stesso Decreto, purché rispettino le condizioni minime di cui all'art. 34, comma 1, lettere b), c), ,d), del comma 2 dello stesso articolo della L.R. 1/2004.

- In conformità a quanto disposto dall'art. 41 della L.R. 1/2004, al fine di favorire interventi di prevenzione sismica del patrimonio edilizio esistente, realizzati con le modalità previste dal Regolamento Regionale 15/07/2003, n. 9, sono consentiti interventi necessari per ridurre il livello di vulnerabilità sismica dell'isolato che comportino:
 - a)- incremento di volumetria e di altezza, in misura non superiore al dieci per cento di quella dell'edificio esistente;
 - b)- riduzione della distanza di eventuali nuove opere strutturali dal confine di proprietà e da edifici antistanti, in misura non superiore all'otto per cento della distanza esistente o possibilità di confermare la distanza esistente, se inferiore a quella minima, in caso di incremento dell'altezza degli edifici, fatte salve le norme del codice civile e del codice della strada.
- Gli interventi suddetti negli edifici esistenti non sono computati ai fini del calcolo della volumetria, delle superfici, delle altezze e delle distanze. Il titolo abilitativo è rilasciato anche in difformità dalle norme degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio comunale, fatte salve eventuali limitazioni imposte da specifici vincoli storici, ambientali, paesistici, igienico sanitari e di sicurezza.
- Nell'ambito delle zone "C" l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree da espropriare ed urbanizzare da destinare alla formazione di Piani per l'edilizia economica e popolare, qualora ne ravvisi la necessità.
- Negli ambiti ricompresi all'interno del Sito di Importanza Comunitaria SIC IT 5210042, a seguito dell'esito della Valutazione di Incidenza effettuata dalla Regione dell'Umbria con Determinazione Dirigenziale n. 8905 del 14/10/2005, ai sensi della direttiva 92/43/CEE, del D.P.R. n. 357/97 e della L.R. n. 27/2000, alla quale il P.R.G. è stato sottoposto, i piani attuativi di settore, di zona e i successivi interventi ammessi, dovranno essere sottoposti alla relativa procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della sopraccitata normativa.

Le zone residenziali di espansione sono distinte nelle seguenti sottozone: C – C1 – C2 – C3 – C4 – C5 – CE.

Per le aree di cui al presente articolo, si applica quanto previsto all'articolo 44 delle presenti norme relativo alle "Aree sensibili".

Per le zone C, C1, C2, C3, C4, C5, CE, salvo quanto previsto da disposizioni particolari per ogni singola zona, sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

Zona omogenea	Indice di edificabilità territoriale – It mc/mq	Indice di utilizzazione territoriale - Ut mq/mq	Altezza Hmax ml.
C	0,30 mc./mq.	0,10 mq/mq	6,50 ml.
C1	1,00 mc./mq.	0,33 mq/mq	7,50 ml.
C2	1,50 mc./mq.	0,50 mq/mq	10,00 ml.
C3	0,15 mc./mq.	0,05 mq/mq	4,50 ml.
C4	0,75 mc./mq.	0,25 mq/mq	6,50 ml.
C5	0,55 mc./mq.	0,18 mq/mq	6,50 ml.
CE Romagnella Bassa	0,25 mc./mq.	0,08 mq/mq	6,50 ml.
CE Po' Sante	0,25 mc./mq.	0,08 mq/mq	6,50 ml.
CE Cibottola	0,25 mc./mq.	0,08 mq/mq	4,50 ml.

33.1 - Zona C – zone residenziali di espansione

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **C** e delimitate da apposito retino.

Trattasi di parti del territorio parzialmente edificate o inedificate destinate a nuovi insediamenti residenziali ed altre attività, secondo quanto previsto dall'art. 27 delle presenti N.T.A..

- destinazione edilizia:

Quelle indicate nell'art. 27 delle presenti Norme.

- tipologia edilizia:

Le tipologie edilizie saranno quelle stabilite nei relativi Piani Attuativi.

- densità edilizia:

È prescritto un indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) di **0,10 mc/mq.** (indice territoriale - It: **0,30 mc/mq.**)

- rapporto di copertura fondiario (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare **1/3**.

- altezza dei fabbricati:

L' altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 6,50**

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra i fabbricati e di ml. 5,00 dai confini.

Il Piano Attuativo potrà prevedere distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che diano origine a particolari composizioni tipologiche rappresentate con previsioni planovolumetriche e sempre che i fronti antistanti non siano finestrati

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- Standard urbanistici:

I Piani Attuativi in tali zone dovranno prevedere i seguenti standard urbanistici, riferiti alla residenza:

- una superficie di mq. 12,00 per ogni abitante da destinare a verde pubblico;
- una superficie di mq. 3,00 per ogni abitante da destinare a parcheggio;

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

Il Piano Attuativo non dovrà prevedere gli standard relativi alle aree per l'istruzione e di interesse comune, di cui alla L.R. 27/2000 in quanto già dimensionati nel PRG. In conformità a quanto previsto dall'art. 60 della L.R. 27/2000, le aree per standard previste nei piani attuativi di iniziativa privata o mista, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune e soddisfano anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria, per verde e parcheggio, di cui all'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e successive modifiche ed integrazioni, da definire eventualmente in quota parte.

E' consentito altresì, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, monetizzare le aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione, sulla base del valore e con le modalità di pagamento disciplinate da apposito atto deliberativo; la monetizzazione è concessa per cause morfologiche o funzionali, o comunque su valutazione dell'Amministrazione Comunale in relazione

alla ubicazione del comparto interessato dal Piano Attuativo, ed alla dimensione dello stesso.

33.2 - Zona C1 – zone residenziali di espansione

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **C1** e delimitate da apposito retino.

Trattasi di parti del territorio parzialmente edificate o inedificate destinate a nuovi insediamenti residenziali.

- destinazione edilizia:

Quelle indicate nell'art. 27 delle presenti Norme.

- tipologia edilizia:

Le tipologie edilizie saranno quelle stabilite nei relativi Piani Attuativi.

- densità edilizia:

È prescritto un indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) di **0,33 mq/mq**. (Indice territoriale - It: **1,00 mc/mq.**)

- rapporto di copertura fondiario (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare **1/3**.

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 7,50**.

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra i fabbricati e di ml. 5,00 dai confini.

Il Piano Attuativo potrà prevedere distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che diano origine a particolari composizioni tipologiche rappresentate con previsioni planovolumetriche e sempre che i fronti antistanti non siano finestrati.

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5,00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- Standard urbanistici:

I Piani Attuativi in tali zone dovranno prevedere i seguenti standard urbanistici, riferiti alla residenza:

- una superficie di mq. 12,00 per ogni abitante da destinare a verde pubblico;
- una superficie di mq. 3,00 per ogni abitante da destinare a parcheggio;

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

Il piano attuativo non dovrà prevedere gli standard relativi alle aree per l'istruzione e di interesse comune, di cui alla L.R. 27/2000 in quanto già dimensionati nel PRG.

In conformità a quanto previsto dall'art.60 della L.R. 27/2000, le aree per standard previste nei piani attuativi di iniziativa privata o mista, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune e soddisfano anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria, per verde e parcheggio, di cui all'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e successive modifiche ed integrazioni, da definire eventualmente in quota parte.

È consentito altresì, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, monetizzare le aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione, sulla base del valore e con le modalità di pagamento disciplinate da

apposito atto deliberativo; la monetizzazione è concessa per cause morfologiche o funzionali, o comunque su valutazione dell'Amministrazione Comunale in relazione alla ubicazione del comparto interessato dal Piano Attuativo, ed alla dimensione dello stesso.

- Disposizioni particolari:

- Per il comparto di zona "C1" in Località Polino (Macroarea n° 40), l'altezza massima degli edifici fuori terra (Hmax) non dovrà superare i ml. 6,50;
- Per i comparti di zona "C1" ubicati in Località Ginestreto (Macroarea n° 18 - Oro), l'altezza massima degli edifici fuori terra (Hmax) non dovrà superare i ml. 6,50;
- Per il comparto di zona "C1" ubicato in Località Case Luzzi (Macroarea n° 25 - Case Luzzi), l'altezza massima degli edifici fuori terra (Hmax) non dovrà superare i ml. 6,50;
- Per il comparto di zona C1 ubicato in Località Palombaro del Cieco (Macroarea n° 20 - Acquaiola), i Piani Attuativi per l'attuazione di tale zona dovranno prevedere i seguenti standard urbanistici riferiti alla residenza:
una superficie di mq. 30,00 per ogni abitante da destinare a verde pubblico;
una superficie di mq. 7,00 per ogni abitante da destinare a parcheggio".
- Per il comparto di zona C1 ubicato in località Piegaro in prossimità dell'area verde pubblica e dei plessi scolastici l'edificabilità è consentita mediante la realizzazione di fondazioni profonde che assicurino la stabilità delle costruzioni in riferimento ad eventuali movimenti verticali e traslativi del terreno. Inoltre dovrà essere realizzato un adeguato sistema di raccolta e canalizzazione delle acque piovane al fine di impedire lo scorrimento delle acque medesime lungo le scarpate del pianoro oggetto di parziale edificabilità, e un opportuno sistema di drenaggi finalizzato ad evitare eventuali fenomeni di solifluzione in tutta la zona circostante al pianoro medesimo. Gli interventi proposti dovranno comunque garantire il mantenimento o il miglioramento delle attuali condizioni di stabilità dei terreni e dei versanti interessati.

33.3 - Zona C2 – zone residenziali di espansione

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **C2** e delimitate da apposito retino.

Trattasi di parti del territorio parzialmente edificate o inedificate, destinate a nuovi insediamenti residenziali.

- destinazione edilizia:

Quelle indicate nell'art. 27 delle presenti Norme.

- tipologia edilizia:

Le tipologie edilizie saranno quelle stabilite nei relativi Piani Attuativi.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) di **0,50 mq/mq.** (Indice territoriale - It: **1.5 mc/mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 10.00**

- rapporto di copertura fondiario (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare **1/3**.

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra i fabbricati e di ml. 5,00 dai confini.

Il Piano Attuativo potrà prevedere distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che diano origine a particolari composizioni tipologiche rappresentate con previsioni planovolumetriche e sempre che i fronti antistanti non siano finestrati.

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- Standard urbanistici:

I Piani Attuativi in tali zone dovranno prevedere i seguenti standard urbanistici, riferiti alla residenza:

- una superficie di mq. 12,00 per ogni abitante da destinare a verde pubblico;
- una superficie di mq. 3,00 per ogni abitante da destinare a parcheggio;

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

Il piano attuativo non dovrà prevedere gli standard relativi alle aree per l'istruzione e di interesse comune, di cui alla L.R. 27/2000 in quanto già dimensionati nel PRG. In conformità a quanto previsto dall'art.60 della L.R. 27/2000, le aree per standard previste nei piani attuativi di iniziativa privata o mista, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune e soddisfano anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria, per verde e parcheggio, di cui all'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e successive modifiche ed integrazioni, da definire eventualmente in quota parte.

E' consentito altresì, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, monetizzare le aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione, sulla base del valore e con le modalità di pagamento disciplinate da apposito atto deliberativo; la monetizzazione è concessa per cause morfologiche o funzionali, o comunque su valutazione dell'Amministrazione Comunale in relazione alla ubicazione del comparto interessato dal Piano Attuativo, ed alla dimensione dello stesso.

33.4 - Zona C3 – zone residenziali di espansione

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **C3** e delimitate da apposito retino grafico.

Trattasi di parti del territorio parzialmente edificate o inedificate, destinate a nuovi insediamenti residenziali.

- destinazione edilizia:

Quelle indicate nell'art. 27 delle presenti Norme.

- tipologia edilizia:

Le tipologie edilizie saranno quelle stabilite nei relativi Piani Attuativi

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) di **0,05 mq/mq**. (Indice territoriale – It: **0,15 mc/mq**.)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 4,50**

- rapporto di copertura fondiario (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare **1/3**.

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra i fabbricati e di ml. 5,00 dai confini.

Il Piano Attuativo potrà prevedere distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che diano origine a particolari composizioni tipologiche rappresentate con previsioni planovolumetriche e sempre che i fronti antistanti non siano finestrati.

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5,00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- Standard urbanistici:

I Piani Attuativi in tali zone dovranno prevedere i seguenti standard urbanistici, riferiti alla residenza:

- una superficie di mq. 12,00 per ogni abitante da destinare a verde pubblico;
- una superficie di mq. 3,00 per ogni abitante da destinare a parcheggio;

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

Il Piano Attuativo non dovrà prevedere gli standard relativi alle aree per l'istruzione e di interesse comune, di cui alla L.R. 27/2000 in quanto già dimensionati nel PRG. In conformità a quanto previsto dall'art. 60 della L.R. 27/2000, le aree per standard previste nei piani attuativi di iniziativa privata o mista, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune e soddisfano anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria, per verde e parcheggio, di cui all'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e successive modifiche ed integrazioni, da definire eventualmente in quota parte.

E' consentito altresì, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, monetizzare le aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione, sulla base del valore e con le modalità di pagamento disciplinate da apposito atto deliberativo; la monetizzazione è concessa per cause morfologiche o funzionali, o comunque su valutazione dell'Amministrazione Comunale in relazione alla ubicazione del comparto interessato dal Piano Attuativo, ed alla dimensione dello stesso.

33.5 - Zona C4 – zone residenziali di espansione

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **C4** e delimitate da apposito retino grafico.

Trattasi di parti del territorio parzialmente edificate o inedificate, destinate a nuovi insediamenti residenziali.

- destinazione edilizia:

Quelle indicate nell'art. 27 delle presenti Norme.

- tipologia edilizia:

Le tipologie edilizie saranno quelle stabilite nei relativi Piani Attuativi.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) di **0,25 mq/mq.** (Indice territoriale – It: **0,75 mc/mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 6,50**

- rapporto di copertura fondiario (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare **1/3**.

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra i fabbricati e di ml. 5,00 dai confini.

Il Piano Attuativo potrà prevedere distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che diano origine a particolari composizioni tipologiche rappresentate con previsioni planovolumetriche e sempre che i fronti antistanti non siano finestrati.

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- Standard urbanistici:

I Piani Attuativi in tali zone dovranno prevedere i seguenti standard urbanistici, riferiti alla residenza:

- una superficie di mq. 12,00 per ogni abitante da destinare a verde pubblico;
- una superficie di mq. 3,00 per ogni abitante da destinare a parcheggio;

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

Il Piano Attuativo non dovrà prevedere gli standard relativi alle aree per l'istruzione e di interesse comune, di cui alla L.R. 27/2000 in quanto già dimensionati nel PRG. In conformità a quanto previsto dall'art. 60 della L.R. 27/2000, le aree per standard previste nei piani attuativi di iniziativa privata o mista, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune e soddisfano anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria, per verde e parcheggio, di cui all'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e successive modifiche ed integrazioni, da definire eventualmente in quota parte.

