



**COMUNE DI FOLIGNO**  
AREA URBANISTICA E EDILIZIA

# PRG '97

## P 2

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Primo aggiornamento - Variante per rettifica errori e aggiornamenti*

Adozione Delibera Consiglio Comunale n. 55 del 25/3/2004

Controdeduzioni agli  
atti di osservazione Delibera Consiglio Comunale n. 194 del 28/12/2004

*Testo con proposte di modifiche ed integrazioni*

novembre 2004

Il Dirigente dell'Area  
dott. arch. Luciano Piermarini

# NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

## PRG '97

Adottate con ..... D. C. C. n. 118 del 29/5/1997  
 Modificate con le controdeduzioni agli atti di osservazione..... D. C. C. n. 176 del 4/12/1998  
 Aggiornate con le controdeduzioni al parere CCRT..... D. C. C. n. 114 del 27/6/2000  
 Approvazione regionale  
 ..... Determinazione Dirigenziale 15/12/2000, n. 10413 (BUR 17 gennaio 2001, n. 3)  
*rettificata ed integrata con*  
 ..... Determinazione Dirigenziale 8/6/2001, n. 5039 (BUR 11 luglio 2001, n. 34)  
 Testo coordinato approvato con ..... D. G. C. n. .... del .....

**Primo aggiornamento Variante di settore per rettifica errori materiali e aggiornamento per recepire opere pubbliche**

Adottate con ..... D. C. C. n. 55 del 25/3/2004  
 Modificate con le controdeduzioni agli atti di osservazione..... D. C. C. n. 194 del 29/12/2004

Le modifiche introdotte sono evidenziate con effetto barrato doppio per le parti soppresse o sostituite e con carattere corsivo blu per le modifiche o integrazioni; per ciascuna è inserita una nota a piè di pagina che illustra la motivazione.

## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITOLO I - CARATTERI DEL PRG .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Capo 1° - Caratteri ed obiettivi .....</b>  | <b>1</b>  |
| Articolo 1 - Oggetto .....   | 1         |
| Articolo 2 - Finalità .....  | 1         |
| Articolo 3 - Applicazione e contenuti prescrittivi.....  | 1         |
| <b>Capo 2° - Elaborati costitutivi e caratteri degli elaborati.....</b>  | <b>2</b>  |
| Articolo 4 - Elaborati costitutivi .....   | 2         |
| Articolo 5 - Efficacia e modalità di consultazione degli elaborati.....  | 2         |
| <b>TITOLO II - STRUTTURA GENERALE DI PRG .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Capo 1° - Classificazione del territorio comunale .....</b>   | <b>3</b>  |
| Articolo 6 - Grande classificazione del territorio comunale .....  | 3         |
| Articolo 7 - Articolazione dello "Spazio extraurbano" e dello "Spazio urbano" .....  | 3         |
| <b>Capo 2° - Parametri urbanistici ed edilizi .....</b>  | <b>5</b>  |
| Articolo 8 - Grandezze urbanistiche ed edilizie .....  | 5         |
| Articolo 9 - Indici urbanistici .....  | 7         |
| Articolo 10 - Classificazione degli usi del suolo .....  | 7         |
| Articolo 11 - Classificazione degli impianti .....   | 8         |
| Articolo 12 - Classificazione degli usi degli edifici.....   | 8         |
| Articolo 13 - Classificazione degli usi e delle attrezzature nelle aree di pertinenza degli edifici<br>nello spazio urbano e nello spazio extraurbano..... | 11        |
| Articolo 14 - Categorie di intervento .....  | 11        |
| <b>TITOLO III - PROGETTO DELLE COMPONENTI SISTEMICHE.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>Capo 1° - Sistema della mobilità.....</b>   | <b>13</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| Articolo 15 - Individuazione e classificazione delle infrastrutture del sistema della mobilità.....                                    | 13        |
| Articolo 16 - Fasce di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture.....  | 13        |
| Articolo 17 - Disciplina per gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità.....                               | 16        |
| Articolo 18 - Disposizioni particolari in materia di parcheggi e autorimesse.....  | 17        |
| Articolo 19 - Disposizioni per le attrezzature a servizio della mobilità.....  | 17        |
| <b>Capo 2° - Sistema del verde .....</b>   | <b>19</b> |
| Articolo 20 - Componenti del sistema del verde.....  | 19        |
| Articolo 21 - Disciplina delle componenti del sistema del verde che assolvono agli standard di legge.....                              | 20        |
| Articolo 22 - Disciplina delle aree protette.....  | 22        |
| Articolo 23 - Disciplina delle aree ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico-paesaggistica ..                                   | 25        |
| Articolo 24 - Disciplina delle aree ambientalmente sensibili di definizione del paesaggio agrario e della morfologia dell'abitato..... | 29        |
| <b>Capo 3° - Sistema dei servizi e delle attrezzature .....</b>  | <b>29</b> |
| Articolo 25 - Componenti del sistema dei servizi e delle attrezzature.....   | 29        |
| Articolo 26 - Disciplina delle aree di sedime e/o di pertinenza dei servizi.....   | 30        |
| Articolo 27 - Disciplina delle aree di sedime e/o di pertinenza delle attrezzature.....  | 30        |
| Articolo 28 - Aree di servitù e di vincolo relative alle attrezzature - Altre aree di rispetto.....                                    | 31        |
| <b>TITOLO IV - PROGETTO DELLO SPAZIO EXTRAURBANO.....</b>  | <b>36</b> |
| <b>Capo 1° - Obiettivi generali ed elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio extraurbano.....</b>        | <b>36</b> |
| Articolo 29 - Obiettivi generali .....   | 36        |
| Articolo 30 - Individuazione ed articolazione dello Spazio extraurbano.....  | 36        |
| Articolo 31 - Elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio extraurbano....                                  | 37        |
| <b>Capo 2 - Disciplina degli ambiti di paesaggio .....</b>   | <b>37</b> |
| Articolo 32 - Quadro generale degli usi del suolo e degli interventi di trasformazione ammessi .....                                   | 37        |
| Articolo 33 - Regole per le serre .....  | 37        |
| Articolo 34 - Regole per gli impianti relativi alla attività agricola intensiva.....   | 37        |
| Articolo 35 - Regole per la coltivazione delle cave .....  | 38        |
| Articolo 36 - Regole per la coltivazione di miniera.....   | 40        |
| Articolo 37 - Regole per scavi e rinterrati.....   | 40        |
| Articolo 38 - Regole per i movimenti di terra ed i muri di sostegno .....  | 40        |
| Articolo 39 - Regole per gli impianti ricettivi all'area aria aperta .....   | 40        |
| Articolo 40 - Regole per i manufatti nelle aree di pertinenza delle costruzioni .....  | 41        |
| Articolo 41 - Quadro generale delle regole per l'edificazione.....   | 41        |
| TABELLA A USI DEL SUOLO ED INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO (Articolo 32) ....   | 42        |
| TABELLA B DISCIPLINA PER LA NUOVA EDIFICAZIONE NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO (Articolo 41) ...   | 44        |
| <b>Capo 3° - Regole per le trasformazioni fisiche e d'uso dell'insediato sparso esistente nello spazio extraurbano.....</b>            | <b>47</b> |
| Articolo 42 - Tipi di insediato e contenuti delle regole .....   | 47        |
| Articolo 43 - Beni culturali sparsi.....   | 47        |
| Articolo 44 - Edifici di valore storico – architettonico - ambientale .....  | 47        |
| Articolo 45 - Edifici di valore architettonico .....   | 48        |
| Articolo 46 - Edifici di valore tipologico.....  | 48        |
| Articolo 47 - Altri edifici sparsi.....  | 49        |
| Articolo 48 - Attività ricettiva extralberghiera in ambiente rurale .....  | 50        |
| <b>TITOLO V - PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO .....</b>   | <b>52</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Capo 1° - Obiettivi generali ed elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio urbano.....</b>   | <b>52</b> |
| Articolo 49 - Obiettivi generali ed articolazione dello spazio urbano .....  | 52        |
| Articolo 50 - Elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio urbano.....  | 52        |
| <b>Capo 2° - Regole per i tessuti dello spazio urbano.....</b>   | <b>52</b> |
| Articolo 51 - Articolazione dei tessuti .....  | 52        |
| Articolo 52 - Disciplina dei tessuti.....  | 53        |
| <b>TABELLA C – DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO (Articolo 52).....</b>   | <b>55</b> |
| <b>TABELLA D - SPAZI DI PARCHEGGIO E VERDE.....</b>  | <b>60</b> |
| <b>PLANIMETRIA DEL CAPOLUOGO – Tavola 1/A .....</b>  | <b>63</b> |
| <b>PLANIMETRIA DEL CAPOLUOGO – Tavola 1/B.....</b>   | <b>64</b> |
| <b>Capo 3° - Regole per gli ambiti dello spazio urbano .....</b>   | <b>65</b> |
| Articolo 53 - Centro Storico.....  | 65        |
| Articolo 54 - Ambiti urbani a disciplina particolareggiata progressa .....   | 65        |
| Articolo 55 - Articolazione degli Ambiti urbani di trasformazione.....   | 65        |
| Articolo 56 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione .....   | 66        |
| <b>Capo 4° - Regole per i Luoghi Urbani.....</b>   | <b>70</b> |
| Articolo 57 - Articolazione dei Luoghi urbani da riqualificare .....   | 70        |
| Articolo 58 - Sistemazione dei Luoghi urbani da riqualificare.....   | 70        |
| <b>TITOLO VI - MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....</b>   | <b>71</b> |
| <b>Capo 1° - Attuazione PRG ‘97 .....</b>  | <b>71</b> |
| Articolo 59 - Procedimenti tecnico-amministrativi.....   | 71        |
| Articolo 60 - Attuazione diretta semplice .....  | 71        |
| Articolo 61 - Attuazione diretta condizionata .....  | 72        |
| Articolo 62 - Attuazione indiretta .....   | 73        |
| [Articolo 63 - Disposizioni per l'attuazione accelerata del Piano] .....   | 77        |
| <b>Capo 2° - Applicazione ed integrazione di disposizioni nazionali e regionali .....</b>  | <b>77</b> |
| Articolo 64 - Corrispondenza tra la classificazione del territorio di cui al Titolo II, Capo 1°, artt. 6 e 7 delle presenti norme e le zone territoriali omogenee di cui al DIM n. 1444/68. .... | 77        |
| Articolo 65 - Coefficiente di conversione volumetrica.....   | 78        |
| Articolo 66 - Variazione delle destinazioni d’uso degli edifici .....  | 78        |
| [Articolo 67 - Deroghe alle prescrizioni del PRG ‘97] .....  | 79        |
| Articolo 68 - Varianti parziali al PRG ‘97 .....   | 80        |
| <b>Capo 3° - Organo consultivo e modalità istruttorie.....</b>   | <b>80</b> |
| [Articolo 69 - Commissione Urbanistica consultiva] .....   | 80        |
| Articolo 70 - Istruttoria per gli strumenti urbanistici <del>esecutivi</del> <i>attuativi</i> .....  | 80        |
| Articolo 71 – Norme finali e transitorie.....  | 81        |
| <b>ALLEGATO A (art. 71, co. 5) - Perimetro aree in dissesto.....</b>   | <b>83</b> |
| <b>Iter procedurale .....</b>  | <b>84</b> |

