

COMUNE DI VALFABBRICA



NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO CON:

1. VARIANTE GENERALE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Adeguamento alla L.R. 27/2000 - P.U.T.) - APPROVAZIONE: D.P.G.R. n. 618 del 14/11/1997.
2. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Adeguamento della normativa tecnica di attuazione alla L.R. 21.10.1997 n. 31) - APPROVAZIONE: D.C.C. n. 3 del 09/02/2001.
3. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifica aree SPR) – APPROVAZIONE: D.C.C. n. 54 del 25/09/2001.
4. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifica previsioni edificatorie del P. di F. e norme del R.E.C.) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 82 del 23/12/2003.
5. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifica zoning in Loc. Porcinali) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 74 del 15/11/2004.

6. VARIANTE GENERALE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifiche varie al P. di F.) – APPROVAZIONE: D.C.C. n. 60 del 27/09/2007.
7. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifica zone boscate - varie) – APPROVAZIONE: D.C.C. n. 77 del 27/11/2008.
8. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. – APPROVAZIONE: D.C.C. n. 70 del 29/09/2009.
9. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifica altezze su zona C1 in Fraz. Monteverde) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 77 del 28/12/2010.
10. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Censimento Beni Culturali e Adeguamento norme zone agricole a norme regionali) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 30 del 29/07/2014.
11. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : modifica zoning zona V. del Fabbro) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 38 del 26/07/2012.
12. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : modifica zoning e ripermimetrazione zone boscate, Loc. S. Giorgio) – APPROVAZIONE: D.C.C. n. 37 del 26/07/2012.
13. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifica n. 5 zone boscate - varie) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 21 del 17/04/2012.
14. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifiche varie alle NTA e adeguamento al R.R. 9/08) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 3 del 25/01/2014.
15. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifica n. 10 zone boscate - varie) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 18 del 15/04/2015.
16. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : modifica zoning in Loc. Casacastalda : da C1A a SPR ed EB) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 5 del 29/02/2016.
17. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifica n. 1 zona boscata in Loc. Busicchia Alta) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 31 del 18/06/2016.
18. VARIANTE AL R.E.C. ED ANNESSO P. di F. (relativa a : Modifica zone boscate in Voc. Casella, Caicotti, Tre Vescovi) – APPROVAZIONE : D.C.C. n. 30 del 18/06/2016.

Sommario

COMUNE DI VALFABBRICA.....	1
TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1 - Disciplina dell'assetto del territorio e dell'attività urbanistico – edilizia	4
Art. 2 – Zonizzazione	4
TITOLO SECONDO - USO URBANISTICO DEL TERRITORIO.....	6
Art. 3 – Zone di importanza storica e monumentale e centri abitati di interesse storico, ambientale ed archeologico (A).....	6
Art. 4 - Zone residenziali di completamento (B0 - B1 - B2 - B2*).....	8
Art. 4 bis - Zone residenziali di completamento (B*).....	9
Art. 4 Ter – Densità Fondiaria – Zona residenziale di completamento B1 – Località Fornace Capoluogo.....	10
Art. 5 - Zone residenziali di espansione (C1 – C1A - C2 - C3 - C3*).....	10
Art. 5 Bis – Zone residenziali di espansione (C4).....	12
Art. 6 - Zone di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale (R1 - R2).....	13
Art. 7 - Zone per insediamenti turistici e turistico-produttivi (D1).....	15
Art. 8 - Zone per attività commerciale, artigianale e della piccola industria (C.A.I.)	16
Art. 9 - Zone per attrezzature e servizi pubblici (Spu).....	18
Art. 10 - Zone per attrezzature e servizi privati (Spr).....	19
Art. 11 - Zone per attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse generale (Sg).....	22
Art. 12 - Zone per la protezione civile (Spc).....	23
Art. 13 - Zone a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (Ppu).....	23
Art. 14 - Zone a verde privato (Ppr).....	23
Art. 15 - Zone a verde privato, attrezzato per lo sport e le attività ricreative all'aperto (P*)	25
Art. 16 - Zone destinate all'agricoltura ed alle attività primarie in genere	25
Art. 16 bis - Zone agricole di valore ambientale	32
Art. 17 - Zone di rispetto ai centri storici, alle attrezzature, ai cimiteri, alle strade e ai corpi idrici.....	34
TITOLO TERZO - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	37
Art. 18 - Zone residenziali: destinazioni d'uso	37
Art. 19 - Asservimento di cubatura.....	38
Art. 20 - Conservazione del patrimonio edilizio esistente.....	38
Art. 21 - Ricostruzione di edifici distrutti per causa di forza maggiore	40
Art. 22 - Realizzazione di cabine elettriche, telefoniche ed altri impianti tecnologici.....	40
Art. 23 - Aree per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	41
Art. 24 - Aree per insediamenti produttivi (P.I.P.)	41
Art. 25 - Parcheggi pubblici e pertinenziali (P).....	41
Art. 25 bis - Disciplina generale della monetizzazione	42
Art. 26 - Vincoli paesistici, idrogeologici ed archeologici	43
Art. 27 - Entrata in vigore.....	44
LEGENDA	45

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Disciplina dell'assetto del territorio e dell'attività urbanistico – edilizia

Nell'ambito del territorio comunale l'assetto urbanistico e la disciplina dell'attività urbanistico-edilizia sono definite dalle leggi statali e regionali vigenti in materia nonché dalle prescrizioni ed indicazioni contenute:

- nel Regolamento Edilizio Comunale;
- nel Programma di Fabbricazione costituito dalla relazione illustrativa, dalla cartografia di base alla scala 1:5.000, dagli sviluppi cartografici alla scala 1:2.000 che, ove esistono, hanno valore prescrittivo in sostituzione della cartografia di base, dalla tavola dei vincoli alla scala 1:10.000 e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 2 – Zonizzazione

Il programma di fabbricazione individua le seguenti zonizzazioni:

- a) - zone di importanza storica e monumentale e centri abitati di interesse storico, artistico, ambientale ed archeologico A (art. 3)
- b) - zone residenziali di completamento B0 - B1 - B2 - B2* (art. 4)
- b1) - zone residenziali di completamento B* (art. 4 bis)
- c) - zone residenziali di espansione C1 – C1A - C2 - C3 - C3* (art. 5)
- c1) - zone residenziali di espansione C4 (art. 5 bis)
- d) - zone di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale R1 - R2 (art. 6)
- e) - zone per insediamenti turistici e turistico-produttivi D1 (art. 7)
- f) - zone per attività commerciali, artigianali e della piccola industria C.A.I. (art. 8)
- g) - zone per attrezzature e servizi pubblici Spu (art. 9)
- h) - zone per attrezzature e servizi privati Spr (art.10)
- i) - zone per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse generale Sg (art.11)
- l) - zone per la protezione civile Spc (art.12)
- m) - zone a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport Ppu (art.13)
- n) - zone a verde privato Ppr (art.14)

- o) - zona a verde privato attrezzato per lo sport e le attività ricreative all'aperto P* (art.15)
- p) - zone destinate all'agricoltura e alle attività primarie in genere. EA, EB, EC (art.16)
- q) - zone agricole di valore ambientale (art.16 bis)
- r) - zone di rispetto (art.17)

TITOLO SECONDO - USO URBANISTICO DEL TERRITORIO

Art. 3 – Zone di importanza storica e monumentale e centri abitati di interesse storico, ambientale ed archeologico (A)

Sono le zone indicate nella cartografia del P.d.F. con il simbolo A.

In tali zone trovano applicazione le norme previste dalla L.R. 12/2008 – Norme per i Centri Storici.

Nelle zone A, in assenza di Piano Attuativo, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6, comma 1 della L.R. 12/2008.

Interventi diversi da quelli indicati al comma precedente possono essere eseguiti soltanto previa approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 20 e segg. della L.R. 11/2005 e smi.

Gli strumenti urbanistici di cui al comma precedente possono prevedere:

- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia anche con variazioni di destinazioni d'uso che richiedano l'aumento di spazi pubblici a soddisfacimento degli standard urbanistici;
- interventi di ristrutturazione urbanistica rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tutti gli interventi nelle zone A e in quelle assimilabili debbono comunque assicurare la salvaguardia dei caratteri peculiari delle architetture storiche e del contesto paesaggistico in cui sono collocati, mediante la conservazione degli elementi strutturali, nonché delle opere di finitura di pregio; eventuali interventi di rinnovamento e/o sostituzione di elementi strutturali e di opere di finitura debbono essere realizzati con forme, materiali e tecniche costruttive consone ai valori architettonici considerati.

E' consentita altresì la ristrutturazione degli edifici finalizzata alla eliminazione delle "superfetazioni", intese quali parte aggiunte ed estranee alla tipologia e tecnica costruttiva originaria dell'edificio; in tal caso i volumi demoliti potranno essere ricostruiti con forme, materiali e tecniche consone all'edificio.

Per opere di consolidamento degli immobili considerati "beni culturali" si intendono quelle volte ad assicurare la stabilità della struttura originaria; in caso di crollo parziale ne è consentito il ripristino nelle forme originarie. Per opere di restauro degli

immobili considerati "beni culturali" si intendono quelle volte a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le strutture degradanti e/o di epoca recente, a migliorare le condizioni di abitabilità o agibilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche, con esclusione comunque di incrementi volumetrici e delle altezze. In materia di intervento relativo ai "beni culturali" sono fatte salva le definizioni contenute nell'art. 29, comma 4, del D.L. 42/2004 e smi..

Gli edifici da considerare "beni culturali", dopo l'intervento di recupero, possono essere destinati ad uso diverso da quello originario purché non venga alterato il carattere dell'insediamento in cui l'edificio è collocato.

In tali edifici ed in quelli ricadenti nelle zone "A" sono consentite le destinazioni di attività turistico ricettiva in "residenza d'epoca" come definite all'art. 44 della L.R. 18/2006 e smi.

Le zone A e le aree su cui insistono gli immobili sparsi nel territorio da considerare "beni culturali", (come castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici, qualora ai sensi delle leggi vigenti in materia abbiano caratteristiche per essere considerati beni culturali) sono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27, 1° e 2° comma, della L. n. 457/ 1978.

La delimitazione delle sub-zone da sottoporre ciascuna unitariamente a Piano di Recupero sarà effettuata da Comune in sede di Piano Particolareggiato o in sede di Piano di Recupero ove l'istanza sia privata, qualora l'intervento interessi l'intero immobile o nucleo o parti di esso.

Per gli interventi diretti che attuano nuove destinazioni commerciali, e/o ampliamenti di quelle esistenti, non subordinati a Piano Attuativo, il titolo abilitativo è assentito previa verifica del rispetto delle dotazioni territoriali e funzionali minime di cui all'art. 13 del Regolamento Regionale n. 7/2010.