E' consentito altresì, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, monetizzare le aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione, sulla base del valore e con le modalità di pagamento disciplinate da apposito atto deliberativo; la monetizzazione è concessa per cause morfologiche o funzionali, o comunque su valutazione dell'Amministrazione Comunale in relazione alla ubicazione del comparto interessato dal Piano Attuativo, ed alla dimensione dello stesso.

33.6 - Zona C5 – zone residenziali di espansione

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **C5** e delimitate da apposito retino grafico.

Trattasi di parti del territorio parzialmente edificate o inedificate, destinate a nuovi insediamenti residenziali.

- destinazione edilizia:

Quelle indicate nell'art. 27 delle presenti Norme.

- tipologia edilizia:

Le tipologie edilizie saranno quelle stabilite nei relativi Piani Attuativi.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) di **0,18 mq/mq**. (Indice territoriale - It: **0,55 mc/mq**.)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 6,50**

- rapporto di copertura fondiario (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare **1/3**.

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra i fabbricati e di ml. 5,00 dai confini.

Il Piano Attuativo potrà prevedere distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che diano origine a particolari composizioni tipologiche rappresentate con previsioni planovolumetriche e sempre che i fronti antistanti non siano finestrati.

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- Standard urbanistici:

I Piani Attuativi in tali zone dovranno prevedere i seguenti standard urbanistici, riferiti alla residenza:

- una superficie di mq. 12,00 per ogni abitante da destinare a verde pubblico;
- una superficie di mq. 3,00 per ogni abitante da destinare a parcheggio;

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

Il Piano Attuativo non dovrà prevedere gli standard relativi alle aree per l'istruzione e di interesse comune, di cui alla L.R. 27/2000 in quanto già dimensionati nel PRG. In conformità a quanto previsto dall'art. 60 della L.R. 27/2000, le aree per standard previste nei piani attuativi di iniziativa privata o mista, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune e soddisfano anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria, per verde e parcheggio, di cui all'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e successive modifiche ed integrazioni, da definire eventualmente in quota parte.

E' consentito altresì, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, monetizzare le aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione, sulla base del valore e con le modalità di pagamento disciplinate da apposito atto deliberativo; la monetizzazione è concessa per cause morfologiche o funzionali, o comunque su valutazione dell'Amministrazione Comunale in relazione alla ubicazione del comparto interessato dal Piano Attuativo, ed alla dimensione dello stesso.

Disposizioni particolari:

- - Per la zona C5 della Località Montagnola, che nel precedente P. di F. era censita in zona "C3", valgono anche le disposizioni previste nell'Allegato 5 "Disposizioni specifiche per le macroaree". In particolare in tale zona, ricompresa all'interno dell'area SIC IT 5210042, è escluso qualsiasi intervento di nuova costruzione se non di pertinenza dei fabbricati esistenti.

In tale area l'altezza massima in gronda consentita degli edifici, nel rispetto di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione approvato a suo tempo per tale zona, è di ml. 4,50.

Per la suddetta area valgono gli standard esistenti approvati con il precedente Piano di Lottizzazione.

- Per i comparti di zone C5 ubicati in Piegaro, Località **Puminelli**, ricompresi all'interno dell'area SIC IT 5210042, l'altezza massima in gronda dei fabbricati, fuori terra, non dovrà essere superiore a **ml. 4,50**.

33.7 - Zona CE – Insediamenti turistici e residenziali

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **CE** e delimitate da apposito retino grafico.

Trattasi di parti del territorio parzialmente edificate o in cui è prevista una nuova edificazione per ricettività rurale e insediamenti di tipo residenziale

- Destinazione edilizia:

Si configura come zona destinata ad insediamenti turistici. E' consentita altresì la realizzazione di aree per il giuoco e tempo libero.

L'attuazione degli interventi in questa zona consistenti nell'edificazione di nuovi interventi - NC, nonché la ristrutturazione edilizia - RE e RE1 ed urbanistica - RU degli edifici esistenti, è subordinata all'approvazione di Piano Attuativo convenzionato ed al reperimento degli standard urbanistici secondo quanto previsto dalla L.R. 27/2000.

- Tipologia edilizia:

nelle aree in oggetto la tipologia delle costruzioni è quella dell'edilizia tipica rurale; i nuovi edifici dovranno, per tecniche costruttive, materiali e cromie, ispirarsi alle tecniche locali e inserirsi nell'ambiente circostante, senza costituire impatto paesistico ed ambientale.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) di **0,08 mq/mq**. (Indice territoriale - It: **0,25 mc/mq**.)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 6,50**

- Standard urbanistici:

Gli standard dovranno essere conformi a quelli indicati dall'art. 61, comma 3 della L.R. 27/2000.

Una quota non inferiore al 50% delle aree previste per standard, sistemate ed urbanizzate, sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota delle suddette aree, da adibire ad uso pubblico in base alla convenzione o atto d'obbligo, registrata e trascritta, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art.2, comma 2 della Legge n. 122/'89.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, compreso l'allacciamento ai pubblici servizi, se esistenti, saranno a carico del proponente, e dovranno essere realizzate nel rispetto delle normative in vigore.

Il Piano Attuativo non dovrà prevedere gli standard relativi alle aree per l'istruzione e di interesse comune, di cui alla L.R. 27/2000, in quanto già dimensionati nel PRG.

L'Amministrazione comunale con provvedimento motivato, in relazione all'ubicazione degli insediamenti, può adottare la facoltà che la cessione delle aree pubbliche per standard sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, con

adeguati servizi ed infrastrutture da realizzare anche all'esterno della zona d'intervento, che possano garantire migliori soluzioni urbanistiche.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche in relazione alle disposizioni di cui sopra e con provvedimento motivato, a richiesta del proponente l'intervento, concedere la possibilità che le aree pubbliche per standard possano essere monetizzate in alternativa alla sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinandone le modalità di pagamento.

Disposizioni particolari:

- Nella zona CE in località *Po' Sante di Sopra e Po' Sante di Sotto* è ammessa l'attività di ristorazione per una superficie massima di mq. 250 utili, inclusi i vani accessori connessi alla stessa (cucina, magazzini, servizi etc.); è altresì consentita la realizzazione di aree per il giuoco e tempo libero. Tutti gli interventi, con riguardo ai criteri edificatori da assumere, dovranno conformarsi a quelli previsti nella D.G.R. n. 1066/'99 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per l'attività di ristorazione dovranno essere reperiti aree a standard nella misura stabilita dalla L.R. 27/2000.

- Nella zona CE di *Cibottola* l'approvazione del Piano Attuativo per l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla effettuata realizzazione degli interventi di recupero e consolidamento strutturale nonché all'adeguamento sismico e del recupero architettonico comprensivo della realizzazione delle finiture esterne degli edifici del complesso immobiliare del Palazzo Nobiliare principale.

La realizzazione degli interventi ammessi negli ambiti di nuovo impianto dovrà essere localizzata nella parte più lontana rispetto all'insediamento storico esistente. L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a **ml. 4,50**.

Capo 5° - Disciplina delle Zone D

Art. 34 - Zone per attività produttive

Le zone per attività produttive sono le zone omogenee D del territorio comunale così come definite dall'art. 27 delle presenti norme.

Le zone D comprendono le parti del territorio a prevalente destinazione produttiva, totalmente o parzialmente inedificate, esse individuano soprattutto aree di nuovo sviluppo produttivo al di fuori del centro storico e dei tessuti consolidati.

Le zone per attività produttive sono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale; nelle zone con il simbolo D sono comprese anche le attività estrattive.

L'attuazione delle zone D, salvo quanto diversamente previsto, avverrà previa approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, mista e privata, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal presente PRG e dalla normativa vigente in materia.

Nelle zone produttive sono ammessi i seguenti interventi:

- Nuova costruzione - NC, sempre che siano conformi ai parametri urbanistici di zona.

Nel caso di zone produttive ove sono già presenti edifici alla data del 7/4/2004, nelle more di predisposizione dei Piani Attuativi, sono consentiti, mediante rilascio di idoneo titolo edilizio abilitativo, i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria - MO;
- Manutenzione straordinaria - MS;
- Restauro e risanamento conservativo - RC;
- Ristrutturazione edilizia RE e RE1, senza possibilità di ampliamenti e di sopraelevazione;
- Opere interne- OI;
- Eliminazione di barriere architettoniche - BA;
- Opere pertinenziali - OP;

I proprietari di almeno il 51 % del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree ricomprese in un comparto edificatorio definito nel PRG Parte Operativa, possono presentare una proposta di Piano Attuativo purché riferita a un comparto che costituisca un'entità funzionale.

La proposta deve prevedere, in ogni caso, la sistemazione complessiva delle aree perimetrate dal PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari.

Per le aree oggetto di pianificazione attuativa il Piano dovrà prevedere le sistemazioni esterne, le indicazioni dei materiali e le tecniche esecutive delle opere, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali, il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, il planovolumetrico dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti; le soluzioni urbanistiche proposte dovranno tenere conto delle migliori soluzioni di accessibilità ai lotti e delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei valori morfologici, ambientali e paesaggistici presenti nella zona.

Il Piano Attuativo, una volta approvato, potrà essere attuato anche per stralci funzionali esecutivi da convenzionare volta per volta; sono ritenuti funzionali gli stralci che garantiscono l'accessibilità, il funzionamento delle opere a rete e la dotazione di aree pubbliche.

Per le destinazioni non residenziali dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. n. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

La tipologia degli edifici sarà definita dalle soluzioni adottate in sede di formazione di Piani Attuativi.

Nell'ambito delle zone produttive, (industriali, artigianali e commerciali) l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree da espropriare ed urbanizzare onde giungere alla formazione di zone per impianti produttivi di iniziativa Comunale (art. 27 Legge n. 865/71).

Le zone per attività produttive sono distinte nelle seguenti sottozone:

- D1 - zone per attività industriali ed artigianali;
- D2 - zone per attività commerciali, artigianali ed industriali;
- D3 - zone per attività commerciali, artigianali ed industriali compromesse;
- D4 - zone commerciali ed artigianali;
- D5 - zone per attività estrattive e/o impianti fissi (attive);
- D5* - zone per attività estrattive e/o impianti fissi (dismesse);
- D6 - zone per allevamenti di tipo industriale.

Per le zone D1, D2, D3, D4, D5, D5*, D6, salvo quanto previsto da disposizioni particolari per ogni singola zona, sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

Zona	Rapporto di copertura fondiario (Rcf) %	Altezza H ml.
D1	0,45	Hmax 10,00 ml.
D1 – Loc. Ringraziata	0,55	Hmax 20,00 ml.
D1 – Aree esterne Centrale ENEL	0,45	Hmax 10,00 ml.
D2	0,45	Hmax 10,00 ml.
D3	0,45	Hmax 10,00 ml.
D4	0,45	Hmax 10,00 ml.
D5	**	**
D5*	**	**
D6	esistente	Hmax 6,50 ml.

****** - Per i parametri relativi al rapporto di copertura e di altezza massima nelle zone D5 e D5* si rimanda agli articoli relativi.

34.1 - Zona D1 – zona per attività industriali ed artigianali

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **D1** e delimitate da apposito retino grafico.

Trattasi di parti del territorio destinate ad attività produttive di tipo industriale e artigianale, comprese quelle insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto Ministero Sanità 5/9/1994 e relativi magazzini di deposito, nei limiti delle leggi e norme vigenti in materia, è comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale di porre limiti più restrittivi alla localizzazione dei tipi di attività.

Non sono consentiti insediamenti nocivi per inalazioni, scarichi in acqua di sostanze inquinanti, attività particolarmente rumorose, e comunque le attività in grado di compromettere l'ambiente circostante.

Dovrà inoltre essere attentamente valutata il tipo di attività produttiva, e gli impatti di tale attività sul territorio circostante, sulla popolazione e i motivi che ne giustificano la presenza.

In tali zone gli interventi ammissibili potranno essere attuati previa approvazione di Piani Attuativi di cui alla L.R. n. 11/05.

Nelle aree D1 già edificate e individuate come zone D nel precedente Programma di Fabbricazione, o con la presenza di opere di urbanizzazione idonee e funzionali, possono essere edificate nuove costruzioni tramite rilascio di apposito titolo abilitativo diretto.

In sede di presentazione del Piano Attuativo dovranno essere esaurientemente documentati gli accorgimenti tecnici tendenti ad eliminare l'immissione in atmosfera di sostanze inquinanti.

All'interno dei comparti e dei singoli lotti edificatori, dovranno essere messe in atto tutte quelle opere necessarie a mitigare e/o inserire le costruzioni nell'ambiente circostante. In particolare, dovranno essere messe a dimora idonee e sufficienti alberature di alto fusto, appartenenti alle specie autoctone, ed inoltre per le nuove costruzioni dovrà essere effettuata una scelta di colori e di materiali appropriata al loro inserimento nell'ambiente e nel tessuto esistente.

- destinazione edilizia:

In queste zone gli edifici debbono essere destinati ad attività produttive di tipo industriale e artigianale, comprese quelle insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. sopraccitato e relativi magazzini di deposito, nei limiti delle leggi e norme vigenti in materia.

Sono altresì ritenute compatibili le seguenti destinazioni: attività commerciale all'ingrosso e al dettaglio, direzionale pubblica e privata, mense, mostre, magazzini e depositi. Dette destinazioni devono comunque avere carattere non prevalente.

E' consentita inoltre la costruzione di locali residenziali esclusivamente per le abitazioni dei custodi o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio nei limiti mq 130 utili.

- Tipologia edilizia:

I singoli edifici dovranno avere la tipologia industriale e dei fabbricati inerenti, compresi capannoni, padiglioni ed edifici multipli, silos, camini e quanto altro attiene alle esigenze degli edifici destinati ai processi produttivi e comunque una tipologia che si inserisca nell'ambiente circostante. Materiali di finitura e colori dovranno essere scelti al fine di un corretto inserimento nel contesto ambientale. A tale fine potranno essere imposte particolari prescrizioni in sede di rilascio del titolo abilitativo.

- rapporto di copertura fondiario (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare il **45%**.

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 10,00**; per i silos, serbatoi, camini e volumi tecnici per alloggiamento di macchinari non vigerà alcun limite di altezza.

- distanze dei fabbricati:

E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta tra i fabbricati pari al fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00 e di ml. 5,00 dai confini.