# TITOLO I - CARATTERI DEL PRG

## Capo 1° - Caratteri ed obiettivi

### **Articolo 1 - Oggetto**

1. Le presenti norme e gli elaborati di cui al successivo [art. 4](#), hanno per oggetto le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale, paesistica dell'intero territorio comunale e costituiscono Variante Generale di PRG ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 e sue integrazioni. Detta Variante sostituisce, dopo la definitiva approvazione, il precedente PRG redatto nel 1973 ed approvato con DPGR n. 1 del 5/1/77 e le successive varianti ad eccezione della variante relativa al Centro Storico redatta in ottemperanza al disposto della legge regionale n. 55/87. Nelle presenti norme, nonché nelle *legende* degli elaborati grafici, la presente Variante assume la denominazione di Piano Regolatore Generale 1997 (PRG '97).

### **Articolo 2 - Finalità**

1. Le finalità progettuali del presente PRG riguardano:

- la qualificazione paesistico-ambientale, naturalistica e percettiva del territorio comunale;
- lo sviluppo e la qualificazione del sistema dell'accessibilità alle varie parti del territorio comunale;
- la qualificazione ambientale e funzionale dello spazio extraurbano, attraverso la cura progettuale ed esecutiva delle opere edilizie, di quelle infrastrutturali, di difesa del suolo, nonché con il contenimento delle attività di trasformazione insediativa e l'eventuale introduzione di usi ricreativi compatibili;
- la tutela e la valorizzazione degli spazi a dominante verde esistenti e la creazione di spazi di relazione per attività sportivo-naturalistiche e/o ricreativo-naturalistiche all'aria aperta;
- la qualificazione ambientale e funzionale delle parti del territorio coinvolte dal processo insediativo residenziale, produttivo industriale e artigianale, commerciale;
- la qualificazione morfotipologica, funzionale, estetica dello spazio urbano, attraverso un processo di stratificazione, anche con completamenti e moderate espansioni dell'insediamento esistente;
- la equa distribuzione tra pubblico e privato e tra privati degli oneri e dei vantaggi economici derivanti dal processo di trasformazione della città e del territorio.

### **Articolo 3 - Applicazione e contenuti prescrittivi**

1. Il PRG '97 ha validità a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco di tempo decennale e può essere sottoposto a varianti secondo le forme previste dalla legge ed i modi di cui al successivo [articolo 68](#).

2. Il PRG '97 regola le trasformazioni di cui [all'art. 1](#) dettando prescrizioni progettuali e procedimenti che, nel loro insieme, costituiscono la disciplina di piano e riguardano:

- caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni;
- caratteristiche funzionali (destinazione e modalità d'uso) dell'elemento trasformato (suolo, edificio, area di pertinenza);
- requisiti prestazionali dell'elemento trasformato;
- prerequisiti del territorio per l'assorbimento degli effetti urbanistici, ambientali, paesaggistici e delle trasformazioni sul contesto territoriale;

- soddisfacimento degli standard di legge e modalità attuative;
- modalità ed atti tecnico-amministrativi abilitanti le trasformazioni.

3. La disciplina del PRG '97 è esplicitata dagli elaborati grafici, dalle norme tecniche d'attuazione e dal repertorio delle Schede degli Ambiti urbani di trasformazione (v. [art. 4](#)), ed è riferita :

- alle componenti sistemiche, estese a tutto il territorio comunale: sistema della mobilità, sistema del verde, sistema dei servizi e delle attrezzature; (v. Titolo III);
- allo spazio extraurbano (v. Titolo IV);
- allo spazio urbano (v. Titolo V).

4. Le prescrizioni normative sono in parte derivanti dagli studi predisposti dall'Amministrazione relativi agli aspetti geologici, geotecnici e idrogeologici; energetici e del verde. Nel successivo [articolo 71](#) sono dettate disposizioni particolari su tali aspetti.

## **Capo 2° - Elaborati costitutivi e caratteri degli elaborati**

### **Articolo 4 - Elaborati costitutivi**

1. Il PRG '97 è costituito dai seguenti elaborati:

- P1 - Relazione illustrativa
- P2 - Norme Tecniche di Attuazione
- P3 - Regimi normativi del territorio comunale
  - Tavola 0      planimetria in scala 1:25.000
  - Tavv. 1 - 20   planimetria in scala 1: 4.000
- P4 - Repertorio delle Schede degli Ambiti urbani di trasformazione
- P5 - Tessuti a completamento locale - Disegno di suolo di progetto
- P6 - Abaco delle strade

### **Articolo 5 - Efficacia e modalità di consultazione degli elaborati**

1. La disciplina del PRG '97 è definita dal combinato disposto delle previsioni di testo e di quelle grafiche contenute negli elaborati di piano ed in particolare nelle presenti NTA e nell'Elaborato P3 - *Regimi normativi del territorio comunale*.