In relazione all'ubicazione degli insediamenti commerciali nelle zone A, il Comune, con provvedimento motivato, può prevedere che una quota parte delle aree a standard sia sostituita da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche.

Al fine dell'applicazione degli standard di cui ai commi precedenti, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. ¹

¹ Comma aggiunto in sede di approvazione a seguito delle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n.1012 dell'11.12.2000

Art. 4 - Zone residenziali di completamento (B0 - B1 - B2 - B2*)

Sono le zone parzialmente o totalmente edificate di cui all'art. 2 del D.M. 2.04.68 ove è ammessa la costruzione di nuovi edifici e la trasformazione e ricostruzione di quelli esistenti nel rispetto delle sotto elencate densità fondiari, utilizzazioni fondiari ed altezze:

- B1 mc/ha 12.000 – mq/ha 4.000 (mc/mq.1,20 - mq/mq.0,40) H max. a monte 6.50 ml H max. a valle 9.00 ml.
- B2 mc/ha 20.000 – mq/ha 6.666,6 (mc/mq.2,00 - mq/mq.0,66) H max. a monte 9.00 ml H max. a valle 12.00 ml.
- B2* mc/ha 19.070 – mq/ha 6.356,6 (mc/mq.1,907 - mq/mq.0,635) H max. a monte 9.00 ml H max. a valle 12.00 ml.

All'interno della zona contraddistinta con il simbolo B0 in località Giomici non sono consentite nuove costruzioni ma è ammessa, a scopo residenziale, la realizzazione di ampliamenti degli edifici esistenti in misura non superiore al 10% del volume effettivo consolidato esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Ogni intervento edilizio dovrà inserirsi armonicamente nel contesto architettonico del complesso edilizio esistente e dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti, anche isolate.

La definizione del titolo abilitativo è comunque ed in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative alla costruzione oggetto dell'istanza, o all'impegno degli interessati a provvedere alla realizzazione delle opere stesse contemporaneamente alla costruzione oggetto dell'istanza, con costituzione di congrua garanzia finanziaria.

Gli interventi edilizi da eseguirsi su aree o immobili prospicienti i centri storici dovranno essere effettuati in modo da non porsi in contrasto con i caratteri architettonici propri di questi.

Nella zona B2 sita in via Roma, oggetto di variante approvata con D.C.C. n. 60 del 27/09/2007, ogni intervento edilizio di nuova costruzione o ampliamento degli edifici esistenti compresi interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati al pagamento della quota proporzionale relativa alla previsione della infrastrutturazione viaria posta a sud della stessa area B2.

Art. 4 bis - Zone residenziali di completamento (B*)

Sono le zone residenziali indicate nella cartografia del P. di F. con il simbolo B* *“in località Casacastalda, Vocabolo Porcinal²”*.

Tali zone risultano parzialmente o totalmente costruite a seguito di interventi edificatori episodici ovvero sulla base di piani di lottizzazione o piani di limitato incremento urbanistico convenzionati non razionali sia per quanto attiene all'edificato che alle infrastrutture e spazi pubblici o di uso pubblico.

Di seguito si riportano i valori di densità territoriale, utilizzazione territoriale e delle altezze consentiti:

- B* mc/ha 12.000 – mq/ha 4.000 H max. a monte 6.50 ml H max. a valle 9.00 ml.

I proprietari delle aree e degli edifici ricadenti nelle singole zone B* propongono al Comune un Piano Attuativo con contenuto di piano di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale che sarà redatto tenendo conto di quanto già precedentemente approvato.

Le dotazioni territoriali e funzionali minime per le zone B*, sono quelle previste all'art. 11 del Regolamento Regionale n. 7/2010, con specifico riferimento alle zone di completamento B *“all'interno delle aree sottoposte a Piano Attuativo dovrà comunque essere garantito il reperimento delle aree pubbliche nella misura stabilita dal Piano Attuativo approvato³”*.

Il termine per l'attuazione delle infrastrutture ed attrezzature previste dal piano di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale, sarà stabilito con apposita convenzione e non potrà essere superiore a due anni dalla stipula della convenzione stessa.

Nel caso in cui entro 60 gg. dall'approvazione da parte del C.C. del Piano Attuativo, non venga sottoscritta la relativa convenzione, il Comune ha la facoltà di disporre l'esecuzione d'ufficio delle opere di urbanizzazione anche a mezzo di Ditte di fiducia, ponendo a carico dei privati, pro quota ed in relazione ai volumi consentiti, il relativo onere finanziario.

² Modifica introdotta in sede di approvazione a seguito delle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n. 469 del 13/09/2004 e D.G.P. n. 573 del 02/11/2004.

³ Modifica introdotta in sede di approvazione a seguito delle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n. 469 del 13/09/2004 e D.G.P. n. 573 del 02/11/2004

Art. 4 Ter – Densità Fondiaria – Zona residenziale di completamento B1 – Località Fornace Capoluogo.

Con riguardo alla zona “Residenziale di Completamento B1” – Fornace”, in conseguenza all’inserimento del tratto di strada atto a definire la viabilità dell’area industriale e limitatamente ai lotti ricadenti in detta zona, la volumetria ammessa è quella risultante dall’applicazione dell’indice di utilizzazione fondiaria (dell’area classificata) e della superficie del lotto di terreno comprensivo anche della superficie espropriata per la realizzazione di detta strada.

Gli interventi ricompresi in variante, in sede esecutiva dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto specificato nella relazione geologico-tecnica, punto 10 – conclusioni, pag. 4 e 5.

Dovranno essere realizzati marciapiedi, così come previsto e riportato in relazione tecnica illustrativa e dimensionato nella tavola 7 sezione tipo.

Art. 5 - Zone residenziali di espansione (C1 – C1A - C2 - C3 - C3*)

Sono le zone destinate all'espansione degli abitati.

In esse è consentita la costruzione di edifici destinati prevalentemente ad uso residenziale, sulla base di Piani Attuativi di cui all’art. 20 e segg. della L.R. 11/2005 e smi.

Di seguito si riportano i valori di densità territoriale e utilizzazione territoriale consentiti:

- C1 mc/ha 5.000 mq/ha 1.666,6 (mc/mq. 0,5 – mq/mq. 0,166)
- C1A mc/ha 6.500 mq/ha 2.166,6 (mc/mq. 0,65 – mq/mq. 0,216)
- “Oggetto di variante approvata con D.C.C. n. 82 del 23/12/2003”⁴*
- C2 mc/ha 10.000 mq/ha 3.333,3 (mc/mq. 1,0 - mq/mq. 0,333)
- C3 mc/ha 15.000 mq/ha 5.000 (mc/mq. 1,5 - mq/mq. 0,50)
- C3* mc/ha 13.775 mq/ha 4.591,6 (mc/mq. 1,378 - mq/mq. 0,459)

Le densità fondiarie, gli indici di utilizzazione fondiaria e le altezze massime non potranno superare i seguenti valori:

- C1 mc/mq. 0,75 - mq/mq. 0,253 H max. a monte 6.00 ml - H max. a valle 7.00 ml.

⁴ Modifica introdotta in sede di approvazione a seguito delle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n. 483 del 04/08/2003.

- C1A mc/mq. 1,00 - mq/mq. 0,333 H max. a monte 6.00 ml - H max. a valle 7.00 ml. *“Oggetto di variante approvata con D.C.C. n. 82 del 23/12/2003”⁵*
- C2 mc/mq. 1,50 - mq/mq. 0,50 H max. a monte 6.50 ml H max. a valle 9.00 ml.
- C3 mc/mq. 2,25 - mq/mq. 0,75 H max. a monte 9.00 ml H max. a valle 12.00 ml.
- C3* mc/mq. 2,0661 - mq/mq. 0,6887 H max. a monte 9.00 ml H max. a valle 12.00 ml.

La tipologia degli edifici dipenderà dalle soluzioni che verranno adottate in sede di Piani Attuativi nel rispetto delle sopra elencate densità territoriali e fondiari ed altezze.

Son fatte salve le altezze e le relative modalità di calcolo previste nei Piani Attuativi approvati e o adottati alla data di entrata in vigore delle presenti Norme.

Tali Piani Attuativi dovranno prevedere per ciascuna zona, le dotazioni territoriali e funzionali minime di cui all'art. 11 del Regolamento Regionale n. 7/2010, assumendo – in applicazione delle disposizioni di cui all'art.6, comma 1, lett. b) di detto Regolamento – come rapporto per il calcolo degli abitanti 150 mc/ab, pari a 50 mq/ab di superficie utile coperta:

- a) spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria: 5 mq/ab.;
- b) parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria: 5 mq/ab.

Per eventuali porzioni volumetriche da riservare ad attività diverse e compatibili con quella prevalente residenziale (di cui al successivo art. 18 delle presenti N.T.A.), alle suddette quantità minime di spazi pubblici vanno sommate quelle derivanti dall'applicazione del successivo art. 25 delle presenti N.T.A. e comunque delle vigenti normative regionali in materia di standard aggiuntivi obbligatori di cui agli artt. 12 e 13 del Regolamento Regionale n. 7/2010.

⁵ Modifica introdotta in sede di approvazione a seguito delle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n. 483 del 04/08/2003.

Qualora ne ricorrano le condizioni, le suddette dotazioni territoriali e funzionali, possono essere monetizzate nel rispetto dell'art. 14 del Regolamento Regionale n.7/2010, secondo le disposizioni e le procedure contenute nel Regolamento Edilizio Comunale; nelle more dell'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, tali disposizioni di dettaglio potranno essere determinate con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

Nelle zone classificate C1 poste a SUD del centro Storico di Poggio San Dionisio, a NORD-EST di Giomici e a NORD-OVEST dell'abitato di Collemincio, gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi edilizi dovranno uniformarsi alle norme edilizie di cui al successivo articolo 7).

In tali zone l'altezza massima degli edifici sarà pari a 6,00 ml.

Nella zona C2 situata in destra idraulica del torrente Rio Grande, la quota di imposta dell'area non dovrà essere inferiore a quella della confinante zona B2.

Nelle zone classificate C1 situate a valle del Cimitero di Monteverde le altezze massime, da calcolarsi secondo quanto stabilito dal Regolamento Regionale n. 9/2008, non potranno superare i seguenti valori :

- h max a monte ml 5,00;
- h max a valle ml 7,00.

E' facoltà del Consiglio Comunale autorizzare, nelle zone di espansione dei cui al presente articolo, piani attuativi suddivisi in stralci funzionali, purché venga eseguita la progettazione generale riferita all'intera zona di espansione.

I proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili e delle aree comprese nei comparti edificatori di P.d.F. possono comunque presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale.