- distanze dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5,00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- Standard urbanistici:

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nella zona D1, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) dovrà rispettare le quantità previste dall'art. 61 della L.R. 27/2000; nello specifico dovranno essere reperiti spazi pubblici nella misura:

- Verde pubblico: minimo 5% della superficie del comparto produttivo;
- Parcheggi pubblici: 10% della superficie del comparto produttivo escluse le sedi viarie.

Nelle zone produttive, all'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, dovranno essere messe a dimora piante di alto e medio fusto di essenze autoctone, nel rapporto minimo di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni.

Le aree per verde e parcheggi pubblici, sistemate e urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune.

Per le destinazioni non produttive dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

E' consentito altresì, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, monetizzare le aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione, sulla base del valore e con le modalità di pagamento disciplinate da apposito atto deliberativo; la monetizzazione è concessa per cause morfologiche o funzionali, o comunque su valutazione dell'Amministrazione Comunale in relazione alla ubicazione del comparto interessato dal Piano Attuativo ed alla dimensione dello stesso.

Disposizioni particolari:

- Nella zona D1 della Soc. Vetreria Coop. Piegarese, ubicata in *Località Ringraziata* è consentita la realizzazione di nuovi edifici mediante rilascio di apposito titolo abilitativo essendo aree già edificate; in tale zona il rapporto di copertura consentito è del **55%** e per le nuove costruzioni l'altezza massima è di **ml. 20,00**.
- Nella porzione di zona D1 della Soc. Vetreria Coop. Piegarese, ubicata in *Località Ringraziata*, Vocabolo Piano, localizzato lungo la SS. 220 Pievaiola, interessata dalla presenza di un immobile rurale, l'area di pertinenza della stessa non dovrà essere interessata da nuovi interventi edificatori e dovrà essere mantenuto inalterato sia l'edificio principale che i relativi annessi, nonché le alberature esistenti. Per gli immobili rurali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, con esclusione di interventi di demolizione e/o di ampliamento; gli interventi di ristrutturazione dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche esistenti, con l'eliminazione di eventuali superfetazioni o parti aggiuntive ritenute incoerenti.
- Nelle aree industriali ubicate presso la nuova *Centrale ENEL turbogas di Pietrafitta*, non interessanti l'area a disposizione della nuova centrale, all'interno dei comparti e dei singoli lotti edificatori, dovranno essere messe in atto tutte quelle opere necessarie atte ad attutire l'impatto ambientale (visivo ed acustico), finalizzate a mitigare e/o inserire le nuove costruzioni nell'ambiente circostante. In particolare, dovranno essere messe a dimora idonee e sufficienti alberature di alto fusto, appartenenti alle specie autoctone, ed inoltre per le nuove costruzioni dovrà essere effettuata una scelta di colori e di materiali appropriata al loro inserimento nell'ambiente e nel tessuto esistente.
- Lo stabilimento produttivo interessante la *Centrale Termoelettrica* di proprietà della Società Enel Produzione S.p.a., individuata dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio quale stabilimento a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.L.gs. 334/1999, è assoggettato alle disposizioni normative di cui al Decreto Legislativo citato e al Decreto Legislativo del 09.05.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

34.2 – Zona D2 – zona per attività commerciali, artigianali ed industriali

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **D2** e delimitate da apposito retino grafico.

Trattasi di parti del territorio destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, anche per lavorazioni rumorose e moleste nei limiti delle leggi o norme vigenti in materia, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di porre limiti più restrittivi alla localizzazione dei tipi di attività.

Non sono consentiti insediamenti nocivi per inalazioni, scarichi in acqua di sostanze inquinanti, attività particolarmente rumorose, e comunque le attività in grado di compromettere l'ambiente circostante.

Dovrà inoltre essere attentamente valutata il tipo di attività produttiva, e gli impatti di tale attività sul territorio circostante, sulla popolazione e i motivi che ne giustificano la presenza.

In tali zone si potrà intervenire mediante approvazione di Piani Attuativi di cui alla L.R. 11/05.

Nelle aree D2 già edificate e individuate come zone C.A.I. nel precedente Programma di Fabbricazione, o con la presenza di opere di urbanizzazione idonee e funzionali, possono essere edificate nuove costruzioni tramite rilascio di apposito titolo abilitativo diretto.

All'interno dei comparti e dei singoli lotti edificatori, dovranno essere messe in atto tutte quelle opere necessarie a mitigare e/o inserire le costruzioni nell'ambiente circostante. In particolare, dovranno essere messe a dimora idonee e sufficienti alberature di alto fusto, appartenenti alle specie autoctone, ed inoltre per le nuove costruzioni dovrà essere effettuata una scelta di colori e di materiali appropriata al loro inserimento nell'ambiente e nel tessuto esistente.

- destinazione edilizia:

In queste zone gli edifici debbono essere destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali che non siano particolarmente nocivi agli effetti igienici. Sono altresì ritenute compatibili le seguenti destinazioni: direzionale pubblica e privata, mense, mostre, magazzini e depositi. Dette destinazioni devono comunque avere carattere non prevalente.

È consentita la costruzione di locali residenziali esclusivamente per le abitazioni dei custodi o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio nei limiti di mq. 130 utili.

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e direzionali, o la ristrutturazione di quelli esistenti, dovrà effettuarsi nel rispetto delle norme statali e regionali in materia, ed inoltre tali previsioni dovranno essere corredate da studi di valutazione dei flussi di traffico veicolare da esse indotto, rispetto ai quali vanno ridefiniti ed adeguati gli standard di parcheggio. La localizzazione di nuovi complessi insediativi o l'ampliamento di quelli esistenti non può essere effettuata a distanza inferiore a metri 800 da impianti zootecnici o dalle industrie insalubri e viceversa.

- tipologia edilizia:

I singoli edifici dovranno avere la tipologia tipica industriale e commerciale e dei fabbricati inerenti, compresi capannoni, padiglioni di edifici multipli, silos, camini e quanto altro attinente alle esigenze degli edifici destinati al commercio, all'artigianato e all'industria. Materiali di finitura e colori dovranno essere scelti al fine di un corretto inserimento nel contesto ambientale. A tale fine potranno essere imposte particolari prescrizioni in sede di rilascio del titolo abilitativo.

- rapporto di copertura fondiario (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare il **45%**.

- altezza dei fabbricati:

L' altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml.10,00**; per i silos, serbatoi, camini e volumi tecnici per alloggiamento di macchinari, non vigerà alcun limite di altezza.

- distanze dei fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta tra i fabbricati pari al fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10 e di ml. 5,00 dai confini.

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- Standard urbanistici:

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nella zona D2, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) dovrà rispettare le quantità previste dall'art. 61 della L.R. 27/2000; nello specifico dovranno essere reperiti spazi pubblici nella misura:

- Verde pubblico: minimo 5% della superficie del comparto produttivo;
- Parcheggi pubblici: 10% della superficie del comparto produttivo escluse le sedi viarie.

Nelle zone produttive, all'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, dovranno essere messe a dimora piante di alto e medio fusto di essenze autoctone, nel rapporto minimo di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni.

Le aree per verde e parcheggi pubblici, sistemate e urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune.

Per le destinazioni non produttive dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/'97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

E' consentito altresì, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, monetizzare le aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione, sulla base del valore e con le modalità di pagamento disciplinate da apposito atto deliberativo; la monetizzazione è concessa per cause morfologiche o funzionali, o comunque su valutazione dell'Amministrazione Comunale in relazione alla ubicazione del comparto interessato dal Piano Attuativo ed alla dimensione dello stesso.

34.3 – Zona D3 – zone per attività commerciali, artigianali ed industriali compromesse

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **D3** e delimitate da apposito retino grafico.

Trattasi di parti del territorio destinate ad attività commerciali, artigianali ed industriali, parzialmente edificate e già individuate con delibera consiliare n° 35 del 29/05/1989, in cui gli interventi ammessi sono autorizzati mediante rilascio di singoli titoli edilizi abilitativi su presentazione di progetto definitivo.

Non sono consentiti insediamenti nocivi per inalazioni, scarichi in acqua di sostanze inquinanti, attività particolarmente rumorose, e comunque le attività in grado di compromettere l'ambiente circostante.

Dovrà inoltre essere attentamente valutata il tipo di attività produttiva, e gli impatti di tale attività sul territorio circostante, sulla popolazione e i motivi che ne giustificano la presenza.

All'interno dei comparti e dei singoli lotti edificatori, dovranno essere messe in atto tutte quelle opere necessarie a mitigare e/o inserire le costruzioni nell'ambiente circostante. In particolare, dovranno essere messe a dimora idonee e sufficienti alberature di alto fusto, appartenenti alle specie autoctone, ed inoltre per le nuove costruzioni dovrà essere effettuata una scelta di colori e di materiali appropriata al loro inserimento nell'ambiente e nel tessuto esistente.

- destinazione edilizia:

vale quanto indicato per le zone D2

- tipologia edilizia:

vale quanto indicato per le zone D2

- rapporto di copertura:

vale quanto indicato per le zone D2

- altezza dei fabbricati:

vale quanto indicato per le zone D2

- distanza dei fabbricati:

vale quanto indicato per le zone D2

- distanza dalle strade:

vale quanto indicato per le zone D2

- standard urbanistici:

vale quanto indicato per le zone D2

34.4 – Zona D4 – zone commerciali ed artigianali

Contraddistinte in cartografia con il simbolo D4 e delimitate da apposito retino grafico

Trattasi di parti del territorio destinate ad attività artigianali e commerciali, anche per lavorazioni rumorose e moleste nei limiti delle leggi o norme vigenti in materia salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di porre limiti più restrittivi alla localizzazione dei tipi di attività.

Non sono consentiti insediamenti nocivi per inalazioni, scarichi in acqua di sostanze inquinanti, attività particolarmente rumorose, e comunque le attività in grado di compromettere l'ambiente circostante.

Dovrà inoltre essere attentamente valutata il tipo di attività produttiva, e gli impatti di tale attività sul territorio circostante, sulla popolazione e i motivi che ne giustificano la presenza.

In tali zone si potrà intervenire mediante approvazione di Piani Attuativi di cui alla L.R. 11/05.

Nelle aree D4 già edificate e individuate come zone C.A. o D nel precedente Programma di Fabbricazione, o con la presenza di opere di urbanizzazione idonee e funzionali, possono essere edificate nuove costruzioni tramite rilascio di apposito titolo abilitativo diretto.

All'interno dei comparti e dei singoli lotti edificatori, dovranno essere messe in atto tutte quelle opere necessarie a mitigare e/o inserire le costruzioni nell'ambiente circostante. In particolare, dovranno essere messe a dimora idonee e sufficienti alberature di alto fusto, appartenenti alle specie autoctone, ed inoltre per le nuove costruzioni dovrà essere effettuata una scelta di colori e di materiali appropriata al loro inserimento nell'ambiente e nel tessuto esistente.

- destinazione edilizia:

In queste zone gli edifici debbono essere destinati ad attività artigianali (depositi, laboratori, etc.) e commerciali (all'ingrosso e al dettaglio o similari, uffici commerciali), che non siano particolarmente nocivi agli effetti igienici. Non sono consentiti depositi di materie esplosive od in altro modo nocive quali ad esempio gli oli minerali (benzina, petrolio, etc.) o sostanze gassose in genere, in considerazione del rischio, insito al tipo di attività, per le limitrofe zone abitate. Sono consentiti esclusivamente depositi di materiali, gassosi o liquidi, necessari alla conduzione delle Attività produttive.

Sono consentiti impianti di distribuzione di benzina, gasolio e miscele per autotrazione ad uso pubblico e privato con o senza stazione di servizio.

Sono altresì ritenute compatibili le seguenti destinazioni: direzionale pubblica e privata, mense, mostre, magazzini, depositi. Dette destinazioni devono comunque avere carattere non prevalente.

È consentita inoltre la costruzione di locali residenziali esclusivamente per le abitazioni dei custodi o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio nei limiti di mq. 130 utili. Sono ammessi anche locali per mense, mostre, serbatoi, depositi e quanto altro inerente il processo produttivo.

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e direzionali, o la ristrutturazione di quelli esistenti, dovrà effettuarsi nel rispetto delle norme statali e regionali in materia, ed inoltre tali previsioni dovranno essere corredate da studi di valutazione dei flussi di traffico veicolare da esse indotto, rispetto ai quali vanno ridefiniti ed adeguati gli standard di parcheggio. La localizzazione di nuovi complessi insediativi o l'ampliamento di quelli esistenti non può essere effettuata a distanza inferiore a metri 800 da impianti zootecnici o dalle industrie insalubri e viceversa.

- tipologia edilizia:

I singoli edifici dovranno avere la tipologia tipica artigianale e commerciale e dei fabbricati inerenti, compresi capannoni, padiglioni di edifici multipli, silos, camini e quanto altro attinente alle esigenze degli edifici destinati al commercio, all'artigianato e all'industria. Materiali di finitura e colori dovranno essere scelti al fine di un corretto inserimento nel contesto ambientale. A tale fine potranno essere imposte particolari prescrizioni in sede di rilascio del titolo abilitativo.

- rapporto di copertura fondiario (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare il **45%**.

- altezza dei fabbricati:

l'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 10,00**; per i silos, serbatoi, camini e volumi tecnici per alloggiamento di macchinari non vigerà alcun limite di altezza.

- distanze dei fabbricati:

è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta tra i fabbricati pari al fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10 e di ml. 5,00 dai confini.

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- Standard urbanistici:

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nella zona D4, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) dovrà rispettare le quantità previste dall'a L.R. 27/2000; nello specifico dovranno essere reperiti spazi pubblici nella misura:

- Verde pubblico: minimo 5% della superficie del comparto produttivo;
- Parcheggi pubblici: 10% della superficie del comparto produttivo escluse le sedi viarie.

Nelle zone produttive, all'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, dovranno essere messe a dimora piante di alto e medio fusto di essenze autoctone, nel rapporto minimo di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni.

Le aree per verde e parcheggi pubblici, sistemate e urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune.

Per le destinazioni non produttive dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/'97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

E' consentito altresì, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, monetizzare le aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione, sulla base del valore e con le modalità di pagamento disciplinate da apposito atto deliberativo; la monetizzazione è concessa per cause morfologiche o funzionali, o comunque su valutazione dell'Amministrazione Comunale in relazione alla ubicazione del comparto interessato dal Piano Attuativo ed alla dimensione dello stesso.