2. Per gli *Ambiti urbani di trasformazione*, riconoscibili da una sigla ed un numero d'ordine riportati nell'Elaborato P3 che ne identifica i perimetri, le previsioni sono integrate, per ciascun ambito, dalla specifica Scheda d'ambito (v. Elaborato P4) composta generalmente da tre Fogli: uno di testo (*Foglio normativo*) il cui contenuto ha carattere prescrittivo, e due fogli grafici di cui il primo (*Elementi prescrittivi del disegno di suolo*) è prescrittivo, mentre il secondo (*Ipotesi di assetto di progetto*) ha valore indicativo.

3. Le indicazioni contenute negli elaborati grafici rappresentati in scala maggiore prevalgono sulle altre. I dati numerici forniti dal PRG '97 (schede normative) in ordine alle superfici, sono desunti dalle indicazioni grafiche degli elaborati; in sede di strumento attuativo si dovranno precisare detti dati documentando la consistenza dei terreni mediante rilievo topografico su base catastale.

## TITOLO II - STRUTTURA GENERALE DI PRG

### Capo 1° - Classificazione del territorio comunale

#### **Articolo 6 - Grande classificazione del territorio comunale**

1. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di Piano e della applicazione della disciplina urbanistica il territorio comunale è articolato in “Spazio extraurbano”, “Spazio urbano” e in “Sistemi” (v. Elaborato P3).

2. Lo “Spazio extraurbano” comprende quelle parti del territorio a prevalente uso agro-silvo-pastorale, caratterizzate anche dalla presenza di elementi di interesse naturalistico e paesaggistico, per le quali il piano prevede la tutela e la valorizzazione, articolata in riferimento ai diversi tipi di paesaggio; nello spazio extraurbano sono presenti manufatti ed edifici isolati per i quali il piano prevede diversi livelli di trasformabilità in riferimento alle loro caratteristiche tipologiche e storiche e rispetto agli usi compatibili.

3. Lo “Spazio urbano”, comprende il centro capoluogo e le frazioni, e si articola in parti storiche, parti consolidate ed in via di consolidamento e, nel centro capoluogo, in parti solo parzialmente investite da processi di trasformazione insediativa che il progetto prevede di concludere dotando contemporaneamente la città di aree verdi finalizzate ad esigenze ambientali (ecologiche, morfologiche di definizione dello spazio) e funzionali (residenziali, ricreative, culturali, etc.) di tipo urbano.

4. I “Sistemi”, presenti nello spazio extraurbano ed urbano, sono distinti in:

- Sistema della mobilità;
- Sistema del verde;
- Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti.

#### **Articolo 7 - Articolazione dello "Spazio extraurbano" e dello "Spazio urbano"**

1. Lo spazio *extraurbano* è articolato in nove ambiti, riferiti a quattro paesaggi, ed in particolare:

- paesaggio della *pianura*
  - ambito *agricolo di pregio* (EP/AP)
  - ambito *agricolo periurbano di pregio* (EP/APP)
- paesaggio *collinare*
  - ambito *agricolo* (EC/A)
  - ambito degli *uliveti* (EC/U)
  - ambito dei *boschi* (E/B)
- paesaggio *alto collinare e montano*
  - ambito *agricolo* (ECM/A)
  - ambito dei *boschi* (E/B)
- paesaggio dell'*Alto Piano*
  - ambito *agricolo di pregio* (EAP/AP)
  - ambito *carsico* (EAP/C)
  - ambito *agricolo* (EAP/A)
  - ambito dei *boschi* (E/B)

2. Lo spazio *urbano* è articolato in *Luoghi urbani* da *riqualificare* (LUR), in “Tessuti” ed in “Ambiti” riferiti ai caratteri di trasformabilità dell’insediamento ed in particolare:

- *Ambiti a disciplina generale di dettaglio pregressa*:
- *Centro Storico* del Capoluogo (UP/CS)

- Ambiti a disciplina particolareggiata *pregressa*
  - *Piani Particolareggiati di Esecuzione* (UP/PPE)
  - *Piani di Edilizia Economica e Popolare* (UP/PEEP)
  - *Piani per Insediamenti Produttivi* (UP/PIP)
  - *Piani di Lottizzazione* (UP/PdL)
  - *Piani di Recupero* (UP/PdR)
- Tessuti *Consolidati* o in via di consolidamento
  - a prevalente *Conservazione*: *Aggregati Storici* (UC/CAS)  
*Aggregati Antichi* (UC/CAA)  
*di Interesse Architettonico Ambientale* (UC/CIAA)
  - da *Recuperare*: *Residenziali* (UC/RR)
  - a *Mantenimento Residenziale* a densità *Bassa* (UC/MRB)  
a densità *Media* (UC/MRM)  
a densità *Alta* (UC/MRA)  
a densità *Molto Alta* (UC/MRMA)
  - a *Mantenimento Produttivo* *Industriali-Artigianali* (UC/MPIA)  
*Commerciali* (UC/MPC)  
*Turistici* (UC/MPT)
  - a *Completamento* locale: *Residenziali a densità Media* (UC/CRM)  
*Residenziali a densità Alta* (UC/CRA)  
*Produttivi Commerciali* (UC/CPC)
  - di *Espansione* locale: *Residenziale a densità Media* (UC/ERM)  
*Residenziale a densità Alta* (UC/ERA)  
*Produttivi Industriali - Artigianali* (UC/EPIA)  
*Produttivi Turistici* (UC/EPT)
- Ambiti urbani di *Trasformazione*
  - di *Strutturazione Urbana*: *Aree Dismesse* o in *Dismissione* (UT/SUAD)  
*Aree di primo impianto a Dominante Verde* (UT/SUDV)
  - di *Strutturazione Locale*: *Aree Dismesse* o in *Dismissione* (UT/SLAD)  
*Aree di primo impianto Produttivo* (UT/SLP)  
*Aree di primo impianto Residenziale* (UT/SLR)  
*Aree di Nuova Centralità* (UT/SLNC)

3. Nei tessuti classificati UP/CS, UC/CAS, UC/CAA ed UC/CIAA, nelle aree protette di cui al successivo [articolo 22](#) e nell'insediato sparso di cui alle lettere a), b), c) e d) del successivo [articolo 42](#), al fine di tutelare la valenza di tali immobili ed aree, ~~dei procedimenti abilitanti il titolo abilitativo necessario per~~ l'esecuzione di opere che comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici è ~~escluso quello della Denuncia di Inizio dell'Attività~~ *subordinato al parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio*<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Comma modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04



## **Capo 2° - Parametri urbanistici ed edilizi**

### **Articolo 8 - Grandezze urbanistiche ed edilizie**

1. Le grandezze urbanistiche ed edilizie assunte dal PRG '97 sono le seguenti:

(St) Superficie territoriale: misura in mq. la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad *attuazione indiretta*. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici residenziali e non, pubblici e privati nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Alla St si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).

(Sf) Superficie fondiaria: misura in mq. la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento ad *attuazione diretta o diretta condizionata*. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o agli appezzamenti agricoli da asservire alla costruzione o già asserviti nel caso di aree edificate; non può essere inferiore alla dimensione minima laddove stabilita dal PRG '97 e non può comprendere aree aventi diversa destinazione urbanistica. Nel caso di attuazione *diretta condizionata* comprende anche le aree da destinare a viabilità e/o parcheggi. Nello spazio extraurbano la superficie fondiaria è quella della "unità poderale" costituita da appezzamenti di terreno anche non contigui purché risultino funzionalmente unitari - ai fini della coltivazione del fondo - sulla base di un Piano Aziendale, da allegare all'istanza di ~~concessione~~ *permesso di costruire*<sup>2</sup>, redatto da tecnico abilitato. Fino all'emanazione del Nuovo Regolamento Edilizio i contenuti del Piano Aziendale sono quelli risultanti dall'articolo 63, comma 1, del Regolamento Edilizio Tipo approvato con DGR 9/12/98, n. 6368 (S.O. al BUR n. 6 dell'1/2/99).

Il Piano Aziendale non si rende necessario quando, per terreni contigui, si è in presenza di trasferimento di indice prescritto dalle presenti NTA. Alla Sf si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf); nel caso di attuazione diretta la consistenza della Sf da prendere in considerazione è quella preesistente al 3/4/73 (data di adozione del PRG '77).