Art. 5 Bis – Zone residenziali di espansione (C4)

Sono le zone destinate all'espansione degli abitati, ove in taluni casi, vengono destinate alla realizzazione di Edilizia Residenziale pubblica.

Nelle zone C4 per le disposizioni inerenti, le tipologie, la densità territoriale, la densità fondiaria e le altezze medie massime, si fa riferimento ai piani attuativi approvati per tali zone per l'edilizia economico e popolare, sino a diversa disposizione dell'Amministrazione Comunale o redazione di un nuovo piano attuativo.

Per le zone C4 ove sono ancora vigenti i piani attuativi sono ammessi tutti gli interventi in esso compresi.

Per le zone C4 ove ad oggi risultano decaduti in senso temporale i relativi piani attuativi, sino alla redazione di nuovi piani sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) d), g) della L.R. n. 1/2004, nonché le opere infrastrutturali e di impianti qualora necessari. Interventi diversi da quelli di cui al presente comma, compresi eventuali incrementi edilizi, potranno essere attuati solo previa redazione di un nuovo strumento attuativo, per il quale l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di apporre il vincolo di cui alla L. n. 167/1962, ovvero di applicare le disposizioni di cui all'art. 11, comma 2, del Regolamento Regionale n. 7/2010.

In caso di nuovi piani attuativi i parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

- Densità territoriale 1,385 mc./mq
- Indice di utilizzazione territoriale 0,4616 mq/mq.
- Densità fondiaria 1,75 mc./mq
- Indice di utilizzazione fondiaria 0,583 mq/mq.
- Altezza massima: le altezze dovranno uniformarsi a quelle degli edifici esistenti nel comparto.

Per il calcolo delle quantità minime di aree destinate alle dotazioni territoriali e funzionali si applica la procedura di cui all'art. 5 delle N.T.A.

Art. 6 - Zone di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale (R1 - R2)

Sono le zone residenziali indicate nella cartografia del P.d.F. con i simboli R1 e R2.

Tali zone risultano parzialmente o totalmente costruite a seguito di interventi edificatori episodici ovvero sulla base di piani di lottizzazione convenzionati non razionali sia per quanto attiene all'edificato che alle infrastrutture e spazi pubblici o di uso pubblico.

Le densità territoriali, i valori di utilizzazione territoriale e le altezze consentite sono rispettivamente:

- R1 mc/ha 12.000 - mq/ha 4.000 H max. a monte 6.50 ml H max. a valle 9.00 ml.
- R2 mc/ha 20.000 - mq/ha 5.000 H max. a monte 9.00 ml H max. a valle 12.00 ml.

Entro ventiquattro mesi dall'approvazione della variante al P.d.F. di adeguamento alle nuove disposizioni regionali, cui si riferiscono le presenti norme tecniche di attuazione, i proprietari delle aree e degli edifici ricadenti nelle singole zone R1 e R2 propongono al Comune un Piano Attutivo con contenuto di piano di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale che sarà redatto secondo quanto già precedentemente approvato.

Tenuto conto del fatto che i comparti di attuazione potranno comprendere sia lotti edificati che aree da edificare, anche per le zone R/1 e R/2 è richiesto il reperimento delle aree per standard urbanistici, in una logica di disegno di riassetto unitario, con le seguenti specificazioni.

- a. Ai lotti già edificati, in relazione alle volumetrie già insediate, dovrà essere assicurata una dotazione minima di 4,50 mq/ab di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e di 1,25 mq/ab di aree per parcheggi, assumendo come rapporto per il calcolo degli abitanti 100 mc/ab;
- b. Alle aree da edificare dovranno essere assicurate le dotazioni territoriali e funzionali minime di cui all'art. 11 del Regolamento Regionale n. 7/2010, assumendo – in applicazione delle disposizioni di cui all'art.6, comma 1, lett. b) di detto Regolamento – come rapporto per il calcolo degli abitanti 150 mc/ab, pari a 50 mq/ab di superficie utile coperta:
 - spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria: 5 mq/ab.;
 - parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria: 5 mq/ab.

Il termine per l'attuazione delle infrastrutture ed attrezzature previste dal piano di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale, sarà stabilito con apposita convenzione e non potrà essere superiore a due anni dalla stipula della convenzione stessa.

Decorso inutilmente il termine di cui al precedente quarto comma, ovvero qualora gli interessati non presentino istanza di stipula di convenzione entro sessanta giorni dalla deliberazione con la quale il Consiglio Comunale approva il Piano attuativo ovvero non intervengano alla stipula della stessa convenzione entro centoventi giorni, il Comune può provvedere all'adozione di un Piano Attuativo di iniziativa

pubblica, determina l'onere complessivo per completare e/o integrare le opere di urbanizzazione primaria, dispone l'esecuzione d'ufficio delle stesse anche a mezzo di ditte di fiducia, ponendo a carico dei privati, pro-quota ed in relazione ai volumi consentiti, il relativo onere finanziario.

Art. 7 - Zone per insediamenti turistici e turistico-produttivi (D1)

Sono le zone destinate ad insediamenti turistico-produttivi in aree ad elevata vocazione turistica.

In esse è consentita la costruzione di edifici destinati al soggiorno (ricettività exalberghiera ed all'aria aperta, alberghi, hotel, locande ecc.), di Piani Attuativi di cui all'art. 20 e segg. della L.R. 11/2005 e smi., che interessino l'intera area individuata nella cartografia del P.d.F. e nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- densità territoriale massima mc/ha 2.500;
- utilizzazione territoriale massima mq/ha 803,3.
- H max. a monte 4.50 ml H max. a valle 6.00 ml.
- densità fondiaria massima mc/ha 4.000.
- utilizzazione fondiaria massima mq/ha 1333,3.

Gli edifici dovranno essere accorpati a formare linee con aggregazioni irregolari che seguano l'andamento naturale del terreno, assumendo le connotazioni dei centri minori umbri e caratterizzati da:

- copertura a falde con embrici curvi;
- paramenti esterni in pietra a vista o intonacati;
- infissi in legno verniciato;
- assenza di terrazzi in aggetto;
- gronde con zampini di legno e pianelle;
- comignoli in mattoni riprendenti le tipologie tipiche umbre;
- porte esterne e finestre di dimensioni non superiori a quelle minime prescritte dal Regolamento Edilizio Comunale;
- viabilità interna prevalentemente pedonale;
- illuminazione pubblica con corpi illuminanti consoni all'ambiente;
- fontanelle in pietra;
- muri di sostegno e recinzioni di modesta altezza e rivestiti in pietra grezza ad opera incerta, fugata con grassello di calce.

Il lotto minimo di intervento dovrà avere una superficie non inferiore ad un ettaro.

In sede di progettazione dei relativi piani attuativi dovranno essere integralmente soddisfatte le prescrizioni relative alle dotazioni territoriali e funzionali minime di cui all'art. 12 del Regolamento Regionale n. 7/2010.

Qualora ne ricorrano le condizioni, le dotazioni territoriali e funzionali di cui al comma precedente, possono essere monetizzate nel rispetto dell'art. 14 del Regolamento Regionale n.7/2010, secondo le disposizioni e le procedure contenute nel Regolamento Edilizio Comunale; nelle more dell'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, tali disposizioni di dettaglio potranno essere determinate con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere corredati dallo studio di inserimento ambientale, con analisi e valutazione delle componenti ambientali esistenti, evidenziazione dell'impatto che l'insediamento determina dal punto di vista paesaggistico, attraverso simulazioni di inserimenti prospettici su base fotografica e/o computerizzata. Dovrà essere curata in particolare la sistemazione e l'arredo del verde pubblico prevedendo l'uso di specie vegetali armonizzanti con quelle dell'ambiente naturale circostante.

Nelle aree ove la cartografia del P.d.F. ha censito, con il segno convenzionale delle zone EC, la presenza di aree boscate, l'utilizzazione delle aree stesse ai fini del presente articolo non deve compromettere in alcun modo la conservazione integrale degli alberi di alto fusto e delle alberature ad alto fusto isolate esistenti.

Art. 8 - Zone per attività commerciale, artigianale e della piccola industria (C.A.I.)

Sono le zone indicate in cartografia con il simbolo C.A.I. e destinate a costruzioni di depositi, laboratori artigianali, piccole industrie, attività commerciali all'ingrosso e simili.

In dette zone non sono previsti indici volumetrici di fabbricabilità; tuttavia il rapporto tra superficie coperta dagli edifici e superficie fondiaria dei lotti perimetrati entro il comparto non potrà essere superiore a 0,50 per garantire, all'interno dei lotti, spazi liberi necessari a parcheggi pertinenziali, strade interne ecc..

Le quantità minime di spazi per dotazioni territoriali e funzionali al servizio di detti insediamenti da rispettare in sede di redazione di Piani Attuativi e da calcolarsi rispetto alla superficie territoriale del comparto sono quelle di cui all'artt. 12, comma 2 del Regolamento Regionale n. 7/2010, da calcolarsi come di seguito:

- aree per parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, minimo 10% dell'intera superficie della zona destinata agli insediamenti;
- aree per verde pubblico, minimo 5% dell'intera superficie della zona destinata agli insediamenti, da utilizzare anche come verde ornamentale.

Negli insediamenti ove siano previste superfici commerciali e/o direzionali, in sede di redazione di Piano attuativo dovranno essere previsti adeguati spazi pubblici e/o di uso pubblico come stabilito dall'art. 13 del Regolamento Regionale n. 7/2010.

Qualora ne ricorrano le condizioni, le dotazioni territoriali e funzionali di cui ai commi precedenti, possono essere monetizzate nel rispetto dell'art. 14 del Regolamento Regionale n.7/2010, secondo le disposizioni e le procedure contenute nel Regolamento Edilizio Comunale; nelle more dell'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, tali disposizioni di dettaglio potranno essere determinate con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

Nelle zone ove vengano localizzati insediamenti produttivi di estese superfici o in zone localizzate in prossimità di aree a carattere prevalentemente residenziali, in sede di redazione dei Piani Attuativi, dovranno essere previste superfici a verde progettate in modo tale da garantire la presenza di fasce vegetali composte da essenze arboree di alto e medio fusto tali da creare una barriera tra l'insediamento produttivo e l'ambiente circostante; tale fascia vegetale non potrà avere spessore minimo di 2 metri e superficie minima di 100 mq.