34.5 – Zona D5 – zone per attività estrattive e/o impianti fissi (attive)

Contraddistinte in cartografia con il simbolo D5 e delimitate da apposito retino grafico

Sono le zone dove è consentita l'estrazione, la lavorazione di inerti e lo stoccaggio dei materiali stessi; in esse sono ammessi impianti per il trattamento finalizzato al recupero di materiali derivante da demolizioni e scavi.

E' consentita, nel limite massimo di mq. 150 ed altezza max. di ml. 3,50 la realizzazione di magazzini e locali di deposito, uffici, archivi al servizio dell'attività, nonché tettoie per rimessa attrezzi nel limite massimi di mq. 300.

E' fatto obbligo di realizzare opere e sistemi per il contenimento dell'impatto visivo e acustico e per l'abbattimento delle polveri, in tali zone è consentito lo svolgimento delle attività estrattive e la realizzazione di impianti di prima lavorazione.

Le modalità di escavazione e di ricomposizione ambientale sono quelle previste dalla L.R. 3/1/2000 n. 2 e dal Regolamento Regionale 24/05/2000, n. 4, come modificate ed integrate dalla L.R. 29/12/2003, n. 26, nonché dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 465 del 9/2/2005, n. 465, di approvazione del Piano regionale delle attività estrattive (P.R.A.E.).

Disposizioni particolari:

- In Località *Casali - Accovile*, è presente un'area destinata ad attività estrattiva di cava convenzionata e la relativa area destinata alla sistemazione morfologica convenzionata finalizzata al riambientamento dell'area estrattiva di cui sopra. Gli interventi ammessi in detta zona sono regolamentati dall'atto di convenzione Rep. N. 2925 del 06.11.1997 a rogito Segretario comunale Dott. Giuseppe

Grauso e successivi provvedimenti (Autorizzazione ai sensi della L.R. 28/80 prot. N. 751 del 05.02.1998 e Conferenza di Servizi tenutasi ai sensi degli art. 6 e 14 della legge 7/8/1990 n. 241, conclusasi positivamente in data 31/03/1999 sulla valutazione del progetto di variante ai lavori di sistemazione morfologica finalizzata al riambientamento dell'area estrattiva di cava, alla quale hanno partecipato tutti gli Enti interessati e successiva fase di accordo di programma).

- In Località *Cipresso* di Cibottola, è presente un'area destinata ad attività estrattiva di cava convenzionata. Gli interventi ammessi in detta zona sono quelli regolamentati dalla L.R. 03/01/2000, n. 2 e dal Regolamento Regionale 24/05/2000, n. 4, come modificate ed integrate dalla L.R. 29/12/2003, n. 26.

- In località *Fociano* è individuata un'area destinata ad attività estrattiva a prevalente uso determinato di cava convenzionata, per la quale valgono le seguenti disposizioni:

- è un'area destinata alla estrazione di materiale destinato alla realizzazione dei lavori di costruzione della variante della strada regionale Pievaiola, esterna agli abitati di Tavernelle ed Osteria Vecchia.

E' consentita tuttavia l'utilizzazione del materiale estratto per altri usi, in ragione di una percentuale non superiore al 20% della quantità massima di materiale estraibile.

La suddetta percentuale non superiore al 20% può essere utilizzata per altri usi anche indipendentemente dalla realizzazione dei lavori di costruzione della variante della strada regionale Pievaiola, attraverso uno stralcio funzionale di un progetto complessivo relativo all'intera macroarea.

Gli interventi ammessi in detta zona sono regolamentati dalla L.R. 03/01/2000, n. 2 e dal Regolamento Regionale 24/05/2000, n. 4, come modificate ed integrate dalla L.R. 29/12/2003, n. 26, nonché dal relativo atto di convenzione che dovrà essere stipulato tra il Comune e la Ditta interessata dalla coltivazione.

Durante ed a conclusione dei lavori dovrà essere effettuata la ricomposizione ambientale dell'area, con le finalità previste dalla stessa L.R. n.2/2000, come modificata ed integrata.

In relazione a quanto riportato dall'art.12 della L.R. 24/03/2000, n. 27, nell'area sono vietati gli interventi di cui al comma 3 del citato articolo.

34.6 – Zona D5* – zone per attività estrattive e/o impianti fissi (dimesse)

Contraddistinte in cartografia con il simbolo D5* e delimitate da apposito retino grafico.

In Località Macereto, Vocabolo *Casa Bianca*, sono presenti due cave dimesse.

Vista la loro vicinanza al centro storico di Macereto Alto e la particolare ubicazione, si ritiene che le aree suddette non possono essere sottoposte alla disciplina dell'attività di cava di cui alla L.R. n. 2/2000, come modificata ed integrata dalla L.R. 29/12/2003, n. 26.

Nelle stesse è consentito i soli interventi di riambientamento, il cui progetto dovrà essere sottoposto alla approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale al fine del rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.

L'eventuale successiva riattivazione delle suddette aree potrà essere effettuata solamente mediante approvazione di apposita variante allo strumento urbanistico

generale, dietro istanza del soggetto proponente, restando ferma la volontà dell'Amministrazione Comunale di accoglimento della stessa.

34.7 – Zona D6 – zone per allevamenti di tipo industriale

Contraddistinte in cartografia con il simbolo D6 e delimitate da apposito retino grafico

Sono aree in cui sono ubicati impianti di allevamento di tipo industriale; lo smaltimento dei reflui deve essere garantito mediante adeguati sistemi di trattamento e depurazione.

È ammessa solo la realizzazione di strutture ed impianti utili al trattamento dei reflui.

In tali zone è consentita altresì la ristrutturazione e/o riconversione zootecnica degli allevamenti esistenti senza incrementi del rapporto di copertura fondiario (Rcf) e del carico equivalente, riducendo eventuali elementi di impatto ambientale, fatte salve le eventuali procedure di cui al comma 6 dell'art. 22 L.R. 27/2000.

Gli interventi di riconversione potranno comprendere anche interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri di cui sopra; gli interventi di demolizione e di ricostruzione degli edifici da convertire potrà avvenire all'interno della medesima zona D6.

- rapporto di copertura fondiario (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare quella esistente prima dell'intervento.

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 6,50**;

- Disposizioni particolari:

Per gli allevamenti zootecnici ricompresi nella macroarea n. 72 – Villa Fibbino, qualora in futuro tale uso venga dismesso, è consentita la riconversione con cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o ricettiva di tipo extralberghiero per una volumetria massima di 2.000 mc.. In tal caso la destinazione residenziale è ammessa fino ad una quota massima del 50% rispetto alla volumetria massima consentita.

Gli interventi di riconversione con cambio di destinazione d'uso di cui sopra sono ammessi previa approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area, con la previsione di realizzare tutte le opere di urbanizzazione a totale carico dei proprietari, compreso il collegamento funzionale con gli eventuali pubblici servizi; il Piano Attuativo dovrà prevedere, tra l'altro, la demolizione degli edifici attualmente destinati ad allevamenti zootecnici.

La tipologia degli edifici dovrà essere conforme alle caratteristiche costruttive delle abitazioni rurali.

- Altezza dei fabbricati:

L'altezza massima delle costruzioni (**Hmax**), non potrà essere superiore a **ml. 6,50**

- distanze dai fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima tra i fabbricati pari al fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate antistanti.

Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- Standard urbanistici:

Gli standard dovranno essere conformi a quelli indicati dall'art. 61 della L.R. 27/2000.

Una quota non inferiore al 50% delle aree previste per standard, sistemate ed urbanizzate, sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota delle suddette aree, da adibire ad uso pubblico in base alla convenzione o atto d'obbligo, registrata e trascritta, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art.2, comma 2 della Legge n. 122/'89.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, compreso l'allacciamento ai pubblici servizi, se esistenti, saranno a carico del proponente, e dovranno essere realizzate nel rispetto delle normative in vigore.

Il Piano Attuativo non dovrà prevedere gli standard relativi alle aree per l'istruzione e di interesse comune, di cui alla L.R. 27/2000, in quanto già dimensionati nel PRG.

L'Amministrazione comunale con provvedimento motivato, in relazione all'ubicazione degli insediamenti, può adottare la facoltà che la cessione delle aree pubbliche per standard sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, con adeguati servizi ed infrastrutture da realizzare anche all'esterno della zona d'intervento, che possano garantire migliori soluzioni urbanistiche.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche in relazione alle disposizioni di cui sopra e con provvedimento motivato, a richiesta del proponente l'intervento, concedere la possibilità che le aree pubbliche per standard possano essere monetizzate in alternativa alla sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinandone le modalità di pagamento.

34.8 – Zona DE – zone per attività produttive agricole

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **DE** e delimitate da apposito retino grafico.

Il Piano fa proprie le previsioni presenti nel vigente strumento urbanistico ed individua ai Vocaboli *Poderetto e Poderone e Gabbiotti* una zona destinata ad attività produttiva agricola, concernente la realizzazione di un Centro florovivaistico su terreni di proprietà della Comunità Montana "Monti del Trasimeno", per una superficie di mq. 185.000 circa.

L'attuazione degli interventi nell'area DE è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo di cui alla L.R. 11/05.

- destinazione d'uso:

È consentita la realizzazione di edifici, attrezzature e quanto altro occorre ai fini della attuazione di un centro florovivaistico, compresa l'attivazione di progetti di ricerca specifica e di produzioni agricole.

È consentita inoltre la produzione, lavorazione, trasformazione e vendita delle essenze ornamentali e lo svolgimento di attività educative di sperimentazione e di promozione; tutto quanto inerente la lavorazione, produzione e commercializzazione di prodotti agricoli.

È consentita altresì la realizzazione di alloggi per il personale di sorveglianza e custodia, secondo le effettive necessità.

- densità edilizia:

Al comparto in oggetto è attribuita una volumetria complessiva di mc. 20.000 per la realizzazione di strutture direttamente connesse con le attività consentite, quali serre, capannoni, uffici, magazzini di stoccaggio e deposito, etc.

- altezza dei fabbricati:

L' altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà essere superiore a **ml. 6,50**.

Per particolari esigenze e destinazioni d'uso, il Comune può concedere la deroga del rispetto di tale altezza massima, esigendo la compensazione dei volumi.

- distanze dai fabbricati:

È prescritta in tutti i casi la distanza minima tra i fabbricati pari al fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate antistanti.

Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanze dai confini:

È prescritta la distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà;

- distanze dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Capo 6° - Disciplina degli spazi scoperti

Art. 35 - EV – aree a verde privato

Contraddistinti in cartografia con il simbolo EV e delimitate da apposito retini grafico. In dette aree sono previsti i seguenti parametri:

- destinazione d'uso:

è consentita la realizzazione di aree attrezzate a parco e giardino, aree attrezzate per il giuoco, lo sport e godimento del verde in genere. In tali zone non sono consentiti nuovi interventi edilizi, escluso quelli a stretto servizio delle suddette attività. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalla Legge n. 457/'78 e dall'art. 35 della L.R. 11/05.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,0017 mq/mq**. (Indice fondiario – If: **0.005 mc/mq**).

Nel caso di ampliamenti, potenziamenti o ristrutturazioni di strutture esistenti si potrà intervenire mediante richiesta di singoli titoli abilitativi.

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima in gronda degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà superare i **ml. 3.00**.

Nel caso che dette aree siano poste adiacenti ad altre zone omogenee, o fronteggianti le strade di uso pubblico, è ammessa la sistemazione delle stesse per la realizzazione di: strade di accesso al comparto ed a servizio dell'edificazione, nonché di raccordo dei vari sbocchi viari, isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, piazzole di sosta per il trasporto pubblico o di interesse pubblico, parcheggi privati e verde aggiuntivi rispetto a quelli previsti dagli standard urbanistici .

In dette aree, se poste a ridosso di strade di uso pubblico, è inoltre consentita la realizzazione delle seguenti opere: linee telefoniche, elettriche e di illuminazione pubblica, reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue, metanodotti, gasdotti, recinzioni in muratura, in legno, in rete o altro elemento metallico, nei limiti che imporrà il Regolamento Edilizio, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà. Nelle stesse aree, nel caso siano poste adiacenti ad altre zone omogenee di stessa proprietà, è altresì consentita la realizzazione di tettoie e accessori di tipo agricolo per la rimessa di attrezzi, mezzi e quanto altro necessario legato alla coltivazione di tali aree, con la possibilità di usufruire della consistenza edilizia delle zone omogenee adiacenti alle zone a verde; in tal caso la realizzazione degli accessori di tipo agricolo presuppone il vincolo di asservimento dell'area, relativa alla zona omogenea adiacente, nella misura necessaria alla realizzazione degli stessi accessori.

Le tettoie e gli accessori di tipo agricolo possono essere autorizzati una sola volta mediante titolo abilitativo ad attuazione diretta; la superficie massima consentita per gli stessi è di 16 mq. e l'altezza massima in gronda è di 2,20 ml..

Le tettoie aperte su tre o quattro lati non costituiscono volume urbanistico. Le stesse possono essere realizzate, nel rispetto dei parametri di cui sopra, con i seguenti materiali:

- pilastri in muratura, legno, cemento armato rivestito o tinteggiato, ferro rivestito o tinteggiato, e tetto a falda unica o doppia con manto di copertura in coppi o similari;

Gli accessori possono essere realizzati secondo le seguenti tipologie:

- struttura in legno, muratura, ferro o similari;
- paramenti esterni in legno, muratura in pietra a faccia vista o muratura in laterizio intonacata e tinteggiata nella scala delle terre;
- copertura a capanna in tegole e coppi e/o coppi;
- infissi in legno, alluminio o ferro tinteggiati.

Le tettoie e gli accessori di tipo agricolo, per tipologia e forma, uso e colori dei materiali, dovranno ispirarsi allo stato dei luoghi ed alle tecniche e tipologie presenti nell'ambiente circostante, senza costituire impatto visivo e ambientale

Art. 36 - EV1 – aree a verde privato di tutela

Contraddistinti in cartografia con il simbolo EV1 e delimitate da apposito retino grafico.

Dette aree interessano le zone che caratterizzano l'edificato urbano; costituiscono fasce di verde privato a tutela di insediamenti di particolare valore storico: Gaiche, Cibottola, Greppolischieto, ecc.; in esse è prevista la manutenzione delle essenze arboree esistenti, la sostituzione di quelle seccaginosi, la piantumazione di nuove. Date le caratteristiche di tutela di queste zone cuscinetto tra realtà diverse, in tali aree non è ammesso alcun intervento edificatorio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalla Legge n. 457/78 e dall'art. 35 della L.R. 11/05.

Capo 7° - Disciplina delle zone a servizi

Art. 37 - zone per attrezzature ed impianti di interesse generale

Tali aree interessano le zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale sia pubblici che privati.

Per tali zone il presente PRG individua, in base alla loro specifica destinazione varie sottozonizzazioni, delimitate da appositi simboli di seguito riportati.