(Sc) Superficie coperta: misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine; sono esclusi logge, pensiline, balconi, scale esterne aperte su tre lati, parti porticate, locali interrati come appresso definiti.

(Suc) Superficie utile complessiva: misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso.

Rimane tuttavia esclusa la superficie lorda di:

- vani corsa degli ascensori e vani scala, salvo i relativi ingombri al piano terra i quali concorrono alla determinazione della superficie lorda;
- locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda;
- spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati a piano terra;

<sup>2</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

- locali interrati per almeno 2/3 dell'altezza netta, entro i limiti del 30% della superficie utile complessiva (Suc) consentita ed a condizione che siano destinati a locali (ripostigli, cantine e simili, impianti tecnici) di pertinenza delle unità funzionali dei livelli sovrastanti;
  - locali interrati per almeno 2/3 dell'altezza netta destinati ad autorimesse, posti macchine, corselli costituenti pertinenze delle unità immobiliari poste ai livelli sovrastanti;
  - locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio per le parti di altezza utile inferiore a m. 2,00, nonché per le parti di altezza utile superiore a m. 2,00, qualora la relativa larghezza sia inferiore a m. 3,00;
  - gli ingombri dei muri e/o delle tamponature perimetrali qualora eccedenti, per motivi di risparmio energetico, i 30 cm. di spessore.
- (H) Altezza degli edifici: misura la differenza, in ogni punto, tra la quota del piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, e la quota della linea di intersezione (linea di gronda) tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35% l'altezza dell'edificio corrisponde a quella come sopra misurata incrementata di metà della differenza di quota tra linea di gronda, come in precedenza definita, e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, e cioè: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori (purché gli ascensori non arrivino al piano del tetto, ma si arrestino all'ultimo piano abitato), vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento. I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.
- Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato è riferita alla quota di sistemazione esterna di progetto (morfologia del suolo circostante l'intervento, a trasformazione ultimata) fissata nel provvedimento concessorio, o all'atto del verbale di linea e quota, nel caso di intervento *ad attuazione diretta*, o nel provvedimento abilitativo nel caso di intervento *ad attuazione diretta condizionata* o di intervento *ad attuazione indiretta*.
- (Dc) Distanza dai confini: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno della parete perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine; la valutazione avviene in senso radiale. La valutazione di cui al periodo precedente si applica anche ai piani interrati nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza ai sensi delle presenti norme. *Per confine si intende oltre quello di proprietà anche quello che definisce la Superficie fondiaria di cui al precedente capoverso (Sf) con esclusione delle aree pertinenziali ricedenti nel territorio extraurbano.*<sup>3</sup>
- (Ds) Distanza degli edifici dalle strade: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno della parete perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale (come individuato dal Codice della Strada) prospiciente.

<sup>3</sup> Periodo aggiunto con accoglimento osservazione 22/23 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

(De) Distanza fuori terra tra edifici: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il punto più esterno della parete perimetrale dell'edificio, o del manufatto, (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il muro perimetrale, valutato come sopra, di un edificio prospiciente.

2. Ai fini dell'urbanistica commerciale per Superficie totale Lorda di Calpestio (Slc) si intende quella definita alla nota (B) della successiva [Tabella D](#). Per Superficie di Vendita (Sv) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

## Articolo 9 - Indici urbanistici

1. Gli indici urbanistici assunti dal Piano sono i seguenti:

- (Ut) Indice di utilizzazione territoriale: rappresenta la superficie utile complessiva (Suc) massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mq/mq.
- (Uf) Indice di utilizzazione fondiaria: rappresenta la superficie utile complessiva (Suc) massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mq/mq.
- (Rc) Rapporto di copertura: esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf), di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Suc della costruzione stessa.

## Articolo 10 - Classificazione degli usi del suolo

1. Il Piano assume la seguente classificazione degli usi del suolo:

### Spazio extraurbano

- E1 - attività agricola
  - E1a - coltivazione tradizionale e/o biologica
  - E1b - coltivazione intensiva in serra
  - E1c - allevamento tradizionale
  - E1d - allevamento specializzato, anche ittico
  - E1e - allevamento intensivo
- E2 - attività forestale
- E3 - attività pascoliva
- E4 - coltivazione di cava e miniera
- E5 - attività di scavo o rinterro
- E6 - attività collettive ricreativo-culturali ed artistiche all'aria aperta
- E7 - attività sportiva all'aria aperta
- E8 - aree di sedime e di pertinenza degli impianti
- E9 - attività ricettiva all'aria aperta (campeggi)

### Spazio urbano

- U 1 - aree di sedime e di pertinenza delle infrastrutture del sistema della mobilità (strade, ferrovie, parcheggi in superficie, etc.)
- U 2 - aree di sedime o di pertinenza degli spazi di relazione (piazze, percorsi pedonali, siti di relazione, etc.)

- U 3 - aree di sedime e di pertinenza del sistema del verde (parchi urbani, spazi attrezzati per il gioco e lo sport, giardini, verde interstiziale, verde di arredo stradale, orti urbani, etc.)
- U 4 - aree di sedime per attività collettive temporanee (circhi, luna park, feste popolari, emergenze protezione civile, etc.)
- U 5 - aree di sedime e di pertinenza degli edifici prevalentemente residenziali.
- U 6 - aree di sedime e di pertinenza degli impianti, delle attrezzature e degli edifici prevalentemente produttivo/artigianali e industriali
- U 7 - aree di sedime e di pertinenza degli impianti, delle attrezzature e degli edifici prevalentemente a carattere commerciale
- U 8 - aree di sedime e di pertinenza degli edifici prevalentemente terziari
- U 9 - aree di sedime e di pertinenza degli edifici per servizi pubblici, degli impianti e delle attrezzature pubbliche
- U10 - aree di sedime di manufatti ed impianti senza carattere di continuità e permanenza per esposizione e mostre.

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

### **Articolo 11 - Classificazione degli impianti**

1. Il Piano assume la seguente classificazione degli *impianti*:

- IDS - impianti per la *difesa* del *suolo* (arginatura, opere di difesa idraulica in generale ed altri interventi similari)
- IL - *laghetti*
  - IL1 - per accumulo acqua a fini irrigui e/o antincendio
  - IL2 - per pesca sportiva
- IT - impianti *tecnologici*
  - IT1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
  - IT2 - distribuzione gas
  - IT3 - trasporto di comunicazioni ed informazioni
  - IT4 - captazione, manipolazione e trasporto dell'acqua
  - IT5 - smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi
  - IT6 - depurazione delle acque
- IE - impianti fissi per l'attività *estrattiva*
- IM - impianti per la *mobilità*
  - IM1 - sentieri
  - IM2 - viabilità carrabile in terra battuta o in breccia
  - IM3 - viabilità carrabile con pavimentazione artificiale
  - IM4 - stazioni di servizio (rifornimento carburante, ristorante, motel)
  - IM5 - impianti ferroviari.

2. Nella classificazione degli impianti si intendono compresi i servizi ad essi connessi.

### **Articolo 12 - Classificazione degli usi degli edifici**

1. Il Piano classifica gli usi degli edifici nelle seguenti 6 categorie:

1) Residenza

- R1 - abitazione in ambiente urbano
- R2 - abitazione in ambiente extraurbano
- R3 - abitazione collettiva (comunità, case per anziani, etc.)