L'altezza massima degli edifici non può essere superiore a mt. 10; tale limite non si applica per gli impianti tecnologici complementari quali ciminiere, serbatoi, e simili; saranno comunque eccezionalmente assentibili per gli impianti tecnologici complementari⁶ altezze superiori a quelle previste, nei casi in cui la particolarità dell'intervento lo richieda e nel rispetto della capacità edificatoria assentibile.⁷

Tale necessità dovrà essere comprovata e sarà assentibile solo dopo la verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica; a tal fine la Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio rilascia parere vincolante, dietro presentazione di

⁶ Comma aggiunto in sede di approvazione a seguito delle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n.1012 dell'11.12.2000

⁷ Comma aggiunto in sede di approvazione a seguito della prescrizione espressa dalla Regione dell'Umbria – Sezione 1 – Strumenti Urbanistici contenute nel verbale della Conferenza istruttoria n. 23 del 17.10.2000, accolta dalle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n.1012 dell'11.12.2000

uno studio a carattere ambientale e paesaggistico contenente adeguata documentazione fotografica dello stato dei luoghi e simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto, resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

Quando sia dimostrato che per esigenze del ciclo produttivo i locali adibiti a tale uso debbono essere disposti su più piani, la superficie coperta di progetto verrà computata come segue:

- 100% del piano di massimo ingombro;
- 50% degli altri piani o parti di piani interessati dal ciclo produttivo.

Per ciascun lotto, e comunque dopo e/o contemporaneamente alla realizzazione dell'insediamento produttivo, è consentita la costruzione di un solo alloggio con superficie utile coperta non superiore a mq.120 da adibire ad abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale.

L'edificabilità delle zone C.A.I. è condizionata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 20 e segg. della L.R. n. 11/2005 e smi., salvo che si tratti di un lotto rimasto libero all'interno di insediamenti in atto alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Gli edifici da realizzare nella zona CAI di Valfabbrica, compresa tra l'area disciplinata dal P.I.P. ed il limite a valle, dovranno essere impostati ad una quota non inferiore a metri 259,50 s.l.m..

E' facoltà del Consiglio Comunale autorizzare, nelle zone di cui al presente articolo, piani attuativi suddivisi in stralci funzionali, purché venga eseguita la progettazione generale riferita all'intera zona produttiva; i proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili e delle aree comprese nei comparti edificatori di P.d.F. possono comunque presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale.

Art. 9 - Zone per attrezzature e servizi pubblici (Spu)

In tale zone, contrassegnate in cartografia con il simbolo "Spu", possono essere realizzati:

- asili nido;

- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per
- uffici pubblici (uffici P.T., protezione civile, sicurezza) ed altre;
- posteggi, autorimesse collettive, autosilos, ecc..;
- impianti sportivi di piccole dimensioni;
- mercati ed altri servizi pubblici a livello comunale.

In dette zone le costruzioni devono essere realizzate sulla base di una densità territoriale non superiore a 30.000 mc/ha, pari ad un valore di utilizzazione territoriale di 10.000 mq/ha, ed altezza massima fuori terra non superiore a ml. 10,00; la tipologia delle costruzioni dovrà tenere conto delle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici.

Il progetto esecutivo dell'opera dovrà contenere previsioni relative alle sistemazione complessiva dell'intero comparto funzionale.

Nell'area in località Coccorano sono previsti servizi finalizzati all'area naturalistica per accoglienza turistica di tipo didattico e ludico.

Sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di recupero di cui all'art. 3, comma 1 della L.R. n. 1/2004, con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. f) del citato articolo.

In detta zona è consentita altresì la realizzazione di un'unica struttura di consistenza max. di 2.000 mc. localizzata lungo la strada che costeggia la zona a servizi. L'altezza massima del nuovo fabbricato non potrà eccedere l'altezza degli immobili preesistenti. Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato ad una quota di imposta tale da non compromettere le visuali sugli immobili esistenti presenti nell'area Spu. Negli interventi di recupero degli immobili esistenti e di costruzione della nuova struttura, la tipologia, i materiali, i colori dovranno armonizzarsi con il contesto ambientale della zona e con i valori paesaggistici presenti, al fine di non arrecare nessun tipo di impatto visivo.

Art. 10 - Zone per attrezzature e servizi privati (Spr)⁸

In tali zone, contrassegnate in cartografia col simbolo "Spr", sono consentiti, a giudizio insindacabile del Comune sulla destinazione d'uso specifica, tutti quegli

impianti o strutture preordinati alla prestazione di servizi di proprietà privata o gestiti da privati, quali:

- servizi religiosi;
- servizi sperimentali, promozionali, di ricerca e per l'istruzione professionale;
- servizi sanitari o assistenziali;
- centri commerciali;
- banche ed uffici privati;
- autorimesse e stazioni di servizio;
- collegi, pensioni e case di riposo;
- alberghi, pensioni e ristoranti;
- sale da spettacolo e luoghi di divertimento, di svago e di esercizio sportivo;
- ecc... .

In dette zone è consentita la costruzioni di edifici sulla base di Piani Attuativi che contengano le quantità minime di spazi per verde e parcheggio al servizio degli insediamenti; a seconda dell'attività svolta in detto ambito verranno fissati le relative dotazioni funzionali territoriali e funzionali minime di cui al Regolamento Regionale n. 7/2010.

Qualora ne ricorrano le condizioni, le dotazioni territoriali e funzionali di cui al comma precedente, possono essere monetizzate nel rispetto dell'art. 14 del Regolamento Regionale n.7/2010, secondo le disposizioni e le procedure contenute nel Regolamento Edilizio Comunale; nelle more dell'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale, tali disposizioni di dettaglio potranno essere determinate con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

Il Consiglio Comunale a suo insindacabile giudizio, dietro presentazione di un progetto di massima dell'opera che contenga previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero comparto funzionale, prima della presentazione del Piano attuativo, assente le specifiche destinazioni d'uso, previa individuazione e dimostrazione delle aree a standard.⁹

In dette zone le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- densità territoriale massima mc/ha 10.000.

⁸ Le aree destinate a servizi privati, oggetto di variante al REC con annesso P. di F. approvata con D.C.C. n. 54 del 25/09/2001 ed ubicate in Loc. Frecco ed in Loc. Coltraticce Basse, dovranno essere attuate nel rispetto delle N.T.A. allegate alla suddetta variante.

- utilizzazione territoriale massima mq/ha 3.333,3.
- H max. a monte 6.00 ml H max. a valle 9.00 ml.

La tipologia delle costruzioni dovrà tenere conto dei valori ambientali e paesistici e, al fine di garantire congrui spazi pubblici o di uso pubblico, il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria totale del lotto disponibile non potrà essere superiore a 0,40.

Nell'area destinata a servizi privati, oggetto di variante approvata con la D.C.C. n. 82 del 23/12/2003¹⁰, in Loc. Valfabbrica limitrofa al centro storico, classificato quale zona omogenea "A" dal vigente P. di F., la volumetria massima consentita è pari a mc. 1185¹¹.

Nell'area destinata a servizi privati in loc. Monteverde – Voc. Col di Maggio è consentita la volumetria massima di mc. 450. La sistemazione complessiva della zona dovrà essere oggetto di progetto unitario e dovrà prevedere, ove necessari, idonei spazi a sosta.¹²

Il progetto unitario dovrà essere redatto nel rispetto degli elementi ambientali presenti nella zona e dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico sotto il profilo estetico, allo stato dei luoghi, inoltre dovrà prevedere soluzioni ambientali e paesistiche atte a mitigare l'impatto visivo ed acustico dell'impianto tramite la previsione di idonee schermature alberate e soluzioni di ingegneria ambientale; le essenze arboree dovranno essere scelte tra quelle di cui all'Abaco del PTCP. Inoltre, i manufatti previsti al servizio delle attività svolte nell'area dovranno possibilmente ispirarsi, per tecniche, materiali ed elementi, ai valori architettonici e tipologici tradizionali dell'architettura locale.¹³

Gli interventi saranno soggetti a rilascio di diretto Permesso di Costruire.¹⁴

Per i progetti architettonici definitivi dovrà essere richiesto il relativo parere tecnico-sanitario di competenza della U.S.L. n. 2.

⁹ Modifica introdotta in sede di approvazione a seguito delle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n.1012 dell'11.12.2000

¹⁰ Modifica introdotta in sede di approvazione a seguito delle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n. 483 del 04/08/2003.

¹¹ Comma aggiunto in sede di approvazione della Variante al Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione con D.C.C. n. 82 del 23/12/2003.

¹² Comma aggiunto in sede di approvazione della Variante al Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione con D.C.C. n. 82 del 23/12/2003.

¹³ Modifica introdotta in sede di approvazione a seguito delle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n. 483 del 04/08/2003.

¹⁴ Modifica introdotta in sede di approvazione a seguito delle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n. 483 del 04/08/2003.

La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'impianto sportivo per il tiro a volo, dovrà contenere una relazione specifica sui sistemi che verranno adottati per la raccolta e smaltimento dei residui solidi del tiro (piombo, borre, bossoli), oltre ad una documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 4 della Legge 447/95.

La documentazione di previsione di impatto acustico dovrà contenere gli elementi prescritti nel Regolamento Regionale n.1/2004 in applicazione delle Linee Guida predisposte dall'ARPA Umbria in materia di valutazione di impatto acustico ¹⁵.

Nelle aree destinate a servizi privati in loc. Coccorano ed in loc. Palombaro (Giomici) l'altezza massima consentita è di ml. 6,00.

La definizione dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intera area classificata Spr nella cartografia di Piano; i proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili e delle aree comprese nei comparti edificatori di P.d.F. possono comunque presentare una di proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale.

Nell'area destinata a servizi privati in Loc. Casacastalda, Voc. Osteria, le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni :

- densità territoriale massima : mc/ha 6.500;
- utilizzazione territoriale massima : mc/ha 2.166,6 (mq / mq 0,216);
- H max a monte : 6,00 ml – H max a valle : 9,00 ml come anche per i terreni pianeggianti;
- eventuali telai in ferro sovrastanti le coperture, atti al solo scopo estetico (non chiusi superiormente) o per l'alloggio di pennellature per energia alternativa "solare", non verranno considerate nel calcolo dell'altezza della facciata, né della SUC.

Art. 11 - Zone per attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse generale (Sg)

Sono le zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse interquartiere di competenza comunale o di altri Enti Territoriali.

Esse sono individuate nella cartografia di piano con il simbolo "Sg" e destinate a :

¹⁵ Si fa specifico riferimento a quanto riportato e prescritto nel parere igienico-sanitario della U.S.L. n. 2 in data 15 novembre 2002 e di rilascio di parere di competenza dall'A.R.P.A. in data 07 novembre 2002 a seguito di prescrizione vincolante dettata dalla D.G.O. n. 483 del 04.08.2003.

- impianti e servizi tecnologici di interesse generale;
- attrezzature e servizi pubblici a livello interquartiere;
- attrezzature e servizi a carattere generale (sicurezza ecc..)

Tali attrezzature sono, agli effetti della edificabilità, condizionate alle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici e l'inquadramento di ogni singolo progetto in uno studio unitario della zona a servizi interessata.