In esse ogni intervento è subordinato all'attuazione di Piani Attuativi e/o di progetti esecutivi di iniziativa pubblica, mista e/o privata.

Per quanto attiene alle zone F destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale di carattere pubblico sono state individuate le seguenti sottozone:

- FA – attrezzature pubbliche (musei, palazzo comunale);
- FS – attrezzature di servizio (poste, circoli, farmacie, edifici a servizi pubblici);
- FI – attrezzature per l'istruzione (scuole);
- FR – attrezzature religiose (chiese);
- FZ – attrezzature cimiteriali (cimiteri);
- FT – attrezzature tecnologiche (depuratori, pozzi, magazzini comunali, riciclerie).
- FPC – attrezzature per la protezione civile;
- FVS – attrezzature sportive;
- FPa – parcheggi pubblici;
- FVA – verde pubblico;
- FVT – parco territoriale;
- FVC – parco per attività culturali;

Per quanto attiene alle zone F destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale di carattere privato sono state individuate le seguenti sottozone:

- FSP – attrezzature di servizio private;
- FVSP – attrezzature sportive private.

37.1 - F – attrezzature ed impianti di interesse generale di carattere pubblico

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **F** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono individuate in cartografia nelle seguenti sottozone:

- FA – attrezzature pubbliche (musei, palazzo comunale);
- FS – attrezzature di servizio (poste, circoli, farmacie, edifici a servizi pubblici);
- FI – attrezzature per l'istruzione (scuole);
- FR – attrezzature religiose (chiese);
- FZ – attrezzature cimiteriali (cimiteri);
- FT – attrezzature tecnologiche (depuratori, pozzi, magazzini comunali, riciclerie);

Tali attrezzature ricomprendono le aree e gli immobili la cui proprietà può essere di un Ente Pubblico, di Società privata a prevalente partecipazione pubblica, di Enti ecclesiastici, Associazioni, o di una organizzazione senza scopo di lucro o, nei casi previsti, di soggetti privati.

Nel caso di attrezzature di carattere generale realizzate e/o gestite da soggetti privati, queste potranno essere attuate a condizione che venga sottoscritta, tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, un apposito atto di convenzione.

Gli interventi previsti in tali aree dovranno essere realizzati mediante approvazione di un progetto come previsto dalla L. 109/1994 e sue successive modifiche ed integrazioni, qualora il soggetto attuatore e/o proponente sia un soggetto indicato tra quelli di cui al terzo comma del presente articolo; nel caso

che il soggetto proponente attuatore e/o proponente sia un soggetto privato gli interventi previsti dovranno essere realizzati mediante l'approvazione di un Piano Attuativo, esteso all'intero ambito zonizzato.

Nel caso di attrezzature di particolare rilevanza l'Amministrazione Comunale anche per zone sottoposte a progettazione diretta può richiedere la redazione di un Piano Attuativo esteso all'intero ambito zonizzato.

Nel caso di ampliamenti, potenziamenti o ristrutturazioni di strutture già esistenti, o nel caso di interventi di modesta rilevanza ricadenti in aree già urbanizzate e parzialmente edificate gli interventi potranno essere attuati mediante attuazione diretta previo rilascio di apposito titolo abilitativo.

Su tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RC, di ristrutturazione edilizia RE e RE1, nuova costruzione NC, ristrutturazione urbanistica RU, Opere interne OI, mutamento destinazioni d'uso DS, eliminazione di barriere architettoniche BA e opere pertinenziali OP.

- destinazione d'uso:

È consentita la realizzazione di edifici scolastici di ogni grado, di attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, di impianti sportivi, di parcheggi, di servizi pubblici in genere e di attrezzature di interesse comune.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **1 mq/mq.** (Indice fondiario - If: **3 mc/mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza media degli edifici fuori terra (**Hmp**), non dovrà superare i **ml. 9,00.**

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

37.2 - FA – attrezzature pubbliche

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **FA** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate ad attrezzature pubbliche quali musei, palazzo comunale.

Tali attrezzature ricomprendono le aree e gli immobili la cui proprietà può essere di un Ente Pubblico, di Società privata a prevalente partecipazione pubblica, di Enti ecclesiastici, Associazioni, o di una organizzazione senza scopo di lucro o, nei casi previsti, di soggetti privati.

Nel caso di attrezzature di carattere generale realizzate e/o gestite da soggetti privati, queste potranno essere attuate a condizione che venga sottoscritta, tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, un apposito atto di convenzione.

Gli interventi previsti in tali aree dovranno essere realizzati mediante approvazione di un progetto come previsto dalla L. 109/1994 e sue successive modifiche ed integrazioni, qualora il soggetto attuatore e/o proponente sia un soggetto indicato tra quelli di cui al terzo comma del presente articolo; nel caso che il soggetto proponente attuatore e/o proponente sia un soggetto privato gli interventi previsti dovranno essere realizzati mediante l'approvazione di un Piano Attuativo, esteso all'intero ambito zonizzato.

Nel caso di attrezzature di particolare rilevanza l'Amministrazione Comunale anche per zone sottoposte a progettazione diretta può richiedere la redazione di un Piano Attuativo esteso all'intero ambito zonizzato.

Nel caso di ampliamenti, potenziamenti o ristrutturazioni di strutture già esistenti, o nel caso di interventi di modesta rilevanza ricadenti in aree già urbanizzate e parzialmente edificate gli interventi potranno essere attuati mediante attuazione diretta previo rilascio di apposito titolo abilitativo.

Su tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RC, di ristrutturazione edilizia RE e RE1, nuova costruzione NC, ristrutturazione urbanistica RU, Opere interne OI, mutamento destinazioni d'uso DS, eliminazione di barriere architettoniche BA e opere pertinenziali OP.

- destinazione d'uso:

È consentita la realizzazione di edifici ed attrezzature pubbliche, quali musei, edifici comunali destinati ad uffici e servizi di interesse generale.

- densità edilizia:

È prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **1 mq/mq.** (Indice fondiario – If: **3 mc/mq.**)

L'altezza media degli edifici fuori terra (**Hmp**), non dovrà superare i **ml. 9,00.**

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Disposizioni particolari:

Per il comparto di zona FA censito all'inizio del centro abitato di Pietrafitta e destinato alla realizzazione del Museo paleontologico di Pietrafitta, la densità fondiaria consentita è di 1 mc/mq.

37.3 - FS – attrezzature di servizio

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **FS** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate ad attrezzature di servizio quali edifici postali, circoli privati, farmacie, edifici per servizi pubblici in genere.

Il PRG individua gli edifici presenti già adibiti a tali servizi e ne riconosce il loro svolgimento in quanto la prestazione del servizio è di interesse collettivo e di pubblica utilità.

Su tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RC, di ristrutturazione edilizia RE, Opere interne OI, mutamento destinazioni d'uso DS, eliminazione di barriere architettoniche BA e opere pertinenziali OP.

È consentita altresì la realizzazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, oltre all'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 102 delle NTA del PRG Parte Strutturale

37.4 - FI – attrezzature per l'istruzione

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **FI** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate ad attrezzature per l'istruzione quali scuole ed altre attrezzature ad esse connesse.

Tali attrezzature ricomprendono le aree e gli immobili la cui proprietà può essere di un Ente Pubblico, di Società privata a prevalente partecipazione pubblica, di Enti ecclesiastici, Associazioni, o di una organizzazione senza scopo di lucro o, nei casi previsti, di soggetti privati.

Nel caso di attrezzature di carattere generale realizzate e/o gestite da soggetti privati, queste potranno essere attuate a condizione che venga sottoscritta, tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, un apposito atto di convenzione.

Gli interventi previsti in tali aree dovranno essere realizzati mediante approvazione di un progetto come previsto dalla L. 109/1994 e sue successive modifiche ed integrazioni, qualora il soggetto attuatore e/o proponente sia un soggetto indicato tra quelli di cui al terzo comma del presente articolo; nel caso che il soggetto proponente attuatore e/o proponente sia un soggetto privato gli interventi previsti dovranno essere realizzati mediante l'approvazione di un Piano Attuativo, esteso all'intero ambito zonizzato.

Nel caso di attrezzature di particolare rilevanza l'Amministrazione Comunale anche per zone sottoposte a progettazione diretta può richiedere la redazione di un Piano Attuativo esteso all'intero ambito zonizzato.

Nel caso di ampliamenti, potenziamenti o ristrutturazioni di strutture già esistenti, o nel caso di interventi di modesta rilevanza ricadenti in aree già urbanizzate e parzialmente edificate gli interventi potranno essere attuati mediante attuazione diretta previo rilascio di apposito titolo abilitativo.

Su tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RC, di ristrutturazione edilizia RE e RE1, nuova costruzione NC, ristrutturazione urbanistica RU, Opere interne OI, mutamento destinazioni d'uso DS, eliminazione di barriere architettoniche BA e opere pertinenziali OP.

- destinazione d'uso:

È consentita la realizzazione di edifici scolastici di ogni grado e delle attrezzature ad esse connesse.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **1 mq/mq.** (Indice fondiario - If: **3 mc/mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima degli edifici fuori terra (**Hmp**), non dovrà superare i **ml. 10,00.**

- distanza dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le aree di cui al presente articolo, si applica quanto previsto all'articolo 44 delle presenti norme relativo alle "Aree sensibili".

37.5 - FR – attrezzature religiose

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **FR** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate ad attrezzature religiose quali chiese e similari ed attrezzature ad esse connesse.

Il PRG individua gli edifici presenti già adibiti a tali servizi e ne riconosce il loro svolgimento in quanto la prestazione del servizio è di interesse collettivo e di pubblica utilità.

Su tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RC, di ristrutturazione edilizia RE, Opere interne OI, mutamento destinazioni d'uso DS, eliminazione di barriere architettoniche BA e opere pertinenziali OP.

37.6 - FZ - attrezzature cimiteriali

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **FZ** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate ad aree cimiteriali. Tali aree sono destinate al mantenimento e all'ampliamento delle relative attrezzature e opere pertinenziali.

Il "Testo unico delle leggi sanitarie" approvato con RD 27/07/1934, n°1265, come modificato e integrato dall'art. 28 della Legge 1/8/2002, n. 166 e il "Regolamento di polizia mortuaria" approvato con DPR 10/09/1990, n°285, disciplinano gli interventi di trasformazione e/o ampliamento delle strutture esistenti e l'attività urbanistica nell'ambito delle relative fasce di vincolo.

Nelle zone FZ è ammessa l'installazione di chioschi per attività compatibili con la funzione della struttura, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna, in qualsiasi momento, a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, senza pretesa di indennizzo alcuno.

Per le disposizioni inerenti le fasce di rispetto delle attrezzature cimiteriali si rimanda a quanto previsto all'articolo 40 delle presenti Norme.

37.7 - FT – attrezzature tecnologiche

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **FT** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate ad attrezzature tecnologiche comunali quali depuratori, pozzi e sorgenti, magazzini, riciclerie.

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli che si renderanno necessari di volta in volta per lo svolgimento del rispettivo servizio, nel rispetto di quanto consentito dalle norme di settore in vigore.

Per le disposizioni inerenti le fasce di rispetto delle attrezzature tecnologiche si rimanda all'articolo specifico.

37.8 - FPC – attrezzature per la protezione civile

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **FPC** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate alla ubicazione delle attrezzature per l'emergenza in caso di calamità naturale finalizzate a soddisfare le esigenze e l'organizzazione dei soccorsi e di insediamenti temporanei.

Per tali aree valgono le disposizioni di cui al Piano di Protezione Civile, di cui alla Circolare n. 2251/95 e di cui alla direttiva P.C.M. 2/2/2005.

All'interno delle stesse potranno essere installate e realizzate tutte quelle strutture e opere necessarie al suo utilizzo e funzionamento.

Gli interventi previsti in tali aree dovranno essere realizzati mediante approvazione di un progetto come previsto dalla L. 109/1994 e sue successive modifiche ed integrazioni.

37.9 - FVS – attrezzature sportive

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **FVS** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate ad attrezzature sportive pubbliche.

Tali attrezzature ricomprendono le aree e gli immobili la cui proprietà può essere di un Ente Pubblico, di Società privata a prevalente partecipazione pubblica, di Enti ecclesiastici, Associazioni, o di una organizzazione senza scopo di lucro o, nei casi previsti, di soggetti privati.

Nel caso di attrezzature di carattere generale realizzate e/o gestite da soggetti privati, queste potranno essere attuate a condizione che venga sottoscritta, tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, un apposito atto di convenzione.

Gli interventi previsti in tali aree dovranno essere realizzati mediante approvazione di un progetto come previsto dalla L. 109/1994 e sue successive modifiche ed integrazioni, qualora il soggetto attuatore e/o proponente sia un soggetto indicato tra quelli di cui al terzo comma del presente articolo; nel caso che il soggetto proponente attuatore e/o proponente sia un soggetto privato gli interventi previsti dovranno essere realizzati mediante l'approvazione di un Piano Attuativo, esteso all'intero ambito zonizzato.

Nel caso di attrezzature di particolare rilevanza l'Amministrazione Comunale anche per zone sottoposte a progettazione diretta può richiedere la redazione di un Piano Attuativo esteso all'intero ambito zonizzato.

Nel caso di ampliamenti, potenziamenti o ristrutturazioni di strutture già esistenti, o nel caso di interventi di modesta rilevanza ricadenti in aree già urbanizzate e parzialmente edificate gli interventi potranno essere attuati mediante attuazione diretta previo rilascio di apposito titolo abilitativo.

Su tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RC, di ristrutturazione edilizia RE e RE1, nuova costruzione NC, ristrutturazione urbanistica RU, Opere interne OI, mutamento destinazioni d'uso DS, eliminazione di barriere architettoniche BA e opere pertinenziali OP.

- destinazione d'uso:

E' consentita la realizzazione di impianti sportivi all'aria aperta, di attrezzature di interesse comune confacenti l'attività sportiva comprensivi di aree per attrezzature, aree verdi e aree per parcheggi.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,1 mq/mq.** (Indice fondiario – If: **0,3 mc./mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza media degli edifici fuori terra (**Hmp**), non dovrà essere superiore a **ml. 3,50**. Per particolari esigenze e destinazioni d'uso per edifici pubblici o di uso pubblico, il Comune può concedere la deroga del rispetto di tale altezza massima, esigendo la compensazione dei volumi e tenendo conto dei valori ambientali e paesaggistici

- distanze dei fabbricati:

E' prescritta in tutti i casi la distanza minima tra i fabbricati pari al fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00 e di ml. 5,00 dai confini. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanze dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

37.10 - FPa – parcheggi pubblici

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **Fpa** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici di cui all'art. 60 della L.R. 27/2000 per insediamenti residenziali, nonché quelli posti a servizio di insediamenti produttivi-industriali ed artigianali e direzionali, di cui all'art.61 della L.R. 27/2000.