2) Attività agricola

- A1 - servizio all'attività agro-zootecnica (stalla, porcilaia) (*ricovero e allevamento*) *fermo restando quanto disposto dall'articolo 22, co. 6, della L. R. 27/2000*<sup>4 5</sup>
- A2 - servizio all'attività agricola (fienile, granaio, silos, ricovero per attrezzi e macchine agricole, etc.)
- A3 - manufatto per la lavorazione e commercializzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli
- A4 - manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli (frantoi, mulino, impianto enotecnico etc.)
- A5 - manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e relativo magazzinaggio
- A6 - manufatti per la silvicoltura, conservazione e valorizzazione del bosco.
- AT- attività turistica in ambiente extraurbano
  - AT1 - affittacamere
  - AT2 - case appartamenti per vacanze
  - AT3 - country houses
  - AT4 - agriturismo
  - AT5 - case per ferie

3) Attività terziaria

- C - commercio
  - C1 - al minuto diffuso (compresi spazi pertinenziali quali magazzini, servizi, etc.)
  - C2 - al minuto concentrato (centro commerciale, supermercato, etc.)
  - C3 - all'ingrosso
  - C4 - attività di magazzinaggio
- PE - esercizi pubblici e/o di servizio
  - PE1 - mercato
  - PE2 - esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)
  - PE3 - ristoro (bar, ristoranti, etc.)
  - PE4 - affittacamere
  - PE5 - ricettivo (alberghi, pensioni, etc.)
  - PE6 – ricreativo - culturale (cinema, teatri, sedi di associazioni etc.)
  - PE7 – ricreativo – ludico - sportivo (sale gioco, palestre, etc.)
- P - servizio
  - P1 - uffici, studi professionali, agenzie, etc.

<sup>4</sup> Modifica introdotta con accoglimento dell'osservazione 22/3 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>5</sup> La legge regionale 24 marzo 2000, n. 27 recante "*Piano Urbanistico Territoriale*" è pubblicata nel S. S. al B.U.R. 31/5/2000, n. 31. Si riporta di seguito la disposizione richiamata.

**"ARTICOLO 22 (Attività zootecnica)**

omissis

**6.** *La realizzazione di nuovi impianti di allevamenti suinicoli, avicoli ed ittogenici o l'ampliamento di quelli esistenti non assoggettati alle norme di cui alla legge regionale 9 aprile 1998, n. 11, è sottoposta a valutazione di incidenza ambientale ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357. La Giunta regionale determina le dimensioni massime degli allevamenti esclusi dalle procedure del presente comma e quelli che per le loro dimensioni minimali sono sempre possibili anche in deroga a quanto previsto dal comma 3, nel rispetto di quanto previsto dal piano di risanamento delle acque di cui alla legge 10 maggio 1976, n. 319.*

omissis"

P2 - attività terziarie a medio e forte concorso di pubblico (banche, assicurazioni, etc.)

#### 4) Attività produttive

IN - industriali

IN1 - manufatti per attività di produzione industriale

IN2 - magazzinaggio per attività industriali

IN3 - uffici a servizio dell'attività di produzione industriale

IN4 - alloggio a servizio dell'attività di produzione industriale

AR - artigianali

AR1 - artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.)

AR2 - artigianato di servizio incompatibile con l'ambiente urbano per fattori ecologici (carrozzeri, marmisti, etc.)

AR3 - magazzinaggio e deposito per attività artigianali

AR4 - alloggio a servizio dell'attività artigianale

#### 5) Servizi collettivi e pubblica amministrazione

SC - servizi collettivi

SC1 - assistenza e sanità

SC2 - istruzione inferiore

SC3 - istruzione superiore

SC4 - formazione universitaria

SC5 - sport (palazzetti, piscine, palestre, etc.)

SC6 - ricreativo - culturale

SC7 - culto

SC8 - mercato coperto

SC9 - attività di servizio tecnico (stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico)

SC10 - attività fieristiche ed espositive

AM - amministrazione pubblica (sedi istituzionali e amministrative)

#### 6) Parcheggio

PA - parcheggio pubblico a pagamento

2. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia. *Gli usi relativi all'istruzione privata, al servizio all'anziano o alla famiglia, all'e-commerce, alla telefonia ed all'informatica in genere sono compatibili con qualsiasi classificazione della "Attività terziaria" di cui al punto 3 del precedente comma.*<sup>6</sup>

3. Negli usi degli edifici si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

4. Gli spazi di parcheggio privato sono stabiliti in misura di 1 mq ogni 3 mq. di Suc nel caso di nuova edificazione o di ampliamento e per tutti gli usi in precedenza individuati fatta eccezione per quelli del [punto 2\)](#), comma 1. Tale standard deve essere reperito prioritariamente all'interno degli edifici ed il rispetto deve essere documentato in sede di progetto edilizio.

---

<sup>6</sup> Periodo aggiunto con accoglimento osservazione 44 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

## Articolo 13 - Classificazione degli usi e delle attrezzature nelle aree di pertinenza degli edifici nello spazio urbano e nello spazio extraurbano

1. Il Piano assume la seguente classificazione degli usi delle aree di pertinenza degli edifici:

- Ap1 - giardino ed orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato, piccolo manufatto per ricovero, serre stagionali come definite dall'[articolo 40](#))
- Ap2 - parcheggio privato
- Ap3 - magazzinaggio a cielo aperto
- Ap4 - artigianato di servizio a cielo aperto (meccanici, carrozzieri, etc.)
- Ap5 - installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva (campi bocce, campo tennis, piscina, maneggio, etc.)
- Ap6 - parcheggi pubblici o di uso pubblico.

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

## Articolo 14 - Categorie di intervento

1. Il Piano assume le seguenti categorie di intervento per le trasformazioni insediative dello spazio urbano ed extraurbano:

- MO - *manutenzione ordinaria* di manufatti esistenti, secondo la definizione di cui al Vigente Regolamento Edilizio
- MS - *manutenzione straordinaria* di manufatti esistenti, secondo la definizione di cui al Vigente Regolamento Edilizio
- ~~MI - *modifiche interne* degli edifici esistenti, secondo la definizione di cui all'art. 26, primo comma, della legge n. 47/85<sup>7</sup>~~
- OI - *opere interne* alle singole unità immobiliari di cui all'art. 4 della legge n. 493/93 e successive modifiche ed integrazioni *3, co. 1, lett. g) della L. R. 1/2004*<sup>8 9</sup>
- RC - *restauro e risanamento conservativo* degli edifici esistenti, secondo la definizione di cui al Vigente Regolamento Edilizio
- RE - *ristrutturazione edilizia* degli edifici esistenti, secondo la definizione di cui al Vigente Regolamento Edilizio. Rientrano in questa categoria:
  - RE1 - interventi edilizi senza variazione della tipologia e delle dimensioni preesistenti ma con modifiche esterne
  - RE2 - interventi edilizi con variazione della tipologia e/o delle dimensioni preesistenti
  - RE3 - interventi che comportano incremento della Suc mediante sopraelevazione e/o aggiunte laterali
  - RE4 - demolizione e ricostruzione totale o parziale, di manufatti legittimamente esistenti, con mantenimento delle dimensioni, *sagoma e sedime*<sup>10</sup> preesistenti e senza frazionamento o ampliamento del lotto di pertinenza.

<sup>7</sup> Definizione soppressa in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04 stante l'intervenuta abrogazione dell'art. 26 della legge 47/85 con il DPR 380/01. Tale categoria d'intervento è stata conseguentemente soppressa nell'intero testo

<sup>8</sup> Definizione modificata per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/2004

<sup>9</sup> La legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 recante "*Norme per l'attività edilizia*" è pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 8 del 25 febbraio 2004

<sup>10</sup> Definizione modificata per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/2004



- RU - *ristrutturazione urbanistica*, secondo la definizione di cui al Vigente Regolamento Edilizio e le modalità attuative previste nei successivi articoli ed in particolare nel Titolo IV, Capo 3°, per il territorio extraurbano e nella [Tabella C](#) per i tessuti. Rientrano in questa categoria:
- D - *demolizione* degli edifici esistenti senza ricostruzione
  - DR - *demolizione e ricostruzione* di edifici con cambiamento delle dimensioni preesistenti e/o con variazione del lotto di pertinenza; quando l'intervento è ammesso in via diretta il frazionamento dell'area è consentito purché sia rispettato l'Uf globalmente consentito
  - NE - *nuova edificazione*
  - RU1 - demolizione e ricostruzione e/o adeguamento delle infrastrutture esistenti
  - RU2 - realizzazione nuove infrastrutture
  - RU3 - realizzazione e/o adeguamento dell'arredo degli spazi pubblici aperti (verde, percorsi pedonali, etc.)
  - RU4 - opere di modellazione del suolo, muri di sostegno, etc.
  - RU5 - ristrutturazione urbanistica con nuovo disegno di suolo
  - RU6 - nuovo impianto urbanistico
- SP - sistemazione degli *spazi di pertinenza* degli edifici; rientrano in questa categoria:
- SP1 - piantumazioni
  - SP2 - pavimentazioni esterne
  - SP3 - trasformazione o nuova costruzione di recinzioni, cancelli, pozzi, etc.
  - SP4 - trasformazione o nuova costruzione di manufatti accessori
  - SP5 - demolizione e ricostruzione di manufatti accessori incongrui con il contesto ambientale