Il progetto esecutivo dell'opera dovrà contenere previsioni relative alle sistemazione complessiva dell'intero comparto funzionale.

Art. 12 - Zone per la protezione civile (Spc).

Sono le zone indicate in cartografia con il simbolo "Spc", destinate all'organizzazione dei soccorsi ed allo stazionamento dei senza-tetto in caso di calamità naturali o eventi di carattere straordinario.

Le aree interessate sono acquisite al patrimonio indisponibile del Comune e dotate delle infrastrutture necessarie all'uso specifico cui sono destinate.

Art. 13 - Zone a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (Ppu)

In tali zone, contrassegnate in cartografia con il simbolo "Ppu", e con esclusione delle zone che il P.d.F. censisce all'interno dei centri storici, è consentita, sulla base di un progetto unitario, la costruzione di attrezzature pubbliche per lo svago, lo sport ed il godimento del verde in genere.

Nelle aree ove la cartografia del P.d.F. ha censito, con il segno convenzionale delle zone EC, la presenza di aree boscate, l'utilizzazione delle aree stesse ai fini del presente articolo non deve compromettere in alcun modo la conservazione integrale degli alberi di alto fusto.

Art. 14 - Zone a verde privato (Ppr)

Tali zone, contrassegnate in cartografia con il simbolo "Ppr", interessano in genere immobili e circostanti macchie arboree sparse nel territorio come ville e casolari tipici, anche non aventi caratteristiche di beni culturali.

In tali zone, sugli edifici esistenti sono consentiti, nell'assoluto rispetto dei valori ambientali e paesistici e delle alberature esistenti, interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) della L.R. n. 1/2004 .

E' altresì consentita la realizzazione di attrezzature di pertinenza degli edifici residenziali esistenti (quali piscine, campi da tennis, pergolati, gazebo ecc.) che costituiscano arredo del verde. E' vietata la realizzazione di qualsivoglia altro fabbricato fatti salvi gli interrati eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 1/2004, del Regolamento Regionale n. 9/2008 e della L.R. n. 17/2008.

In particolare, per gli edifici ricadenti nella zona Ppr in località Schifanoia, gli interventi di ristrutturazione edilizia (come definita all'art. 3, c. 1, lett. d) della L.R. n. 1/2004) sono consentiti limitatamente ai soli manufatti interrati (di cui al comma precedente), eseguiti nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 42/2004. Oltre alla destinazione residenziale è consentita l'utilizzazione degli immobili oggetto di intervento per: pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness), direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese), attrezzature culturali e religiose, attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali), piccole strutture di vendita, attività ricettive di cui all'art. 21 della L.R. n. 18/2006 e smi., purché tali destinazioni d'uso siano compatibili con la tipologia edilizia esistente e si attuino con interventi riguardanti l'intero immobile; in tal caso dovrà essere garantita la presenza di spazi, nel rispetto di quanto stabilito in materia dal Regolamento Regionale n. 7/2010.

Negli immobili esistenti, qualora sussistano le caratteristiche, sono consentite le destinazioni di attività turistico ricettiva in "residenza d'epoca" ai sensi dell'art. 44 della L.R. 18/2006 e smi.

Nelle aree ove la cartografia del P.d.F. ha censito, con il segno convenzionale delle zone EC, la presenza di aree boscate, l'utilizzazione delle aree stesse ai fini del presente articolo non deve compromettere in alcun modo la conservazione integrale degli alberi di alto fusto.

In tali aree, se censite ai sensi dell'art. 11 della L.R. 52/1984, non sarà ammessa l'edificazione di nuove costruzioni né la realizzazione di attrezzature.

Art. 15 - Zone a verde privato, attrezzato per lo sport e le attività ricreative all'aperto (P*)

In tali zone è consentita la realizzazione di attrezzature per attività sportive e ricreative all'aperto e sono individuate nella cartografia con il simbolo "P*".

Previa presentazione di un piano di sistemazione unitaria, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e delle alberature esistenti, sono ammessi servizi con cubatura commisurata alle caratteristiche e tipologie di dette attrezzature, comunque non eccedente la densità fondiaria di 300 mc/ha – pari ad una utilizzazione fondiaria di 100 mq/ha - e con altezze massime non superiori a mt 3,50.

Nelle aree ove la cartografia del P.d.F. ha censito, con il segno convenzionale delle zone EC, la presenza di aree boscate, l'utilizzazione delle aree stesse ai fini del presente articolo non deve compromettere in alcun modo la conservazione integrale degli alberi di alto fusto.

Art. 16 - Zone destinate all'agricoltura ed alle attività primarie in genere

Fatto salvo quanto di seguito specificato, nelle sotto riportate zone agricole EA – EB – EC, trovano diretta applicazione le vigenti normative regionali in materia di edilizia ed urbanistica nonché le relative Delibere di Giunta Regionale e/o direttive redatte ed emanate dalla Regione Umbria a chiarimento delle suddette normative.

Sono le zone destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse con l'uso del territorio agricolo di cui alle zone E del D.M. 2.04.1968 n. 1444.

In funzione delle caratteristiche specifiche e dell'utilizzazione agronomica in atto o potenziale, tali zone sono classificate in:

- EA: zone di fondo-valle che consentono tecniche intensive di coltivazione;
- EB: zone di media collina che consentono un'attività mista agro-pastorale;
- EC: zone di alta collina e boscate di cui all'art. 11 della legge regionale 27.12.1983 n.52.

In località Badia S. Nicolò per l'area boscata oggetto di variante approvata con D.C.C. n. 60 del 27/09/2007 è prevista un fascia di transizione di 10,00 ml.

In tale fascia di transizione sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3 lett. a), b), c) d) e g) della legge regionale 1/2004.

Nelle località Schifanoia, Risacco, Risacco I° e Sp inella per le aree boscate oggetto di variante approvate con D.C.C. n. 77 del 27/11/2008 è prevista un fascia di transizione di 10,00 ml.

In tale fascia di transizione sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3 lett. a), b), c) d) e g) della legge regionale 1/2004.

In località S. Giorgio per l'area boscata oggetto di variante approvata con D.C.C. n. 37 del 26/07/2012 è prevista un fascia di transizione di 10,00 ml.

Nelle località Monteverde, Pioppo, Rigo, S. Stefano e Carugi per le aree boscate oggetto di variante approvata con D.C.C. n. 21 del 17/04/2012 è prevista un fascia di transizione di 10,00 ml.

In tale fascia di transizione sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) e g) della legge regionale 1/2004.

Nelle località Torracce, Borgo Le Case, Frecco, S. Anna, Frecco – Zona Arone, Le Piaggie, Monte Villano Alto, Montemezzo, Colle Maggio e Cerreto Alto per le aree boscate oggetto di variante approvata con D.C.C. n. 18 del 15/04/2015 è prevista un fascia di transizione di 20,00 ml.

In tale fascia di transizione sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) e g) della legge regionale 1/2004.

Nella località Busicchia Alta, per le aree boscate oggetto di variante approvate con D.C.C. n. 31 del 18/06/2016 è prevista un fascia di transizione di 20,00 ml.

In tale fascia di transizione sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 91 della L.R. 1/2015, nonché le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del R.R. 2/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo.

Nelle località Casella II, Tre Vescovi e Caicotti, per le aree boscate oggetto di variante approvate con D.C.C. n. 30 del 18/06/2016 è prevista un fascia di transizione di 20,00 ml.

In tale fascia di transizione sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 91 della L.R. 1/2015, nonché le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del R.R. 2/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo.

Nuovi edifici residenziali

La costruzione di nuovi edifici residenziali, è consentita esclusivamente nelle zone agricole EA ed EB, nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 34 della L.R. 11/2005 e delle seguenti densità fondiaria ed altezze:

- EA mq/ha 2,00 H max ml. 6,50;

- EB mq/ha 2,00 H max ml. 6,50;

La costruzione degli edifici deve inserirsi armonicamente nell'ambiente e rispettare le alberature di alto fusto, anche isolate; i nuovi fabbricati dovranno richiamare le tipologie edilizie rurali, sia per quanto riguarda la forma che l'uso dei materiali.

E' altresì ammessa la realizzazione di eventuali impianti di servizio ed attrezzature a carattere ludico-sportivo di modeste dimensioni quali piscine, bocce e simili ecc., se riservati al solo servizio delle attività residenziali nonché di tipo ricettivo ed agriturismo, purché le stesse non costituiscano impatto ambientale e visivo.

Gli impianti e/o le attrezzature dovranno essere realizzate all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali o comunque ricomprese all'interno dell'area adibita a tali attività; tali impianti ed attrezzature non sono ammesse nelle zone classificate EC, boscate.

Edifici ad uso produttivo, allevamenti zootecnici, annessi agricoli

La costruzione di edifici per uso produttivo agricolo, di allevamenti zootecnici e di annessi agricoli fondiaria: è consentita esclusivamente nelle zone EA ed EB nel rispetto della densità

- di 40 mq/ha, per i soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP)

nonché nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 34 della L.R. 11/2005.

Attività estrattive e cave

Le attività di cava sono ammesse nelle zone agricole, con i limiti previsti dalla L.R. n.2/2000 e s.m.i. e dal P.R.A.E. vigente, per lo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali attività non alterino il sistema idrologico delle acque superficiali o profonde, né producano danni all'aspetto paesaggistico dei luoghi.

Le attività suddette non dovranno comunque procurare disagio ai residenti in aree circostanti.

Le attività estrattive e di cava dovranno essere autorizzate e realizzate in conformità a quanto previsto dalla L.R. n.2/2000 e s.m.i. e dal P.R.A.E. vigente.

Modalità relative ai movimenti di terreno

I movimenti di terreno sono consentiti esclusivamente nelle zone EA ed EB e nel rispetto delle norme di cui alla D.G.R. n. 674/2006.

Dighe e invasi

La costruzione di bacini collinari e delle relative opere di arginatura e regimazione delle acque è consentita nel rispetto delle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 24.03.1982 e della legge regionale 8.11.1989 n. 40 e successive modifiche ed integrazioni e della D.G.R. n. 674 /2006.

Protezione delle colture

Serre, apprestamenti per la semiforzatura e per la difesa delle colture a terra.