E' consentita altresì la realizzazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, oltre all'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 102 delle NTA del PRG Parte Strutturale

Le aree per parcheggi pubblici sono attuate dall' Amministrazione Comunale e/o da soggetti privati, qualora ne ricorrano i presupposti; in questo ultimo caso la realizzazione di tale aree dovrà essere regolamentata da apposito atto di convenzione.

L'attuazione di tali aree è subordinata alla redazione di un progetto unitario che ricomprenda l'intera area; l'attuazione di dette zone potrà avvenire anche per stralci dettate dalle esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Il progetto esecutivo delle opere deve contenere previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'area.

37.11 - FVA – parchi e giardini pubblici, aree a verde pubblico

Contraddistinto in cartografia con il simbolo **FVA** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate alla realizzazione delle aree di verde pubblico attrezzato di cui all'art. 60 della L.R. 27/2000; tali aree sono destinate a parco pubblico, con attrezzature per il gioco, lo sport ed in genere attività ricreative all'aperto.

Nelle zone FVA è consentita la realizzazione di servizi igienici, locali di ristoro e di intrattenimento e locali di servizio volti alla fruizione delle aree a verde.

Le aree per verde pubblico sono attuate dall' Amministrazione Comunale e/o da soggetti privati, qualora ne ricorrano i presupposti; in questo ultimo caso la realizzazione di tale aree dovrà essere regolamentata da apposito atto di convenzione.

L'attuazione di tali aree è subordinata alla redazione di un progetto unitario che ricomprenda l'intera area; l'attuazione di dette zone potrà avvenire anche per stralci dettate dalle esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Il progetto esecutivo delle opere deve contenere previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'area.

- destinazione d'uso.

È consentita la realizzazione di aree attrezzate a parco pubblico, aree attrezzate per il gioco, lo sport ed attrezzature assimilate, aree attrezzate per le attività ricreative all'aperto, locali di ristoro e di intrattenimento e locali di servizio.

- densità edilizia:

È prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,05 mq/mq.** (Indice fondiario – **If: 0,15 mc./mq.**). Per particolari esigenze, nel caso di progetti che riguardino la costruzione di edifici di uso pubblico, il Comune può concedere la deroga di tali limiti, sulla base di progetti preventivamente approvati dall'Amministrazione comunale.

- altezza dei fabbricati:

L'altezza media degli edifici fuori terra (**Hmp**), non dovrà essere superiore a **ml. 4,50**. Per particolari esigenze e destinazioni d'uso per edifici pubblici o di uso pubblico, il Comune può concedere la deroga del rispetto di tale altezza massima, esigendo la compensazione dei volumi e tenendo conto dei valori ambientali e paesaggistici presenti nella zona.

- distanze dei fabbricati:

Per le eventuali costruzioni è prescritta in tutti i casi la distanza minima tra i fabbricati pari al fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00 e di ml. 5,00 dai confini. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanze dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5,00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

37.12 - FVT - aree a parco territoriale

Contraddistinto in cartografia con il simbolo **FVT** e delimitato da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate a parco territoriale di uso pubblico, con attrezzature per il giuoco, lo sport ed in genere, attività ricreative all'aperto, e la realizzazione di servizi igienici, attrezzature e locali di ristoro al servizio del Parco.

Nel territorio comunale di Piegara si individua un parco a carattere territoriale, denominato Parco di Montarale, ubicato nella zona di Montarale, al confine con la Provincia di Terni, conosciuto per la sua posizione e per il luogo.

L'area a parco territoriale è attuata dall'Amministrazione Comunale e/o, da Enti pubblici proprietari e/o gestori dell'area e/o da soggetti privati, qualora ne ricorrano i presupposti; in questo ultimo caso la realizzazione di tale aree dovrà essere regolamentata da apposito atto di convenzione, con l'Ente proprietario.

Nella zona FVT gli interventi sono subordinati alla redazione di un progetto unitario che ricomprenda l'intera area; l'attuazione di dette zone potrà avvenire anche per stralci dettate dalle esigenze del soggetto attuatore.

Il progetto esecutivo delle opere deve contenere previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'area.

Gli interventi edilizi in ampliamento a strutture esistenti possono essere eseguiti mediante il rilascio di apposito titolo abilitativo o redazione di un progetto di cui alla L. 109/1994 e sue successive modifiche ed integrazioni.

- destinazione d'uso.

è consentita la realizzazione di aree attrezzate a parco pubblico, aree attrezzate per il giuoco, lo sport ed attrezzature assimilate, aree attrezzate per le attività ricreative all'aperto, percorsi verdi attrezzati, locali di ristoro, aree a servizi, aree a parcheggio con sistemazione superficiale idonea e compatibile con il contesto.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,05 mq/mq.** (Indice fondiario – If: **0,15 mc/mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza media degli edifici fuori terra (**Hmp**), non dovrà essere superiore a **ml. 4,50**. Per particolari esigenze e destinazioni d'uso per edifici pubblici o di uso pubblico, il Comune può concedere la deroga del rispetto di tale altezza massima, esigendo la compensazione dei volumi e tenendo conto dei valori ambientali e paesaggistici.

- distanze dei fabbricati e dai confini:

E' prescritta in tutti i casi la distanza minima tra i fabbricati non inferiore a ml. 10,00 e distanza minima dai confini di ml. 5,00.

- distanze dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Disposizioni particolari

La zona FVT del Parco di Montarale è tutelato dal punto di vista della vegetazione e della fauna; è vietato l'abbattimento della vegetazione di alto fusto esistente. In tale area è compatibile altresì il taglio colturale del bosco ceduo in conformità a quanto consentito dalla L.R. 19/11/2001, n. 28 e dal relativo Regolamento Regionale 17/12/2002, n. 7, nonché tutte le altre opere o attività consentite dalla stessa normativa.

37.13 - FVC - parco per attività culturali

Contraddistinto in cartografia con il simbolo FVC e delimitato da apposito retino grafico.

Nel territorio comunale di Piegaro si individua un parco per attività culturali denominato di Città di Fallera, ubicato nella zona del "castelliere" di Città di Fallera, in località Greppolischieto.

Il parco ricomprende le aree sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e le aree ad oggi interessate dagli interventi di riambientazione dell'area di cava adiacente; per la particolare ubicazione dell'area in un contesto storico – archeologico di rilevante interesse, le finalità del parco saranno indirizzate principalmente alla creazione di un parco archeologico.

Nell'area a parco dovranno essere realizzate le sistemazioni previste nel progetto già approvato dall'Amministrazione Comunale, finalizzato principalmente all'attivazione di una campagna di scavi per riportare alla luce ciò che è rimasto dei resti dei castellieri.

Nell'area è consentita la realizzazione di piccole strutture e opere finalizzate alla valorizzazione e fruizione delle presenze archeologiche nonché alla salvaguardia e tutela delle stesse; nello specifico sono ammessi gli interventi previsti nell'Accordo di Programma approvato con Decreto n. 7 del Sindaco di Piegaro in data 22/12/2003.

La realizzazione degli interventi previsti nell' Accordo di Programma è subordinata al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi; per gli interventi ricadenti e/o interessanti le aree oggetto di vincolo di cui al D.L.gs. 42/2004, dovrà essere acquisito il preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza; le aree ricadenti entro il vincolo idrogeologico sono altresì sottoposte al parere della Comunità Montana competente.

37.14 - FSP – attrezzature di servizio private

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **FSP** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate ad attrezzature o strutture preordinate alla prestazione di servizi, di proprietà privata o pubblica gestita da privati.

In tali zone si potrà intervenire mediante approvazione di Piano Attuativo di cui alla L.R. 11/05 e successive modifiche ed integrazioni o con rilascio dei singoli titoli abilitativi nel caso di ampliamenti, potenziamenti o ristrutturazioni di strutture esistenti.

Il progetto esecutivo delle opere deve contenere previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'area.

- destinazione d'uso:

E' consentita la realizzazione di edifici per servizi ed attrezzature, collegi, pensioni, ristoranti, sale di spettacolo, luoghi di divertimento e svago; di impianti sportivi, di parcheggi e di attrezzature di interesse comune. In tali zone sono consentite altresì le attività ricettive extralberghiere e all'aria aperta di cui alla L.R. 14/03/1994, n. 8, come modificata ed integrata dalla L.R. 12/09/1994, n. 33.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,1 mq/mq.** (Indice fondiario – If: **0,3 mc./mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza media degli edifici fuori terra (**Hmp**), non dovrà essere superiore a **ml. 6,50**. Per particolari esigenze e destinazioni d'uso per edifici pubblici o di uso pubblico, il Comune può concedere la deroga del rispetto di tale altezza massima, esigendo la compensazione dei volumi e tenendo conto dei valori ambientali e paesaggistici.

- rapporto di copertura (**Rcf**):

Il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà essere superiore a **0,40**.

- distanze dei fabbricati:

E' prescritta in tutti i casi la distanza minima tra i fabbricati pari al fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00 e di ml. 5,00 dai confini. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanze dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- standard urbanistici:

Le quantità minime di spazi al servizio degli insediamenti di cui al presente articolo sono quelli stabiliti dalla L.R. 27/2000.

Disposizioni particolari:

- Nella zona FSP in località *Canneto – Centrale Enel*, l' altezza massima degli edifici è pari a **ml. 7,50**.
- Nella zona FSP in Località *Concaione*, oggetto di Piano Attuativo approvato valgono le previsioni oggetto di pianificazione particolareggiata per il periodo di validità dello stesso Piano Attuativo.
Nelle more della validità del Piano Attuativo già approvato può essere redatto un nuovo Piano Attuativo relativo alla nuova classificazione del nuovo PRG, in tal caso dovranno essere rispettati i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle presenti norme.
- Nella zona FSP in località *Romagnella Bassa* è consentito il cambio di destinazione d'uso dell'attuale edificio destinato ad uso agricolo, per una volumetria complessiva pari a quella consentita dal comparto individuato; è altresì consentita la sua demolizione e ricostruzione anche in sito diverso, ma all'interno del comparto individuato, con la verifica della volumetria consentita dal comparto stesso e nel rispetto della tipologia dell'edilizia rurale dei fabbricati principali limitrofi esistenti.

37.15 - FVSP – attrezzature sportive private

Contraddistinte in cartografia con il simbolo **FVSP** e delimitate da apposito retino grafico.

Sono le zone destinate ad attrezzature o strutture preordinate alla prestazione di servizi, di proprietà privata o pubblica gestita da privati.

In tali zone si potrà intervenire mediante approvazione di Piano Attuativo di cui alla L.R. 11/05 o con rilascio dei singoli titoli abilitativi nel caso di ampliamenti, potenziamenti o ristrutturazioni di strutture esistenti.

Il progetto esecutivo delle opere deve contenere previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'area.

- destinazione d'uso:

E' consentita la realizzazione di impianti sportivi all'aperto ed attrezzature connesse alla attività, nei limiti consentiti. In tali zone non sono consentiti nuovi interventi edilizi, escluso quelli a stretto servizio delle suddette attività.

E' consentita la sistemazione e rimodellazione delle aree, avendo cura di contenere entro lo stretto necessario le opere di movimentazione del terreno.

- densità edilizia:

E' prescritto un indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) di **0,0067 mq/mq.** (Indice fondiario – If: **0,02 mc./mq.**)

- altezza dei fabbricati:

L'altezza massima in gronda degli edifici fuori terra (**Hmax**), non dovrà essere superiore a **ml. 4,50**.

Per particolari esigenze e destinazioni d'uso per edifici pubblici o di uso pubblico, il Comune può concedere la deroga del rispetto di tale altezza massima, esigendo la compensazione dei volumi e tenendo conto dei valori ambientali e paesaggistici.

- distanze dei fabbricati:

E' prescritta in tutti i casi la distanza minima tra i fabbricati pari al fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00 e di ml. 5,00 dai confini. Per le operazioni di risanamento ed eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

- distanze dalle strade:

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

Disposizioni particolari:

- Nella zona FVSP in località *Romagnella Bassa* è consentita la realizzazione di un campo da golf ed attrezzature di servizio necessarie allo svolgimento di tale attività, limitando i movimenti di terreno e prevedendo interventi ed opere di mitigazione degli stessi.

TITOLO V - DISPOSIZIONI

Capo 1° - Ulteriori disposizioni

Art. 38 – Esercizi ricettivi extralberghieri in zona agricola ed attività agrituristiche – RE

Gli esercizi ricettivi extralberghieri e le attività agrituristiche esistenti nello spazio rurale, sono indicati in cartografia con il simbolo RE e con un numero progressivo di riferimento e delimitate da apposito retino grafico.

Tali attività sono quelle specificatamente destinate alla ricettività, alla produzione di servizi per l'ospitalità rurale, con eventuale presenza di limitate quote di carattere residenziale.

Il PRG Parte Strutturale, nell'elaborato grafico PS4, individua dette attività contrassegnandoli con un numero progressivo di riferimento; il PRG Parte Operativa dimensiona e perimetra in termini fondiari le Unità Minima di Intervento (U.M.I.), la cui estensione massima non può superare mq. 12.000, destinando a tali usi tutti gli edifici, residenziali e non, esistenti all'interno della U.M.I..

All'interno delle U.M.I. le destinazioni d'uso ammesse sono quelle ricettive di tipo extralberghiero e quelle agrituristiche, in conformità a quanto stabilito dalle LL.RR. 8/94, 33/94 e 28/97 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli esercizi ricettivi extralberghieri sono consentiti in edifici o complessi edilizi esistenti alla data del 21.09.1994.

Per le attività agrituristiche è ammesso il recupero del patrimonio edilizio, come sopra specificato, esistente alla data del 20.08.1997.

- Modalità di intervento e tipologia degli interventi

Le consistenze edilizie assegnate ad ogni attività sono riportate nella scheda denominata "Scheda di riferimento – Esercizi ricettivi extralberghieri in zona agricola ed attività agrituristiche - RE", di seguito riportata; in tale scheda vengono riportate:

- le consistenze edilizie esistenti, distinte tra residenziale e non residenziale;
- le eventuali consistenze edilizie ammesse per interventi di nuova costruzione;
- la superficie dell'unità minima di intervento;
- le quote di consistenza edilizia massime da destinare a residenza.