## TITOLO III - PROGETTO DELLE COMPONENTI SISTEMICHE

### Capo 1° - Sistema della mobilità

#### **Articolo 15 - Individuazione e classificazione delle infrastrutture del sistema della mobilità**

1. Il sistema delle infrastrutture della *mobilità* è costituito da:

##### Viabilità

- extraurbana principale;
- extraurbana secondaria;
- extraurbana locale;
- urbana principale;
- urbana secondaria;
- urbana locale;
- *parcheggi* (di scambio, terminali) (M/P);
- piste ciclabili;
- collegamenti pedonali;
- attrezzature a servizio della viabilità (~~distributore~~ *impianti di distribuzione dei carburanti, motel, bar*)<sup>11</sup> (M/S);

##### Ferrovia

- *linea* ferroviaria; (M/FSL)
- *stazione* ferroviaria; (M/FSS)
- *scalo merci*; (M/FSSM)

##### Aeroporto

- *aviosuperficie* (M/AVIO)
- *attrezzature aeroportuali* (M/AAER)

#### **Articolo 16 - Fasce di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture**

1. I vincoli e le fasce di rispetto delle infrastrutture di cui al precedente [art. 15](#) sono quelli stabiliti dalle normative nazionali e regionali in vigore.

2. In particolare:

- alla viabilità primaria si applicano le norme di cui al Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada per le strade di tipo "B" salvo all'interno dei centri abitati nei quali si applicano quelle per le strade di tipo "D";
- alla viabilità secondaria si applicano le norme per le strade di tipo "C".

La viabilità primaria e secondaria, secondo la classificazione vigente in base all'art. 3 della L. R. 16/12/97, n. 46 ed all'art. 32 della L. R. 24/3/2000, n. 27,<sup>12</sup> è riportata nell'Elaborato P3 con le relative fasce di rispetto la cui graficizzazione è indicativa in quanto consistenza, modalità di valutazione e tipologie di intervento, sono disciplinati dal Nuovo Codice della

<sup>11</sup> Alinea così modificato con accoglimento osservazione 22/2 alla variante adottata con atto C. C. 55/2004

<sup>12</sup> La legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46 recante "*Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viaria nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi*" è pubblicata nel BUR n. 66 del 24 dicembre 1997. La legge regionale 24 marzo 2000 recante "*Piano Urbanistico Territoriale*" è pubblicata nel S. S. al BUR n. 31 del 31 maggio 2000 e nel prosieguo del presente testo sarà individuata come PUT/2000.

Strada e Regolamento di esecuzione ed attuazione fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali si applica la specifica disciplina di cui ai successivi commi. <sup>13</sup>

3. Le distanze dalle attrezzature ferroviarie sono quelle stabilite dal D. M. Trasporti del 3/8/81 mentre quelle dalle linee ferroviarie esistenti, graficizzate indicativamente nell'Elaborato P3, sono disciplinate dal DPR n. 753/80<sup>14</sup>. Nelle fasce di rispetto dei tracciati ferroviari di progetto, graficizzate indicativamente nell'Elaborato P3, è vietata ogni nuova edificazione a distanza inferiore a metri 60 dall'asse ferroviario, ridotti a metri 30 nei centri abitati <sup>15</sup> e nelle aree edificabili ove è applicabile la deroga prevista dall'articolo 60 del citato DPR n. 753/80. Fanno eccezione gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali si applica la specifica disciplina di cui ai successivi commi.

4. Nelle fasce di rispetto relative alle infrastrutture stradali esistenti, individuate dal Nuovo Codice della Strada, possono essere realizzati ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico di cicli, ciclomotori e pedoni, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, etc.), aree di parcheggio *pertinenza*<sup>16</sup> contigue alle infrastrutture a servizio della mobilità di cui al successivo [art. 19](#).

5. Per gli edifici esistenti ~~destinati ad abitazione e~~ ubicati nelle fasce di rispetto relative alle infrastrutture stradali e ferroviarie sono consentiti gli interventi previsti *dall'articolo 65 della L. R. 27/2000*<sup>17</sup> ~~dai commi 7 e 9 dell'articolo 8 della Legge Regionale n. 53/74 e successive~~

<sup>13</sup> Il "Nuovo codice della strada" è contenuto nel D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni. Il "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" è contenuto nel DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

<sup>14</sup> Il Decreto Ministero Trasporti 3 agosto 1981 recante "Determinazione ai sensi dell'art. 10, comma secondo, della L. 12 febbraio 1981, n. 17, della distanza minima da osservarsi nella costruzione di edifici o manufatti nei confronti delle officine e degli impianti dell'Azienda autonoma delle ferrovie dello Stato nei quali si svolgono particolari lavorazioni" è pubblicato nella G. U. 21 agosto 1981, n. 229.

Il DPR 11 luglio 1980, n. 753, recante "Nuove norme di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" è pubblicato nella G. U. 15 novembre 1980, n. 314.

<sup>15</sup> Per "centri abitati" devono intendersi quelli delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada *nonché i nuclei previsti dal PRG '97 quando ubicati esternamente a detti centri abitati. (Accoglimento osservazione 22.13)*

<sup>16</sup> Parola sostituita con accoglimento osservazione 22/2 alla variante adottata con atto C. C. 55/2004

<sup>17</sup> Per la L. R. 27/2000 si veda la nota al comma 2. Si riporta di seguito la disposizione citata come aggiornata con L. R. 1/2004:

**"ARTICOLO 65 (Interventi edificatori consentiti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie)**

1. Gli edifici esistenti alla data del 13 novembre 1997, ubicati nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie, possono essere oggetto degli interventi previsti dalla vigente normativa regionale per le zone agricole, comunque nel rispetto delle norme del codice della strada e relativo regolamento attuativo, nonché delle norme in materia di ferrovie, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753.

2. Gli interventi di ampliamento di edifici da effettuare ai sensi del comma 1 sono consentiti nel lato opposto a quello fronteggiante la strada, fatta salva la possibilità di sopraelevare gli stessi edifici per esclusivi motivi igienico-sanitari o di adeguamento alla normativa antisismica.

3. Sono consentiti interventi anche di parziale demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali e ferroviarie, con ricostruzione anche in sito diverso, purchè, in tali casi, la ricostruzione, comprensiva dell'eventuale ampliamento da realizzare ai sensi del comma 1, avvenga ad un distanza dalla strada maggiore di quella esistente e semprechè conforme alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento. Nel caso di ricostruzione conseguente a demolizioni integrali di edifici, la ricostruzione avviene in arretramento sul limite esterno della fascia di rispetto stradale. In caso di interventi ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviario, la ricostruzione deve avvenire con le modalità previste dal D.P.R. 753/1980.

- continua

~~modificazioni.<sup>18</sup> Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, nei limiti volumetrici già esistenti, anche in sito diverso, anche a distanza maggiore di quella preesistente dall'asse viario o ferroviario, con l'esclusione dei casi espressamente vietati dal codice della strada e dal regolamento attuativo o previo specifico N. O. per le linee ferroviarie.<sup>19</sup>~~

~~6. Gli ampliamenti consentiti ai sensi delle disposizioni richiamate nel precedente comma devono essere ubicati esclusivamente sul fronte opposto a quello prospiciente la infrastruttura e saranno autorizzati solo per gli edifici già esistenti alla data del ~~29/10/97~~ 13/11/97<sup>20</sup> (entrata in vigore della L. R. n. 31/97), con un incremento massimo di mq. 94, purché la superficie utile complessiva (Suc) del fabbricato ristrutturato, comprensiva dell'ampliamento, non risulti superiore a mq. 437. Non sono ammessi incrementi di superficie utile per gli immobili indicati all'articolo 42, comma 1, lettere a), b) e c) e per quelli oggetto di condono edilizio relativamente alla sanatoria di nuove abitazioni. ~~I suddetti ampliamenti sono consentiti in allineamento al lato fronteggiante la strada o la ferrovia, unicamente nel caso di accertata impossibilità ad intervenire sul lato opposto e previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada o delle Ferrovie.<sup>21</sup>~~~~

7. Gli ampliamenti di cui al precedente comma sono comprensivi di quelli già realizzati in applicazione della previgente normativa.