La costruzione delle serre è ammessa soltanto nelle zone EA o EB ed è subordinata al rilascio di idonea pratica edilizia. Esse possono essere realizzate secondo le seguenti tipologie e conseguente disciplina :

- 1) serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile coperta, di cui all'art. 34, c. 2 della L.R. 11/2005:
 - a. serre realizzate con strutture leggere a carattere precario, di materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente, destinate alla coltivazione temporanea o stagionale. Il rivestimento o la tamponatura potranno essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti. L'altezza massima al colmo non potrà superare 3,50 metri lineari;
 - b. la realizzazione delle suddette tipologie di serre è consentita mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.) e fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica, da parte dell'impresa agricola come definita dall'art. 32, comma 2, lett. a) della L.R. 11/05 ed è subordinata alle condizioni che la stessa impresa eserciti la sua attività su superfici non inferiori a tre ettari di cui all'art. 34, comma 4, della stessa legge, con esclusione delle aree boscate di cui all'art. 15, commi 1, 2 e 8 della L.R. n. 27/2000, senza la presentazione di piano aziendale.
- 2) serre realizzate con strutture metalliche anche in rete o in legno ancorate al suolo anche mediante strutture fondali fisse, pavimentate internamente

destinate alla coltivazione sia stagionale/temporanea che permanente, con rivestimento o tamponatura di tendaggi o pannellature semirigide di materiale plastico o vetro, purché trasparenti, semitrasparenti od oscuranti e di facile smontaggio. Per tali strutture può essere consentita la realizzazione di un muretto perimetrale di base, per il contenimento di terreno coltivabile, purché di altezza non superiore a ml. 0,50. L'altezza massima è di ml. 3,50 al colmo della copertura. Tenuto conto della non precarietà delle stesse esse sono considerate annessi agricoli e pertanto ad esse si applicano le disposizioni dettate per questi ultimi; la loro realizzazione è soggetta a permesso di costruire;

- 3) serre con altezza massima pari a m. 3,50 in gronda, realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento eseguite esclusivamente con materiale trasparente, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti; sono considerate annessi agricoli e ad esse si applicano le disposizioni dettate per questi ultimi. La realizzazione di dette serre è assoggettata al rilascio di permesso di costruire.

Dovranno inoltre essere rispettate le distanze di seguito indicate:

- ml. 5 dalle abitazioni esistenti nel fondo;
- ml. 10 dalle abitazioni insistenti sui fondi limitrofi.

Le eventuali costruzioni accessorie in muratura per l'installazione o alloggiamento degli impianti di climatizzazione potranno essere realizzati nel rispetto della densità fondiaria fissata per ciascuna zona ai sensi del presente articolo.

Gli apprestamenti per la difesa delle colture dagli agenti atmosferici hanno carattere assolutamente provvisorio e funzione protettiva contro eventi meteorologici avversi ed eccezionali quali grandine e venti di particolare violenza; la loro installazione è pertanto ammessa in tutte le zone "E" e non è soggetta ad atto abilitativo.

Recupero dell'edilizia abitativa civile e rurale esistente

Salvo quanto disposto dalle norme per gli immobili qualificati come "beni culturali" di cui all'allegato "A" del R.E.C., negli edifici ad uso abitativo possono essere eseguiti interventi nei limiti di cui all'art. 35 della L.R. 11/2005.

Gli ampliamenti dei fabbricati residenziali sono comprensivi di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente alla Legge Regionale 11/2005.

Edifici classificati come beni culturali sparsi (applicazione dell'art. 33, c. 5 della L.R. n. 11/2005)

Per la disciplina delle trasformazioni fisiche e d'uso degli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale, si farà riferimento alle indicazioni e prescrizioni contenute nell'allegato "A" del R.E.C.

In presenza di progetti riguardanti altri edifici nello spazio rurale, non ricompresi nel suddetto censimento, ma aventi caratteristiche tali per essere considerati beni culturali, il Responsabile del Procedimento, sottoporrà gli stessi al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, ai fini dell'applicazione della disciplina relativa agli edifici censiti come beni culturali sparsi.

In tal caso si procederà ad un eventuale supplemento di istruttoria da parte del Responsabile del Procedimento, senza che ciò costituisca variante al Programma di Fabbricazione.

Destinazioni compatibili

Sono da ritenere destinazioni compatibili con le zone "E" ", oltre alla residenza ed ai servizi connessi all'attività agricola, le attività agrituristiche nonché turistico ricettive extra-alberghiere ed all'aria aperta di cui alla L.R. n. 18/2006 e smi.

Gli edifici suscettibili di riconversione ai sensi del precedente paragrafo sono quelli disciplinati al Titolo III, Capo II della L.R. n. 11/2005 e secondo le specifiche dettate con successive D.G.R. e/o note e chiarimenti emessi dalla Regione Umbria.

Per gli immobili rurali destinati ad abitazione e non, che non presentano le caratteristiche storico-architettoniche di pregio di cui all'art. 33 della L.R. n. 11/2005, sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa vigente in materia.

Per l'esecuzione degli interventi di recupero di cui sopra è ammesso l'uso di materiali nuovi solo se compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili e con quelle storico-culturali del territorio.

Per i cambi di destinazione d'uso di fabbricati è prescritto il reperimento di adeguati spazi da destinare a standards pubblici (parcheggi e verde) nella misura prevista dal Regolamento Regionale n. 7/2010.

E' altresì ammessa la realizzazione di eventuali impianti di servizio ed attrezzature a carattere ludico-sportivo di modeste dimensioni quali piscine, campi da tennis, bocce, maneggi e simili ecc., se riservati al solo servizio delle attività agrituristiche, turistico-ricettive extra-alberghiere e se commisurate alla capacità ricettiva.

Gli impianti e/o le attrezzature dovranno essere realizzate all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali o comunque ricomprese all'interno dell'area adibita a tali attività; tali impianti ed attrezzature non sono ammesse nelle zone classificate EC, boscate.

Prescrizioni geologiche

Nelle aree individuate dalla carta inventario dei movimenti franosi della regione Umbria del C.N.R. - G.N.D.C. - linea 2, è escluso qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento dei manufatti esistenti.

Nelle aree ricadenti nelle zone dello zoning geologico-tecnico E, E1, .EC. EC2, lo smaltimento sul suolo dei reflui dovrà uniformarsi alle norme contenute nel D.P.G.R. n. 648 del 30 dicembre 1985 e nel D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Nelle aree ricadenti nelle zone dello zoning geologico-tecnico NE e NE1, oltre al rispetto delle norme di cui al D.M. 11 marzo 1988, n. 47, dovrà essere sviluppato un programma comprendente almeno:

- perimetrazione di massima dell'area interessata o comunque coinvolta dal dissesto gravitativo; rilievo geologico e geotecnico in scala non inferiore a 1 : 5.000;
- rilievo topografico di dettaglio in scala non inferiore a 1: 2.000 dell'area precedentemente individuata;
- indagini geognostiche del sottosuolo fino a profondità almeno pari a 1,5 volte il volume significativo di terreno coinvolto; le tipologie delle indagini saranno commisurate alla natura geomeccanica dei terreni interessati; di norma dovranno essere svolte indagini indirette ed indagini dirette;
- prove di laboratorio con identificazione dei materiali, individuazione dei parametri geotecnici caratteristici in relazione alla natura dell'intervento ed al comportamento geomeccanico dei terreni;
- eventuale strumentazione dei fori di sondaggio con piezometri per il rilievo delle falde e delle loro oscillazioni e con inclinometri per la rilevazione dei movimenti;
- rilevazione, nel tempo, della strumentazione di cui sopra, almeno per un anno dalla loro installazione;
- definizione degli interventi necessari alla bonifica dei terreni e vincolanti l'edificazione dell'area;

- esecuzione e collaudo degli interventi eseguiti per la bonifica dei terreni;
- monitoraggio successivo, esteso per almeno due anni, che confermi, mediante relazione finale, l'efficacia degli interventi eseguiti.

Nelle aree di cui al presente articolo non esaminate dalle relazioni geologico-tecniche redatte in data 30 agosto 1993 e 30 dicembre 1995 per la redazione della variante generale del P.d.F., antecedentemente a qualsiasi intervento edilizio è prescritta l'esecuzione di uno studio geologico-geotecnico, nel rispetto delle norme di cui al D.M. 12 dicembre 1985 e al D.M. 11 marzo 1988, n. 47, che verifichi la compatibilità progettuale.

Per tutti gli immobili e loro annessi, destinati e non all'abitazione, per attività agrituristica nonché turistico-ricettiva extra-alberghiera, ubicati nelle aree non esaminate dalle relazioni geologico-tecniche redatte in data 30 agosto 1993 e 30 dicembre 1995 per la redazione della variante generale del P.d.F., dovrà essere redatta apposita relazione geologica mirata a valutare la stabilità delle aree nelle quali insisteranno gli edifici e la viabilità di accesso. Dovrà essere inoltre evidenziata la caratterizzazione geotecnica per l'esecuzione delle opere e la compatibilità geomorfologica con gli eventuali sistemi di dispersione dei reflui sul terreno (sub-irrigazione, pozzi drenanti, sub-irrigazione drenata).

Art. 16 bis - Zone agricole di valore ambientale

Interventi edilizi nelle aree boscate

Nelle aree investite a bosco, così come riportate nelle cartografie in scala 1:5000 e 1:10.000 del vigente P.d.F., approvato con D.P.G.R. n. 618 del 14 nov. 1997, e s.m.i. nonché in quelle di cui all'art. 15, c. 1 della L.R. n. 27/2000 ed in quelle censite come boscate dal P.T.C.P. vigente, approvato con D.G.P. n. 59 del 27/07/02, è vietato ogni intervento a carattere edificatorio, fatta eccezione per quelli di recupero dell'edilizia abitativa civile e rurale esistente o diretti alla realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo, purché autorizzati con le forme e le procedure di cui al D. Lgs. N. 42/2004.

Gli interventi previsti in tali aree non dovranno in alcun modo compromettere la conservazione degli alberi di alto fusto esistenti e dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 15 della L.R. n. 27/2000 e dall'art. 39, c.7 del vigente P.T.C.P.

Negli ambiti delle aree boscate, come sopra definite non possono essere realizzate nuove costruzioni, né l'apertura di nuove cave che non prevedano, quale intervento di riambientazione, la ricostituzione del bosco nel rispetto della L.R. n. 2/2000 e s.m.i. e del P.R.A.E. vigente. In tali aree, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesaggistico, sono consentiti solo interventi edilizi di:

- a) recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo.

Nelle aree investite a bosco è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco, ripulitura del sottobosco ai margini delle strade).

Sono da evitare in tali zone tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico, quali:

- il prelievo non regolamentato di biomassa;
- la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi;
- le opere di scasso dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

I rimboschimenti verranno eseguiti secondo le indicazioni specificate nel comma 3 dell'art. 31 del P.T.C.P "indicazioni per rimboschimenti".

Salvaguardia dei corpi idrici

E' vietata ogni forma di edificazione a distanza inferiore a mt. 100 dalle rive del lago artificiale e di mt. 30 dalle sponde dei fiumi; sono fatti salvi gli interventi diretti alla realizzazione di impianti e servizi per la tutela e la migliore utilizzazione delle acque, purché consentiti dalla normativa statale e regionale vigente, nonché gli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente e quelli necessari per la difesa da calamità naturali.