SCHEDA DI RIFERIMENTO ESERCIZI RICETTIVI EXTRALBERGHIERI IN ZONA AGRICOLA ED ATTIVITA' AGRITURISTICHE - RE -

ESERCIZIO / ATTIVITA' - RE -		SITUAZIONE ESISTENTE				SITUAZIONE DA P.R.G.					
N°	DENOMINAZIONE	VOLUME RESIDENZIALE mc. (*)	VOLUME NON RESIDENZIALE mc. (*)	TOTALI (*)	mc. ASSEGNATO IN AUMENTO mc. (*)	TOTALI (*)	mc.	SUPERFICIE COMPARTO mq.	VOLUME ATTIVITA' mc. (*)	VOLUME RESIDENZA mc. (*)	VOLUME NON RESIDENZIALE mc. (*)
1	PIAZZOLA	1.950	50	2.000	570	2.570	10.470	2.570	514	0	
2	CROCIO VECCHIO	1.400	0	1.400	600	2.000	9.180	2.000	400	0	
3	GREPPO SALVIGNO I	2.200	1.000	3.200	0	3.200	4.765	3.200	600	0	
4	CORVIGNANO I	2.700	5.100	7.800	0	7.800	11.900	3.700	600	4.100	
5	MITE	1.650	3.100	4.750	0	4.750	8.380	2.650	530	2.100	
6	SCHIOPELLO	2.150	0	2.150	600	2.750	5.560	2.750	550	0	
7	S.GIOVANNI DELL' EREMO	3.300	0	3.300	600	3.900	10.150	3.900	600	0	
8	GREPPEPE	2.000	0	2.000	600	2.600	10.530	2.600	520	0	
9	FIBBINO	3.750	0	3.750	600	4.350	9.620	4.350	1.800	0	
10	VAICOCA	1.700	1.000	2.700	0	2.700	3.100	2.700	540	0	
11	ROMAGNELLA BASSA	3.300	250	3.550	450	4.000	8.810	4.000	600	0	
		10.500		36.600							

N.B.: (*) i valori riportati hanno solo carattere indicativo. I volumi saranno più dettagliatamente esplicitati in sede di rilievo che dovrà accompagnare la richiesta di titolo edilizio o il piano attuativo. I corrispondenti valori di Superficie utile coperta sono ottenibili attraverso il coefficiente di conversione volumetrica.

Negli edifici principali esistenti ricadenti all'interno delle U.M.I. sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso per attività ricettive. Ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. 1/2004 la realizzazione delle attività agrituristiche, attraverso il recupero di edifici esistenti, non costituiscono modifica della destinazione d'uso e i relativi interventi sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connessa tale realizzazione.

In tutte le attività individuate è ammesso il recupero degli edifici non adibiti a residenza anche attraverso la loro demolizione e ricostruzione in diversa area di sedime; in tal caso il volume demolito può essere utilizzato per l'ampliamento dei fabbricati esistenti o per la costruzione di edifici indipendenti purchè ad una distanza dai fabbricati principali e/o da quelli già destinati ad attività od a residenza non superiore a quella originaria e comunque entro il perimetro della U.M.I.. E' ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso di detti edifici ad esercizio ricettivo extralberghiero fino ad un massimo di 333,33 mq. (1.000 mc.)..

Nel caso in cui all'interno della U.M.I. vi sia una Suc-rur realizzata di edifici non adibiti a residenza inferiore a 333,33 mq. (1.000 mc.) è ammessa la realizzazione di nuova Suc-rur in misura proporzionale alla superficie di cui sopra, fino ad un massimo di 200 mq. (600 mc.). In particolare la nuova Suc-rur ammessa sarà pari a $[1 - (\text{Suc-rur edifici non adibiti a residenza in mq.}/333,33)] * 200$ mq.. Le consistenze edilizie per interventi di nuova costruzione, così definite e riportate nella scheda di cui sopra, potranno essere utilizzate per l'ampliamento dei fabbricati esistenti o per la costruzione di edifici indipendenti purchè collocati ad una distanza non superiore ai 50 mt. dai fabbricati principali esistenti e/o da quelli già destinati ad attività e comunque entro il perimetro della U.M.I..

E' compatibile la destinazione a residenza degli edifici adibiti ad attività per una quota non superiore al 20% del volume destinato all'attività stessa e comunque per una Suc-rur non superiore a 200 mq. (600 mc.). E' fatta eccezione per la Suc-rur degli edifici o porzione di essi già destinata a residenza alla data del 7/4/2004, ancorché superiore ai 200 mq..

Nelle U.M.I., così come perimetrale nel PRG Parte Operativa, non potranno essere realizzati ulteriori interventi edificatori di cui agli artt. 34 e 35 della L.R. 11/05.

L'attuazione degli interventi ammessi dovrà avvenire previa approvazione di Piano di Recupero.

Nello specifico, all'interno delle U.M.I. sono consentiti, nel rispetto degli eventuali vincoli e/o prescrizioni particolari, i seguenti interventi:

- Interventi edilizi ad attuazione diretta previo rilascio di titolo abilitativo ove richiesto:
 - Interventi di manutenzione ordinaria – MO;
 - Interventi di manutenzione straordinaria – MS;
 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo - RC;
 - Interventi di ristrutturazione edilizia – RE, limitatamente a quelli senza cambio di destinazione d'uso, così come consentiti dall'art.35 della L.R. 11/05;
 - Interventi di nuova costruzione – NC, limitatamente alle attrezzature sportive e ricreative all'aperto legate all'esercizio ricettivo esistente;
 - opere interne – OI;
 - eliminazione delle barriere architettoniche – BA;
 - opere pertinenziali – OP;
- Interventi edilizi ad attuazione indiretta previa approvazione di Piano di

Recupero:

- Interventi di ristrutturazione edilizia – RE1;
- Interventi di nuova costruzione – NC;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica – RU;
- Mutamento della destinazione d'uso – DS.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno riguardare esclusivamente gli edifici non adibiti a residenza.

Nelle U.M.I. sono comunque ammessi tutti quegli interventi necessari all'esercizio di ricettività extralberghiere ai sensi della L.R. 14.03.1994, n. 8, come modificata dalla L.R. 12.09.1994, n. 33, nei limiti previsti e stabiliti dall' art. 36 della L.R. n. 8/'94 così come modificato dall'art.12, comma 3, della L.R. n. 33/'94 e con i vincoli di cui all' art. 8 della stessa L.R. n. 33/'94, nonché all'attività agrituristica come definita dalla legge 05.12.1985, n. 730, dalla L.R. 14.08.1997, n. 28, come modificata ed integrata dalle LL.RR. 12.08.1998, n. 31 e 13.12.1999, n. 37.

Negli interventi di cui ai punti precedenti interessanti nuove costruzioni e/o ampliamenti di edifici esistenti debbono essere rispettate i seguenti parametri:

- distanze tra pareti finestrate di edifici: 10 ml.;
- distanze dai confini: 5 ml.
- altezza massima: 6,50 ml..

Sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 34 della L.R. 1/2004 ferma restando la non variazione delle altezze dei fabbricati, a meno degli interventi strutturali di prevenzione sismica di cui all'art. 41, lettera b) della L.R. 1/2004. Per tali interventi è consentita l'apertura di nuove finestre e/o di lucernai, al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione a condizione che siano particolarmente curate le possibili soluzioni progettuali in funzione dell'aspetto e della qualità architettonica e tipologica degli edifici. Gli interventi di cui al presente punto sono consentiti a condizione che i medesimi siano compatibili con le caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici, nonché con le limitazioni imposte da eventuali decreti di vincolo monumentale e/o paesistico.

Sono inoltre ammessi interventi di sistemazione esterna dell'area, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto (spazi attrezzati con piscina, tennis, campi-gioco, maneggi, percorsi vita e simili), nonché servizi di ristorazione, al solo ed esclusivo servizio dell'attività ricettiva e nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia. E' consentita la realizzazione di recinzioni nel rispetto di quanto disposto dall'art. 71 delle N.T.A. del PRG Parte Strutturale. Tali interventi dovranno armonizzarsi con l'ambiente circostante e non costituire impatto visivo ed ambientale sia per forma, per cromie e per materiali utilizzati. Eventuali interventi sulla viabilità dovranno prioritariamente prevedere il recupero e la sistemazione di quella esistente.

- Tipologia edilizia:

Le tipologie in tali zone sono quelle della tradizione rurale umbra.

Gli interventi ammessi devono tendere al riconoscimento, al mantenimento e alla valorizzazione delle peculiarità storiche insite sia negli immobili principali sia in quelli accessori; gli stessi sono vincolati al mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi aventi uno specifico valore architettonico, incluse le forme tipiche della tradizione rurale.

- Standard urbanistici:

I cambi di destinazione d'uso devono prevedere e garantire il reperimento di spazi per verde e parcheggio nella misura stabilita dall'art. 61 della L.R. 27/2000; gli spazi

a parcheggio e verde devono essere opportunamente alberati con la messa a dimora di esemplari giovani scelti tra le specie autoctone.

L'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato, in relazione all'ubicazione degli insediamenti, può adottare la facoltà che la cessione delle aree pubbliche per standards sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento, con adeguati servizi ed infrastrutture da realizzare anche all'esterno della zona d'intervento, che possano garantire migliori soluzioni urbanistiche.

E' inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere, con provvedimento motivato e su richiesta del proponente l'intervento, la possibilità che le aree pubbliche per standards possano essere monetizzate in alternativa alla sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinandone le modalità di pagamento.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, compreso l'allacciamento ai pubblici servizi, se esistenti, saranno a carico del proponente e dovranno essere realizzate nel rispetto delle normative in vigore.

Disposizioni particolari:

Per gli immobili censiti come edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale, individuati dal PRG Parte Strutturale nell'elaborato grafico PS5, sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RC, opere interne OI, mutamento della destinazione d'uso DS, eliminazione delle barriere architettoniche BA, opere pertinenziali OP, nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti Norme e di cui all'Allegato 3 del PRG Parte Strutturale "Repertorio dei beni culturali".

La realizzazione di nuovi edifici all'interno dell'U.M.I. non dovrà interferire con il fabbricato oggetto di tutela e non dovrà limitarne o invalidarne le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali.

Art. 39 - Zone di interesse archeologico

Nel territorio comunale esistono delle zone di interesse archeologico; per tali componenti si attua quanto previsto dall'art. 39 delle N.T.A. del PRG Parte Strutturale.

Art. 40 - Fasce di rispetto

Il PRG Parte operativa fa proprie, per le parti in esso ricomprese, le aree interessate dalle fasce di rispetto relative ad infrastrutture e componenti del PRG Parte Strutturale.

Tali fasce indicano le aree necessarie al rispetto per le componenti relative ai fiumi e corsi d'acqua, alle sorgenti ed ai pozzi, delle attrezzature e delle linee e reti tecnologiche, delle attrezzature cimiteriali e delle infrastrutture per la mobilità. Nello specifico il PRG Parte operativa detta ulteriori prescrizioni, in conformità a quanto già previsto dal PRG Parte Strutturale, alle fasce di rispetto delle attrezzature e delle componenti di cui sopra.

40.1 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei fiumi:

Il PRG Parte Strutturale individua, nell'elaborato grafico PS1 gli Ambiti fluviali – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, di cui alla lettera c), comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Sono sottoposti a tutela ai sensi del sopracitato Decreto il Fiume "Nestore", il Fosso

“Ierna”, il Fosso “Serpolla” ed il Fosso “Cerasolo”.

Gli interventi di trasformazione del territorio ricadente all’interno della fascia di rispetto dei corsi d’acqua di cui al presente articolo sono disciplinati dall’art. 48 della L.R. n. 27/2000, dall’art. 39, comma 4 del PTCP e dall’art. 35 delle NTA del PRG Parte Strutturale.

Negli ambiti dei corsi d’acqua sottoposti a vincolo di interesse paesaggistico ai sensi dell’art. 142, lettera c) del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, nell’ambito della fascia di ml. 150 dalle sponde, sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni del P.R.G., previa ottenimento dell’autorizzazione ai fini paesaggistici di cui al sopra citato D.Lgs. n. 42/2004, da parte degli Enti competenti.

Negli ambiti di cui sopra, ricadenti all’interno delle zone omogenee A e B, ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444, già delimitate nel precedente Programma di Fabbricazione alla data del 6 settembre 1985, come individuate nelle tavole grafiche del PRG Parte Operativa, sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni del PRG senza l’ottenimento della preventiva autorizzazione ai fini paesaggistici ma con la sola richiesta di titolo edilizio abilitativo.

Alla distanza di 10 metri dalle sponde dei corsi d’acqua di cui al presente articolo, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietata qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione dell’attività agricola (in conformità con l’assetto morfologico, idrogeologico, biochimico, strutturale e naturalistico del suolo), della ricostituzione della vegetazione ripariale, della realizzazione di apposite piantumazioni produttive, dei sentieri e/o delle piste ciclabili di cui all’art. 13 comma 3 della L.R. 46/97, degli interventi di recupero ambientale e ripristino ambientale, come definiti dalle norme del PRG Parte Strutturale, e delle opere di manutenzione idraulica; è altresì vietato il taglio della vegetazione ripariale, arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica.

All’interno dei centri abitati, nella fascia di 30 metri, misurata dalla riva dei corsi d’acqua, fermo restando il divieto di nuova edificazione, sono ammessi:

1. gli interventi previsti nelle zone omogenee B);
2. gli interventi previsti per le zone omogenee C), D), F) dotate di Piano

Attuativo alla data del 23 luglio 2002.

Per il Torrente “Rigalto”, non vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, per una fascia di 100 mt. valgono le stesse disposizioni di cui al presente articolo.

Ai fini di quanto riportato nella presente normativa, per “Perimetro di centro abitato” si intende quello definito dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, perimetro, che, al fine dell’applicabilità del presente PRG, si considera coincidente con il perimetro delle Macroaree riportato negli elaborati di PRG Parte strutturale, sino all’adozione da parte dell’Amministrazione Comunale degli atti conseguenti.

Ai sensi del R.D. 25/07/1904, n. 523 e successive modifiche ed integrazioni, su tutte le acque pubbliche è fatto divieto di scavi o costruzioni di qualsiasi tipo a distanza minore di ml. 10 e di eseguire piantumazioni di alberi e di siepi e movimenti di terra ad una distanza di ml. 4 a partire dal piede esterno dell’argine o in assenza di arginatura, dal ciglio della sponda.

40.2 - Fasce di rispetto alle sorgenti ed ai pozzi

Sono le aree interessate dalle fasce di rispetto delle attrezzature tecnologiche relative alle risorse idriche di cui al D.P.R. 236/88 e all'art. 21 del D.Lgs. 152/99, come modificato ed integrato dal D.Lgs. 258/2000, nonché della D.G.R. n. 1968/03. All'interno delle aree in oggetto si applicano le disposizioni di cui all'art. 97 delle NTA del PRG Parte Strutturale e quelle relative alle diverse zonizzazioni in cui ricadono, del PRG Parte Operativa.