8. L'esecuzione delle opere di cui ai precedenti commi, fatta eccezione per le ristrutturazioni senza mutamento di destinazione d'uso, è subordinata ad un preventivo atto di sottomissione,

---

*4. Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli ampliamenti e alle ristrutturazioni con mutamento di destinazione d'uso, all'interno delle fasce di rispetto, è subordinato a un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere da realizzare, in caso di espropriazione, per l'ampliamento delle sedi viarie o ferroviarie."*

<sup>18</sup> Si riporta il testo delle disposizioni richiamate:

~~La legge regionale 2 settembre 1974, n. 53 recante "Prime norme di politica urbanistica" e pubblicata nel B.U.R. n. 31 del 5 settembre 1974 è stata modificata ed integrata con leggi regionali 18 novembre 1987, n. 49; 21 ottobre 1997, n. 31; 24 marzo 2000, n. 27.~~

~~"Articolo 8 Tutela del territorio agricolo~~

~~omissis~~

~~7. Nei fabbricati destinati ad abitazione, già esistenti al momento della entrata in vigore della presente legge, con l'esclusione di quelli relativi all'articolo 6 e di quelli oggetto di condono edilizio relativamente alla sanatoria di nuove abitazioni, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 31, lettere a), b), c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché ampliamenti per un incremento massimo di mc. 300, purché il volume totale del fabbricato ristrutturato, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a mc. 1.400.~~

~~omissis~~

~~9. Sono consentiti con piano attuativo gli interventi di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, lettere d) ed e) per gli annessi rurali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, per migliorarne la qualità igienico strutturale e favorirne la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, purché ricadenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc. 600."~~

~~Per i limiti dimensionali ammessi dal PRG '97 si veda il successivo comma 6.~~

<sup>19</sup> Comma modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/2004

<sup>20</sup> Errata corrige

<sup>21</sup> Comma modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate nel caso di esproprio per l'ampliamento delle sedi viarie o ferroviarie.

**9.** Per gli edifici eventualmente ricadenti nel cono di volo dell'aeroporto Foligno-Spoleto valgono le disposizioni di cui alla legge 4/2/63, n. 58<sup>22</sup>.

**10.** Nelle fasce di *rispetto* delle *infrastrutture* (R/INFR) stradali e ferroviarie di progetto, come graficizzate nell'Elaborato P3, è vietato ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica salvo quanto previsto per l'edificio esistente nei precedenti commi. L'indice delle aree ricadenti in tali fasce deve essere utilizzato in quelle adiacenti con stessa destinazione. Le disposizioni che precedono si applicano anche al tracciato della deviazione del Renaro riportato nell'Elaborato P3 secondo il progetto approvato con DGR n. 677 del 24/11/97. Alla realizzazione delle infrastrutture consegue che le fasce di rispetto e gli interventi consentiti sono quelli derivanti dalla classificazione dell'infrastruttura che deve avvenire in sede di approvazione del progetto.

### **Articolo 17 - Disciplina per gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità**

**1.** Nell'Elaborato P3 sono individuate le infrastrutture del sistema della mobilità differenziate tra quelle di nuova realizzazione e quelle esistenti.

**2.** Gli interventi relativi alle infrastrutture si configurano come opere pubbliche, a meno dei tratti di nuova realizzazione interni agli Ambiti urbani di trasformazione, per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle Schede d'Ambito e quanto stabilito in sede di stipula della convenzione tra soggetti attuatori e Comune.

**3.** La realizzazione delle infrastrutture previste dal piano e dagli ambiti urbani di trasformazione è regolata:

- dalla presente normativa di sistema;
- dal disegno di suolo delle nuove infrastrutture individuate dal piano (v. Elabb. P3 e P4);
- dall'abaco dei tipi stradali (v. Elaborato P6).
- dalle disposizioni di cui agli articoli 11, 12, 13, 14 e 15 della L. R. n. 46/97 nonché dalle disposizioni regolamentari che saranno emanate in applicazione ai suddetti articoli.

**4.** Negli Ambiti urbani di trasformazione (ad attuazione indiretta) la quantità di St per le infrastrutture del sistema della mobilità è una quota parte della quantità di St, individuata nelle singole schede normative (v. Elaborato P4), che deve essere ceduta al Comune in base alle modalità di attuazione indiretta (v. Titolo VI - Capo 1°). La quantificazione della quota parte di St da destinare alle infrastrutture del sistema della mobilità negli ambiti di cui sopra, ove non indicata nelle schede normative, è demandata allo strumento attuativo, nel rispetto del disegno di suolo di cui all'Elaborato P4 e comunque nel rispetto degli standard di legge.

**5.** Le previsioni relative al sistema delle mobilità ricadenti negli Ambiti urbani di trasformazione e riportati nell'Elaborato P4 hanno carattere prescrittivo, in quanto finalizzate ad obiettivi del PRG '97. All'esterno ed all'interno degli Ambiti urbani di trasformazione sono ammesse eventuali e minime variazioni dei tracciati di progetto qualora, attraverso rilievi e studi sulla consistenza del suolo, sia dimostrata l'impossibilità di eseguire l'opera così come prescritto nell'Elaborato P3 e nella Scheda d'Ambito di cui all'Elaborato P4.

<sup>22</sup> La legge 4 febbraio 1963, n. 58 reca "*Modificazioni ed aggiunte agli articoli dal 714 al 717 del Codice della navigazione*" ed è stata pubblicata sulla G. U. n. 44 del 16 febbraio 1963

6. Nel sistema della mobilità sono ammesse sistemazioni a verde di arredo stradale negli svincoli, negli incroci, etc. e alberature stradali; dette sistemazioni e alberature sono escluse dalle quantificazioni degli standard di legge, ove non diversamente specificato. La scelta del trattamento a verde e delle essenze da impiantare deve rispettare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

### **Articolo 18 - Disposizioni particolari in materia di parcheggi e autorimesse**

1. Il PRG '97 individua nell'Elaborato P3 le aree destinate a parcheggi pubblici, per il soddisfacimento degli standards relativi alla capacità insediativa delle parti ad attuazione diretta dello spazio urbano (tessuti). Al fine della verifica degli standard urbanistici di legge, la superficie di dette aree, di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico, è quella risultante dalle indicazioni degli elaborati del PRG '97.

2. Il PRG '97 prescrive, per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e di ricostruzione la dotazione minima di parcheggi privati, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41/*sexies* della legge 17/8/42, n. 1150 e successive modificazioni (legge 24/3/89, n. 122). Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali e/o con sopraelevazione le quantità di parcheggio devono essere reperite in rapporto alla parte ampliata o sopraelevata.

3. Nei casi di variazione della destinazione d'uso, a fini diversi dalla residenza, devono essere assicurate le quantità minime di parcheggi pubblici previsti dalla successiva [Tabella D](#) in relazione alla nuova destinazione ovvero a quella di progetto in caso di NE.

4. Le aree a parcheggio all'aperto di superficie superiore a mq. 100 saranno realizzate in modo da assicurare la permeabilità del suolo e la dotazione di un albero ogni 100 mq. di parcheggio.