Sul patrimonio edilizio esistente ubicato nelle zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale individuate dal PTCP e salvo diverso e più restrittivo vincolo, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 39, comma 4 del vigente

P.T.C.P., purch  volti alla qualificazione insediativa e paesaggistica delle aree interessate.

E` vietata la realizzazione di opere ed impianti che rechino pregiudizio ai corpi d'acqua, agli argini e alle rive e alle presenze bio - vegetazionali. Le opere di sistemazione idraulica, qualora necessarie, dovranno essere improntate, ove possibile, a criteri di naturalit  e dall'uso di biotecnologie. Sono di norma vietate opere di canalizzazione dei corpi idrici naturali salvo che tali opere si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza dal rischio idraulico.

Negli ambiti interessati dal bacino del Chiascio, come individuati dal PTCP quali ambiti di rispetto del bacino del Chiascio, sono di norma vietati tutti gli interventi urbanistici ed edilizi tranne quelli di manutenzione e restauro di cui all'art. 3 della L.R. 01/04 sul patrimonio edilizio esistente.

Per una fascia di mt. 100 dalle rive del lago artificiale e di mt. 50 dalle sponde dei fiumi e torrenti   vietato l'uso di pesticidi, la pratica della fertirrigazione e la dispersione dei liquami per subirrigazione.

Aree e siti di interesse naturalistico

In dette aree, ubicate sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, la nuova edificazione ed il recupero e/o la trasformazione dei fabbricati e delle loro pertinenze, sono soggetti al rispetto della vigente normativa di tutela (di cui al D.P.R. 120/03, art. 6 DIR. 99/43/CEE, art. 5 D.P.R. 357/97, art. 13 L.R. 27/00, art. 36, c. 2 P.T.C.P. vigente, D.G.R. 613 del 18/05/04 cos  come modificata con D.G.R. 812 del 17/05/06).

Nel rispetto delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica di cui alle vigenti leggi regionali, i procedimenti in materia di valutazione di incidenza previsti dalle relative normative, devono essere definiti preliminarmente alla presentazione delle singole istanze.

Art. 17 - Zone di rispetto ai centri storici, alle attrezzature, ai cimiteri, alle strade e ai corpi idrici

Sono le zone ove, per necessit  di assicurare adeguati spazi liberi a tutela dei centri storici delle attrezzature, dei cimiteri, delle strade e dei corpi idrici, non   consentita alcuna edificabilit .

Tali zone sono individuate in cartografia secondo la simbologia della legenda allegata alle presenti norme e comprendono:

- a) - zone di rispetto ai centri storici;
- b) - zone di rispetto alle attrezzature;
- c) - zone di rispetto cimiteriali;
- d) - zone di rispetto alle strade;
- e) - zone di rispetto ai corpi idrici.

Le zone di rispetto alle attrezzature interessano aree limitrofe a particolari servizi ed attrezzature di interesse pubblico e si devono intendere come parti integranti dell'area destinata a tali servizi.

Le zone di rispetto ai cimiteri, ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 27.07.1934, n.1265, interessano le zone limitrofe con le distanze indicate nella cartografia del Piano.

Le zone inedificabili di rispetto alle strade non interessano le zone indicate con il simbolo "A", mentre interessano il restante territorio comunale; le stesse possono o non, essere specificatamente indicate in cartografia e la loro estensione è disciplinata dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale nel rispetto delle leggi statali e regionali vigenti.

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ed ubicati nelle fasce di protezione delle strade di cui al D.M. 1.04.1968 e in quelle di rispetto al nastro stradale vincolato come inedificabile dal P.d.F., sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento e restauro;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento, quando ciò sia necessario per renderli abitabili sotto il profilo igienico sanitario.

Gli ampliamenti, di cui alla lettera c) del precedente comma sono consentiti nei termini previsti dall'art.65 della L.R. 27/2000 e s.m.i.

Nelle zone vincolate ai lati delle strade sono inoltre ammesse installazioni di attrezzature per distribuzione carburante al servizio delle strade stesse, limitatamente alle pompe, serbatoi, attrezzature per il lavaggio delle vetture, chioschi e relativi servizi igienici.

Lungo il nuovo previsto tracciato di collegamento Perugia-Ancona, gli impianti di cui al comma precedente sono ammessi solo se previsti in entrambe i lati, onde servire

in maniera indipendente ciascun senso di marcia. Tali impianti potranno essere dotati di attrezzature accessorie (quali: officina, lavaggio, bar, autoshop e simili) da realizzare su aree con specifiche destinazioni urbanistiche od in fascia di rispetto stradale.

Nelle zone ove la cartografia del P.d.F. ha censito, con il segno convenzionale delle zone EC, la presenza di aree boscate, l'utilizzo delle aree stesse ai fini del presente articolo non deve compromettere in alcun modo la conservazione integrale degli alberi di alto fusto.

Ai sensi del R.D. n. 523/1904, qualsiasi opera da realizzare a confine o in fregio ai corsi d'acqua demaniali esistenti, dovrà essere specificatamente e preventivamente autorizzata dall'Ufficio Difesa del Suolo della Regione.

E' vietata ogni forma di edificazione a distanza inferiore a mt. 150 dalla linea di battigia del lago artificiale e a mt. 30 dalle sponde o piedi degli argini dei fiumi. Per gli edifici esistenti all'interno delle citate fasce, sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a - b - c, di cui all'art. 3, comma 1 della L.R. 1/2004 nonché interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con esclusione di incrementi volumetrici e purchè gli interventi siano finalizzati al miglioramento della qualificazione edilizia e tenuto conto del valore paesaggistico delle aree interessate.

Dovrà essere rispettata la normativa di cui al D.L.gs. 152/2006 e smi. inerente le aree di salvaguardia delle risorse idriche da destinare al consumo umano.

TITOLO TERZO - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 18 - Zone residenziali: destinazioni d'uso

Fatto salvo quanto contenuto agli artt. 34, 35 e 36 della L.R. n. 1/2004 e ss.mm.ii. e all'art. 15 della L.R. n. 12/2008, le zone indicate in cartografia con i simboli A - B1 - B2 - B2* - B* - C1 - C1A - C2 - C3 - C3* - C4 - R1 - R2 sono destinate prevalentemente ad abitazioni.

In esse possono essere consentiti, purché non costituiscano condizioni di molestia per le residenze:

- a) uffici professionali, commerciali e simili;
- b) negozi e pubblici esercizi;
- c) alberghi e pensioni;
- d) ristoranti;
- e) locali di divertimento e svago e sale di spettacolo;
- f) laboratori artigianali le cui installazioni non producano rumori né odori molesti o nocivi;
- g) autorimesse pubbliche o private.

Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b-e-f-g possono essere collocate esclusivamente ai piani terreno e seminterrato degli edifici ed il loro volume urbanistico non può comunque superare il trenta per cento di quello consentito nel lotto di pertinenza (ovvero, in caso di indeterminatezza di tale superficie, il suddetto limite volumetrico andrà riferito all'edificio oggetto di intervento – dove per edificio si farà riferimento alla definizione di cui al Regolamento Regionale n. 9/2008, art. 22).

Per gli immobili ricadenti in ambiti la cui edificabilità è consentita previa approvazione di Piani Attuativi, si potrà derogare rispetto ai limiti di cui al comma precedente purché il dimensionamento e la distribuzione delle suddette destinazioni d'uso all'interno del comparto, sia previsto e regolamentato dal Piano Attuativo stesso e fatta comunque salva sia la necessità di non costituire condizioni di molestia per le residenze sia che a quest'ultime venga riservato almeno il 60% del volume urbanistico previsto.

Vengono fatti salvi, rispetto a tale percentuale del 60%, i Piani Attuativi già approvati ed in corso di validità e loro eventuali varianti da presentarsi durante tale termine.

I cambi di destinazioni d'uso degli edifici esistenti saranno consentiti previo il reperimento di aree per dotazioni territoriali e funzionali nel rispetto di quanto previsto in materia dal Regolamento Regionale n.7/2010 e nel rispetto delle specifiche destinazioni zonizzative.¹⁶

Art. 19 - Asservimento di cubatura

L'asservimento della cubatura afferente ad un'area, a favore di altro lotto edificabile, è consentito alle condizioni e con le limitazioni seguenti:

- a - sia dimostrato che l'area da asservire non è stata precedentemente impegnata a scopo edificatorio;
 - b - le aree interessate siano contigue ed omogenee per destinazione d'uso e indice di fabbricabilità, salvo quanto già previsto per le aree agricole.
 - c - l'asservimento di cubatura risulti da atto pubblico, registrato e trascritto nei Registri Immobiliari;
 - d - la cubatura trasferita non conferisca, al lotto servito, una possibilità edificatoria superiore al 20% di quella ad esso spettante in base all'indice di fabbricabilità stabilito dal P.d.F. per la zona;
 - e - nelle zone agricole EA ed EB, fermo restando quanto già previsto, è consentito l'asservimento di cubatura con le seguenti ed ulteriori limitazioni:
 - la cubatura trasferita non conferisca al lotto servito una possibilità edificatoria superiore al 100% di quella ad esso spettante in base all'indice di fabbricabilità stabilito dal P.d.F. per la zona;
 - la costruzione da realizzare abbia un volume urbanistico non superiore a mc. 600.
- Non è consentito l'asservimento di cubatura di aree la cui edificabilità è definita da strumenti urbanistici attuativi.

Art. 20 - Conservazione del patrimonio edilizio esistente

Si definiscono edifici quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o già esistenti alla data di entrata in vigore della L. n. 765/1967 o per quelli anteriori, se già esistenti alla data di entrata in vigore di normative che prevedevano l'obbligo di atti autorizzatori per realizzare interventi edilizi.

¹⁶ Comma aggiunto in sede di approvazione a seguito della prescrizione espressa dalla Regione dell'Umbria – Sezione 1 – Strumenti Urbanistici contenute nel verbale della Conferenza istruttoria n. 23 del 17.10.2000, accolta dalle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n.1012 dell'11.12.2000

Ai fini di cui al precedente comma, tenendo conto di quanto stabilito dall'art. 22 del Regolamento Regionale n. 9/2008, perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso.

Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto o fatiscente, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita dai seguenti elementi, sempreché sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti:

- studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;
- documentazione fotografica;
- atti pubblici di compravendita;
- certificazione catastale.

Ai fini del recupero dei ruderi, si considerano tali i resti di edifici parzialmente crollati o diruti, catastalmente individuati ed aventi elementi planivolumetrici tali da consentire la identificazione della forma e del volume originari dell'edificio.