40.3 - Fasce di rispetto degli elettrodotti, dei sistemi fissi per le telecomunicazioni e Radiotelevisivi, dei sistemi per la telefonia mobile e fissa, dei gasdotti

Nelle aree in oggetto valgono le disposizioni di cui alle Norme del PRG Parte Strutturale.

40.4 - Fasce di rispetto ai cimiteri

Sono le aree interessate dalle fasce di rispetto per le attrezzature cimiteriali, ai sensi del Testo Unico delle Leggi sanitarie, di cui al R.D. 24/7/1934 n. 1265, come modificato ed integrato dall'art. 28 della Legge 01/08/2002, n. 166; interessano le zone limitrofe al cimitero come individuate nell'elaborato grafico PS6 del PRG Parte Strutturale.

All'interno di dette fasce non è consentito costruire nuovi edifici. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle stesse sono: Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Restauro e Risanamento conservativo RC, Ristrutturazione edilizia RE, Opere interne OI, Mutamento delle destinazioni d'uso DS, Eliminazione di barriere architettoniche BA, Opere temporanee OT, Opere pertinenziali OP. Gli interventi che comportano la demolizione e ricostruzione dell'edificio o il cambio di destinazione d'uso DS degli edifici rurali, comportano la delocalizzazione dell'edificio al di fuori della fascia di rispetto. Sono altresì ammessi, ai sensi dell'art.28 della Legge n.166/2002, ampliamenti degli edifici destinati a residenza nella percentuale massima del 10% e comunque nel rispetto delle disposizioni previste per le singole zonizzazioni del PRG Parte Operativa.

Gli eventuali diritti edificatori derivanti da destinazioni urbanistiche delle aree ricomprese nelle fasce del vincolo di rispetto potranno essere utilizzati nelle aree esterne al vincolo, in conformità alla relativa disciplina del PRG Parte Strutturale e Parte Operativa.

In tali aree di rispetto è ammessa la realizzazione di parcheggi in superficie, verdi pubblici attrezzati, servizi e attrezzature cimiteriali nonché la recinzione dell'area interessata e la sua sistemazione in superficie.

È ammessa altresì l'installazione di chioschi per attività compatibili con la funzione della struttura, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna, in qualsiasi momento, a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, senza pretesa di indennizzo alcuno.

40.5 - Fasce di rispetto relative alle infrastrutture della mobilità

Le Fasce di rispetto delle infrastrutture, costituite dalle strisce di terreno esterne al confine stradale sulle quali insistono limitazioni all'uso e alle trasformazioni, sono assunte dal presente PRG in riferimento alle normative nazionali e regionali in vigore.

Ai fini di quanto riportato nella presente normativa in relazione al sistema della mobilità, per "Perimetro di centro abitato" si intende quello definito dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, perimetro, che, al fine dell'applicabilità del presente PRG, si considera coincidente con il perimetro delle Macroaree riportato negli elaborati di PRG Parte Strutturale, sino all'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale degli atti conseguenti.

All'interno del centro abitato valgono le disposizioni previste dalle singole zonizzazioni del PRG Parte Operativa.

All'esterno del centro abitato valgono le disposizioni di cui all'art.102 delle NTA del PRG Parte Strutturale.

40.6 - Fasce di pertinenza

Per la viabilità carrabile esistente e di progetto, in riferimento a quanto stabilito dal D.L.gs 285/92 e ss. mm. e ii., sono assunte dal presente PRG, senza la relativa individuazione negli elaborati grafici, le fasce di pertinenza delle infrastrutture di viabilità carrabile, costituite dalle strisce di terreno comprese tra la carreggiata e il confine stradale.

Alle categorie della viabilità carrabile corrispondono le seguenti fasce di pertinenza:

- Strade extraurbane secondarie: fascia di pertinenza minima pari a 15 m;
- Strade locali urbane e extraurbane: fascia di pertinenza minima pari a 5 m

La fascia di pertinenza è utilizzabile solo per la realizzazione di ampliamenti e raccordi, compresa la corsia di emergenza; all'interno di essa sono comunque realizzabili opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione degli impatti; la fascia di pertinenza deve essere acquisita contestualmente al suolo necessario alla carreggiata.

Art. 41 - Tipologia dei nuovi edifici

Ogni nuovo edificio che si andrà a realizzare sia nelle zone a completamento sia nelle zone condizionate dovrà avere caratteristiche tali da non alterare la morfologia del terreno e da essere ben inserito nell'area e nell'ambiente.

La forma in pianta degli edifici deve conformarsi ai caratteri della semplicità edificatoria tipica della zona, per non alterare i caratteri ambientali ed essere ben inseriti nel contesto;

Qualora vengano previsti garage e fondi interrati, questi dovranno essere realizzati con ingresso tale da integrarsi con l'ambiente circostante, realizzando opere di schermatura e/o apporre elementi arborei di schermatura.

Le coperture dovranno avere forme semplici preferibilmente con tetti a capanna, qualora siano con forme a padiglione queste devono seguire la forma della pianta con limitati sbalzi di gronda. L'inclinazione delle falde non dovrà essere superiore al 25 - 30%.

Le rifiniture esterne si dovranno conformare all'uso di materiali tradizionali quali: intonaco, pietra locali, mattoni, qualora siano presenti elementi strutturali in vista questi dovranno essere trattati, i materiali usati non dovranno avere impatto e si dovranno inserire nel contesto ambientale;

Gli intonaci dovranno essere preferibilmente realizzati con malta a base di calce, per migliorare la traspirazione dell'edificio, qualora si usino intonaci diversi, dovranno avere caratteristiche idonee; è permesso l'uso di tonachino di colore idoneo al contesto ambientale;

La colorazione esterna degli edifici qualora si dovesse inserire in un contesto già edificato dovrà tenere conto delle colorazioni già presenti nella zona, è sconsigliabile l'uso del colore bianco; per zone particolari si procederà ad una campionatura di colori; la base dei colori, tranne nei casi in cui si devono effettuare manutenzioni per intonaci e tinteggi già esistenti, non dovrà essere né a base di silicati né a base di quarzo; saranno preferibili colori a base di calce o simili.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno naturale, eventuali chiusure esterne come: tapparelle, persiane, sportelloni, ecc.. si dovranno conformare a quelle già presenti nella zona; potranno essere utilizzati anche infissi di altri materiali conformandoli nella colorazione a quelli presenti nella zona.

Gli sbancamenti di terreno dovranno essere realizzati per lo stretto necessario alla realizzazione dell'edificio, così pure i riporti di terreno; gli eventuali muri di contenimento visibili dovranno avere altezze limitate, il tutto al fine di alterare la morfologia del terreno.

La recinzione intorno ad un nuovo edificio dovrà avere una uniformità di disegno e di realizzazione, preferibilmente in ferro a disegno semplice; nel caso di zone di completamento, la recinzione dovrà seguire l'andamento dell'area di pertinenza, tenendo nella massima attenzione di non alterare la permeabilità del terreno; non potranno essere realizzate recinzioni che delimitino ampie zone di terreno, se non in casi particolari e con l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 42 - Aree per parcheggi pertinenziali

Gli interventi per nuove costruzioni e/o di ampliamento di edifici esistenti devono comprendere il reperimento di aree per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare.

Le superfici destinate a parcheggi possono essere ricavate in autorimesse all'interno degli edifici o nelle aree libere di pertinenza. In ogni caso, gli spazi per parcheggi devono essere direttamente accessibili dalle strade di transito e non devono pregiudicare l'utilizzazione di aree pubbliche o riservate al pubblico, quali marciapiedi, passaggi pedonali e fasce di rispetto.

Sulle coperture degli edifici, a qualsiasi uso destinati, non possono essere realizzate aree a parcheggio sia pubbliche che private.

Art. 43 - Limitazione delle altezze in funzione della larghezza stradale

Quando un edificio con più di due piani in elevazione, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermo restando i limiti fissati dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 e dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.Lgs. n. 285/92 e successive mm. e ii. e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste nei regolamenti locali e nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, la minima distanza fra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada, non deve essere inferiore a 10,00 metri.

L'altezza massima, per ciascun fronte dell'edificio stesso, non deve essere superiore al doppio della suddetta minima distanza fra 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 a di uso aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio in edificabile, non cintato, aperto alla circolazione pedonale;
- c) per ciglio, la linea di limite della sede stradale o dello 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 strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui si prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

Art. 44 – Aree sensibili

Le Aree sensibili così come definite dall'art. 105 del Capo 5 "Norme di tutela Tecnico Ambientale" delle N.T.A. del PRG Parte Strutturale, sono le aree all'interno delle quali sia riscontrabile, o sia prevista, una o più delle seguenti condizioni:

- a) alta densità abitativa: si realizza nelle aree prevalentemente residenziali quali le zone omogenee A, B, C di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444;
- b) presenza di strutture di tipo assistenziale: ospizi e case di riposo, centri di assistenza per soggetti disabili o svantaggiati in genere, residence per anziani, collegi ed analoghe strutture organizzate, anche per l'infanzia, pubbliche o private;
- c) presenza di strutture di tipo sanitario: ospedali, case di cura e cliniche private, ambulatori con Day Hospital, residenze sanitarie protette;
- d) presenza di strutture di tipo educativo: nidi d'infanzia, scuole materne e dell'obbligo, scuole medie superiori, università. In tale categoria, rientrano le strutture di tipo rieducativo quali carceri, riformatori.

Le Aree sensibili sopra specificate sono individuate e perimetrare in cartografia con le seguenti simbologie:

- A - Centri Storici
- A1 - Centri di valore storico e ambientale
- B - Zone residenziali ammesse di completamento
- B1 - Zone residenziali ammesse di completamento
- B2 - Zone residenziali ammesse di completamento
- B3 - Zone residenziali ammesse di completamento
- B4 - Zone residenziali ammesse di completamento
- B* - Zone residenziali ammesse di completamento
- C - Zone residenziali di espansione
- C1 - Zone residenziali di espansione
- C2 - Zone residenziali di espansione
- C3 - Zone residenziali di espansione
- C4 - Zone residenziali di espansione
- C5 - Zone residenziali di espansione
- CE - Zone per insediamenti turistici e residenziali
- FI - Attrezzature per l'istruzione.

TITOLO VI – NORMA FINALE E TRANSITORIA

Capo 1° - Norma finale

Art. 45- Destinazioni in contrasto con le previsioni di piano

Nelle zone e negli edifici che alla data del 07.04.2004 hanno una destinazione d'uso diversa da quella del presente PRG è consentita la permanenza delle attività esistenti sino all'attuazione degli interventi previsti dal presente piano.

In tale aree non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e/o di manufatti in contrasto con il presente PRG.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, Opere interne OI, restauro e risanamento conservativo RC, eliminazione barriere architettoniche BA, opere pertinenziali OP.

Art. 46 - Costruzioni già iniziate

I titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale prima del 07.04.2004, conservano la loro validità anche se in contrasto con il PRG, purché i lavori autorizzati siano iniziati nei termini temporali di validità previsti dal titolo abilitativo.

Restano efficaci a tutti gli effetti i vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso già trascritti, relativamente ad autorizzazioni o titoli abilitativi rilasciati in zona agricola precedentemente alla data del 07.04.2004.

Art. 47 - Deroghe

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di concedere deroghe alla presente normativa esclusivamente in casi eccezionali, quando particolari situazioni di luogo e non previste esigenze generali, rendano le norme stesse inapplicabili e controproducenti ai fini dell'attuazione del PRG, come prevede la L. 6.8.1967 n. 765 e sue successive modifiche ed integrazioni.

La facoltà di cui sopra potrà comunque essere esercitata limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Non può essere consentito l'inizio dei lavori parziali compatibili con le precedenti norme, quando gli stessi siano inquadrati in progetti per cui si richiede deroga, prima dell'approvazione della deroga stessa.

Non sono in ogni caso derogabili le norme relative ai rapporti di copertura, agli indici volumetrici e alle destinazioni d'uso.

Art. 48- Provvedimenti normativi con effetto prevalente

L'emanazione di nuovi provvedimenti normativi (leggi, regolamenti, direttive ecc..) recanti prescrizioni in contrasto con la presente normativa, comporterà la variazione a queste ultime e, se necessario, variazione alla cartografia di piano; le eventuali variazioni saranno soggette alle relative procedure.

Art. 49 - Effetto prevalente delle prescrizioni di carattere geologico ed ambientale

Le zonizzazioni di carattere geologico, idrogeologico ed ambientale, derivanti dalle relative indagini e dagli studi di settore effettuati sul territorio comunale, sono riportate nelle cartografie ed elaborati specialistici, che costituiscono parte integrante e sostanziale del PRG parte strutturale. Il PRG parte strutturale, pertanto, prevede una normativa specifica derivante da tali studi specialistici,

nell'applicazione della quale occorre tenere conto dei vincoli e delle eventuali disposizioni di settore che vigono sulle diverse porzioni del territorio comunale o su specifici edifici o manufatti così come indicato sugli Elaborati stessi..

Per tali zonizzazioni le presenti Norme, negli articolati relativi Titolo VIII "Norme di carattere geologico" riportano la specifica normativa a carattere geologico tecnico.

Le norme di carattere geologico hanno incidenza di "edificabilità condizionata" sia sulle previsioni del PRG Parte strutturale che sulle previsioni del PRG Parte operativa ed hanno un effetto prevalente e prescrittivo sulle norme di carattere urbanistico.

In caso di contrasto tra le previsioni di PRG, Parte strutturale e Parte operativa, e le suddette Norme, queste ultime hanno effetto prevalente sulle previsioni di carattere edilizio.

Art. 50- Piani attuativi approvati

Nello spazio urbano insistono aree sottoposte a piani attuativi già approvati alla data del 7/4/2004; il PRG Parte Operativa stabilisce che in dette aree restano vigenti le disposizioni contenute nello stesso piano attuativo fino alla relativa data di scadenza.

Il PRG Parte Operativa in alcuni casi prevede ulteriori disposizioni e regolamentazione delle stesse; in tali casi vige la classificazione stabilita dalla pianificazione particolareggiata già approvata sino alla decadenza del Piano attuativo stesso; alla decadenza del vigente Piano Attuativo si intenderà operante comunque la nuova classificazione stabilita dal PRG..

Nelle more di validità del Piano Attuativo già approvato può essere comunque redatto un nuovo Piano Attuativo nel rispetto della nuova classificazione prevista dal PRG.