È ammesso il recupero edilizio dei ruderi, qualora non rivestano interesse archeologico.

Su di essi, entro lo spazio urbano, sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di zona.

In area agricola, per i ruderi, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) d) della L.R. n. 1/2004; in quest'ultimo caso il progetto dovrà essere redatto sulla base di una documentazione certa delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio, con eventuale adeguamento delle altezze interne alle disposizioni igienico sanitarie per l'uso ammesso. La documentazione da produrre deve essere costituita da:

- planimetrie storiche e documentazione d'archivio;
- foto storiche se reperibili;
- rilievo critico dello stato attuale da cui possano desumersi gli elementi di ingombro, le principali caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio originale, destinazione d'uso originaria, numero di piani, posizione dei solai, degli accessi, presumibile quota di imposta e forma del coperto.

Il riutilizzo dei ruderi in zona agricola non dovrà comportare la necessità di opere infrastrutturali rilevanti: in particolare gli interventi di recupero sono subordinati

all'esistenza di una strada di accesso carrabile, ovvero sia ripristinabile una strada di accesso secondo tracciati preesistenti, senza significative modifiche planoaltimetriche.

Art. 21 - Ricostruzione di edifici distrutti per causa di forza maggiore

Gli edifici distrutti o danneggiati dai eventi imprevisti (incendio, esplosione, ecc.) possono essere ricostruiti senza incremento di volumetria nello stesso luogo e con la stessa destinazione, qualunque sia la classificazione del P.R.G., purché la concessione a costruire sia richiesta entro 3 anni dal verificarsi dell'evento.

Qualora per gli edifici danneggiati o distrutti dagli eventi sismici non sia possibile la ricostruzione nello stesso luogo, la stessa dovrà comunque avvenire nel limite dell'area di pertinenza del fabbricato e comunque all'interno dell'area di proprietà. Per gli edifici soggetti a finanziamento, causa gli eventi sismici succedutesi nel 1997, gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione dovranno avvenire in conformità a quanto previsto nell'Ordinanza del Ministero degli Interni n.3947 nonché alla nota di indirizzo della Regione dell'Umbria di cui all'atto deliberativo 689 del 12.05.1999.¹⁷

Art. 22 - Realizzazione di cabine elettriche, telefoniche ed altri impianti tecnologici

Nelle zone comunque destinate per servizi e per l'agricoltura, potrà essere autorizzata la realizzazione, da parte di Enti Pubblici o Enti aventi finalità di pubblico interesse, di cabine elettriche e telefoniche, piccoli serbatoi, impianti di sollevamento e centrali di derivazione di gas metano.

I predetti piccoli impianti dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente e potranno essere ubicati solo in posizione defilata da particolari coni panoramici, emergenze storico-architettoniche o artistiche, fuori di aree riconosciute di cospicuo valore naturalistico ed ai margini delle zone coltivate, non danneggiando la struttura fondiaria.

Ove ne ricorrano le circostanze gli Enti interessati sono tenuti ad ottenere, per le singole opere, le autorizzazioni ai sensi del Testo Unico della legge n. 523/1904.

¹⁷ Comma aggiunto in sede di approvazione a seguito della prescrizione espressa dalla Regione dell'Umbria – Sezione 1 – Strumenti Urbanistici contenute nel verbale della Conferenza istruttoria n. 23 del 17.10.2000, accolta dalle prescrizioni vincolanti dettate con D.G.P. n.1012 dell'11.12.2000

Art. 23 - Aree per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Le aree di espansione edilizia C4 ricomprendono le aree incluse per l'edilizia economico e popolare di cui alla L. n. 167/1962

Per tali aree l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di apporre il vincolo di cui alla citata L. n. 167/1962, ovvero di applicare le disposizioni di cui all'art. 11, comma 2, del Regolamento Regionale n. 7/2010.

Art. 24 - Aree per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Le aree incluse nel piano per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. n. 865/1971 sono ricomprese in cartografia con il simbolo delle zone C.A.I..

Per tali aree l'edificabilità e la relativa attuazione sono disciplinate dalle prescrizioni del piano per gli insediamenti produttivi approvato.

Art. 25 - Parcheggi pubblici e pertinenziali (P)

La cartografia del P.d.F. individua con il simbolo "P" le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici.

Nelle zone ove l'edificabilità è subordinata all'approvazione di Piani Attuativi, in sede di progettazione degli stessi, ove possibile, dovranno essere individuati spazi da destinare a parcheggio pubblico in applicazione delle disposizioni in materia fissate dal Regolamento Regionale n. 7/2010.

Una quota di tali parcheggi, non inferiore al dieci per cento, è dimensionata in conformità alle norme vigenti per essere destinata alla sosta di chi è portatore di handicap.

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili esistenti è consentito nel rispetto delle norme vigenti e purché sia assicurata la dotazione di parcheggi pubblici richiesta per la nuova destinazione.

Fermo restando l'obbligo di reperire spazi da destinare a parcheggi pertinenziali a servizio delle nuove costruzioni in conformità alle norme del Regolamento Edilizio Comunale e comunque a quanto previsto dalla L. n. 122/1989, i proprietari di immobili assentiti prima del 7.04.1989 possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi destinati a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga al Regolamento Edilizio Comunale

ed alle norme di attuazione dell'annesso P.d.F., fatti salvi i vincoli previsti dalle leggi in materia paesaggistica ed ambientale nonché i diritti dei terzi.

Dovranno essere rispettate le norme di cui al D.P.R. n. 384/1989 e successive modifiche ed integrazioni, per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 25 bis - Disciplina generale della monetizzazione

Il Regolamento Edilizio Comunale individua i casi in cui, in relazione all'ubicazione degli insediamenti, previa richiesta del titolare della proprietà ovvero del proponente dell'intervento, gli spazi pubblici relativi alle dotazioni territoriali e funzionali di cui agli artt. 11, 12 e 13 del Regolamento Regionale n. 7/2010, possono essere monetizzati in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, in applicazione dell'art.14 del richiamato Regolamento; il Regolamento Edilizio Comunale individua altresì le modalità di gestione a carico dei proprietari delle aree sottoposte a vincolo di uso pubblico.

Ai fini del precedente comma 1, l'ambito di applicazione della disciplina della monetizzazione è esteso a tutto il territorio comunale ed il ricorso a detta disciplina è ammesso per le seguenti casistiche:

- a) Dotazioni di aree al servizio di insediamenti direzionali, per servizi, produttivi e turistici di cui all'art. 12 del Regolamento Regionale n. 7/2010;
- b) Dotazioni di aree al servizio di insediamenti commerciali di cui all'art. 13 del Regolamento Regionale n. 7/2010.

Ai fini del precedente comma 1 ed in applicazione dell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 7/2010, la Giunta Comunale formula il parere motivato in ordine alle richieste di monetizzazione; con tale atto il Comune può prevedere:

- a) che la realizzazione delle aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali minime sia sostituita dalla realizzazione a carico dello stesso proponente di adeguati servizi e infrastrutture, previsti dagli strumenti urbanistici, anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, purché ciò garantisca una migliore soluzione urbanistica e nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di appalti e lavori pubblici;
- b) i casi specifici in cui le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate, in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla sola cessione o al vincolo di uso pubblico,

stabilendo il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari, definite in base a convenzione o atto d'obbligo.

In generale gli spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali e gli spazi al servizio di insediamenti per attività devono essere calcolati specificatamente per le singole destinazioni d'uso e sono riferibili all'ambito e/o al singolo immobile. Per le dimensioni di riferimento delle aree a parcheggio si fa riferimento alle norme di cui all'art. 3, comma 4, del Regolamento Regionale n. 9/2008.

I parametri economici di monetizzazione devono essere determinati dal Consiglio Comunale, sulla base di una proposta dell'Area Tecnica; detti parametri saranno aggiornati, qualora ne ricorrano le condizioni, in sede di approvazione del bilancio comunale.

Per la monetizzazione delle dotazioni funzionali relative a cambi di destinazioni d'uso che comportano aumento di carico urbanistico, riferite ad immobili con attività già interessate da cambi d'uso con monetizzazione e/o realizzazione delle dotazioni, si procederà al calcolo degli oneri in incremento rispetto a quanto già versato e/o realizzato, procedendo all'eventuale conguaglio delle somme dovute.

Le somme derivanti dalla monetizzazione saranno destinate all'attuazione del Piano Comunale dei Servizi (PCS), per la realizzazione dei servizi e attrezzature previsti dal P.d.F., ovvero per i servizi e attrezzature previsti dal Piano triennale delle opere pubbliche; i proventi da monetizzazione di cui al precedente comma 2, lett. a, sono utilizzati dal comune per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale.

Art. 26 - Vincoli paesistici, idrogeologici ed archeologici

Le aree e gli edifici ricadenti nel territorio comunale e sottoposti:

- a) al vincolo sulle "bellezze naturali" di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e smi.
- b) al vincolo sulle zone di particolare interesse ambientale di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e smi.;
- c) al vincolo idrogeologico di cui alla L., n. 3267/1923;
- d) al vincolo monumentale e archeologico di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e smi.

Art. 27 - Entrata in vigore.

Le previsioni e prescrizioni del P.d.F. entrano in vigore non appena il Regolamento Edilizio Comunale cui è annesso avrà riportato l'approvazione di cui all'art. 36 della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni ed avvenuta la prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

LEGENDA

- Limite del territorio comunale

- Zone di importanza storica e monumentale e centri abitati di interesse storico, artistico, ambientale ed archeologico (A)

- Zone residenziali di completamento (B0 - B1 - B2 - B2* - B*)

- Zone residenziali di espansione (C1 - C1A - C2 - C3 - C3*- C4)

- Zone di riqualificazione e riassetto urbanistico ed ambientale (R1 - R2)

- Aree per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

- Zone per insediamenti turistici e turistico-produttivi (D1)

- Zone per attività commerciali, artigianali e della piccola industria (C.A.I.)

- Zone per attrezzature e servizi pubblici (Spu)

- Zone per attrezzature e servizi privati (Spr)

- Zone per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse generale (Sg)

- Zone per la protezione civile (Spc)

- Zone a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (Ppu)

- Zone a verde privato (Ppr)

- Zone a verde privato attrezzato per lo sport e le attività ricreative all'aperto (P*)

- Zone destinate all'agricoltura e alle attività primarie in genere:
 - . zone di fondo-valle (EA)
 - . zone di media collina (EB)
 - . zone di alta collina e boscate (EC)

- Lago artificiale

- Zone di rispetto ai centri storici, alle attrezzature ed ai cimiteri

- Tracciato della S.G.C. E 45 - S.S. 3/bis

- Tracciato della strada circumlacuale