### **Articolo 19 - Disposizioni per le attrezzature a servizio della mobilità**

~~1. Nelle aree per attrezzature a servizio della mobilità (M/S) individuate nell'Elaborato P3 valgono le seguenti disposizioni:~~

~~a) stazione di servizio per autoveicoli e per rifornimento carburanti di ogni tipo:~~

~~— 1,00 mq. di superficie utile coperta ogni 50 mq. di piazzale attrezzato escluso i parcheggi;~~

~~— 2,00 mq. di verde attrezzato ed alberato ogni mq. di superficie utile coperta prevista;~~

~~b) bar e ristoranti~~

~~— 2,00 mq. di superficie utile coperta ogni 10 mq. di parcheggio;~~

~~— 2,00 mq. di verde attrezzato ed alberato ogni mq. di superficie utile coperta prevista;~~

~~c) motel~~

~~— 7,00 mq. di superficie utile coperta ogni 10 mq. di parcheggio~~

~~— 2,00 mq. di verde attrezzato ed alberato ogni posto letto previsto.~~

~~d) tutti gli edifici a carattere permanente debbono essere edificati ad una distanza minima di m. 20 dal confine stradale, con un distacco di almeno m. 5 dagli altri confini e non possono superare l'altezza massima di m. 12,50.~~

~~e) i parcheggi per autoveicoli leggeri e pesanti saranno realizzati in modo da assicurare una dotazione di un albero ogni 100 mq. di parcheggio.~~

~~f) nel caso dell'edificazione di motel è obbligatorio il ricorso ad uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata.~~

~~g) gli spazi indicati nei precedenti punti a), b) e c) debbono essere reperiti all'interno dell'area classificata come M/S.~~

~~h) gli impianti per la distribuzione carburanti sono inoltre soggetti alla disciplina di cui al D. Lgs. n. 32/98 e successive modificazioni nonché a quella di emanazione regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitante l'intervento.<sup>23 24</sup>~~

*1. Le aree per attrezzature a servizio della mobilità (M/S) individuate nell'Elaborato P3 sono destinate all'insediamento di impianti per la distribuzione carburanti, come classificati dalle normative nazionali e regionali<sup>25</sup>. Ai sensi e per gli effetti della disciplina regionale è consentito, oltre all'insediamento delle attività strumentali e accessorie<sup>26</sup>, anche quello di attività collaterali<sup>27</sup>, le cui caratteristiche, in relazione alla tipologia, sono definite dallo specifico regolamento comunale.*

*2. Fatte salve le disposizioni relative allo svolgimento dell'attività, il complesso degli edifici che costituiscono l'impianto non possono avere una Suc superiore a:*

- a) 1 mq. ogni 50 mq. di area nel caso di solo impianto di distribuzione carburanti;*
- b) 2 mq. ogni 50 mq. di area nel caso siano previste anche attività strumentali ed accessorie, oltre a quella di distribuzione carburanti. Tale rapporto è incrementabile*

<sup>23</sup> ~~La disciplina regionale attualmente vigente è contenuta nella legge regionale 8 novembre 1990, n. 42 (per quanto applicabile) recante: "Nuovo piano regionale per la rete distributiva di carburanti per autotrazione" che è pubblicata nel BUR n. 47 del 14 novembre 1990 e nella DGR n. 199 del 28 febbraio 2000 relativamente alle V.I.R. (Vie di Interesse Regionale).~~

<sup>24</sup> Il comma 1 è stato sostituito dai commi da 1 a 6 con accoglimento osservazione 22/2 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>25</sup> La disciplina nazionale vigente è rappresentata dal d. Lgs 11 febbraio 1998 n. 32 recante "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera c), della legge 15 marzo 1997 n. 59" e successive modifiche ed integrazioni. La disciplina regionale vigente è contenuta: nella L. R. 23 luglio 2003 n.13 recante "Disciplina della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" (BUR 6/8/03, n. 32); nel Regolamento regionale 27 ottobre 2003 n. 13 recante "Disposizioni di attuazione della legge regionale 23 luglio 2003 n. 13 - Disciplina della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" (BUR 29/10/03, n. 45 – S. O. n. 3); nella DGR 16 ottobre 2003, n. 1505 recante "Atto di indirizzo e coordinamento in materia di distribuzione di carburanti per autotrazione" (BUR 26/11/03, n. 49 S. O. n. 2).

*"Gli impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione sono classificati nelle seguenti tipologie:*

- a) STAZIONE DI SERVIZIO: impianto servito, costituito dalle colonnine, dal servizio accessorio ricomprensivo sia servizio alla persona e all'autoveicolo, sia attività artigianali e commerciali integrative, da self-service pre- e postpagamento;*
- b) STAZIONE DI RIFORNIMENTO: impianto servito, costituito dalle colonnine, dal servizio accessorio ricomprensivo almeno il servizio alla persona e all'autoveicolo, nonché da self-service pre-pagamento;*
- c) CHIOSCO: impianto servito, costituito dalla colonnina, e dal locale destinato agli addetti, ed eventualmente alla esposizione di lubrificanti od altri prodotti per autoveicoli." (DGR 1505/2003, lettera b) dell'atto di indirizzo)*

<sup>26</sup> *"Sono considerate attività strumentali ed accessorie strettamente connesse all'attività principale le attività di lavaggio, di sostituzione del filtro dell'aria, del filtro dell'olio e di altri liquidi lubrificanti o di raffreddamento, che devono in ogni caso essere effettuate nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento atmosferico e di smaltimento dei rifiuti." (DGR 1505/2003, lettera e) dell'atto di indirizzo)*

<sup>27</sup> *Sono considerate attività collaterali rispetto all'attività principale le attività di vendita di generi di monopolio di cui all'art. 1 del decreto ministeriale 17 settembre 1996, n. 561; l'attività di vendita della stampa quotidiana e/o periodica, di cui al decreto legislativo 24 aprile 2001, n.170; l'attività di distribuzione, di cui alla legge regionale 3 agosto 1999, n. 24, consentita nei limiti dimensionali inferiori a quelli delle strutture di vendita M1, di cui all'art. 4, comma 1, della stessa legge; i servizi sostitutivi di mensa, di cui all'art. 4, comma 1 della legge 25 marzo 1994, n. 77; l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande, di cui all'art. 5, comma 1, lett. A), della legge 25 agosto 1991, n. 287." (DGR 1505/2003, lettera e) dell'atto di indirizzo)*



*fino a 5 mq. nel caso sia previsto e consentito anche l'insediamento di attività collaterali.*

*3. In presenza di attività collaterali dovrà essere garantito il reperimento degli standards per le destinazioni commerciali risultanti dalla successiva Tabella D, da destinare all'uso pubblico.*

*4. Nelle aree M/S possono essere altresì insediati motel con un rapporto di 25 mq. di Suc ogni 50 mq. di area e gli standard da destinare all'uso pubblico sono quelli previsti dalla successiva Tabella D per le destinazioni turistico-produttive. L'insediamento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo che dovrà disciplinare anche la compresenza, o meno, dell'impianto di distribuzione carburanti per il quale resta applicabile la disciplina di cui comma 2.*

*5. Nelle aree M/S valgono inoltre le seguenti disposizioni:*

- a) tutti gli edifici debbono essere realizzati nel rispetto dei distacchi minimi previsti dal Nuovo Codice della Strada, e comunque con un distacco minimo di ml. 10 dal confine stradale; le eventuali pensiline possono avere lo sbalzo che arrivi fino a ml. 5 dal confine stradale e non concorrono alla valutazione della Suc;*
- b) tutti i manufatti dovranno rispettare il distacco minimo di m. 5 dai confini, m. 10 dagli edifici e non possono superare l'altezza massima di m. 12,50;*
- c) dovrà essere assicurata una dotazione di spazi minima di 2 mq. di verde attrezzato ed alberato ogni 50 mq. di area;*
- d) dovrà essere assicurata una dotazione di un albero di alto e medio fusto (essenza autoctona) ogni 50 mq. di area.*

*6. Le varianti allo strumento urbanistico generale consentite dal d. Lgs. 32/98 sono approvate con la procedura prevista dalla legislazione urbanistica regionale e con le limitazioni che saranno previste dallo specifico regolamento comunale. Tali varianti possono essere assunte anche mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P.) ed in tal caso non potranno prevedere la destinazione a motel.*

~~2~~ **7.** Le aree per *attrezzature ferroviarie* individuate nell'Elaborato P3 e descritte nel 1° comma, secondo alinea, del precedente [articolo 15](#), sono destinate ai servizi relativi alla rete delle ferrovie, alle sedi dell'attività di esercizio e gestione del servizio ferroviario, alle sedi dell'attività di costruzione e manutenzione del materiale rotabile, del magazzinaggio ed al trattamento del materiale di armamento, etc., nonché alle attività collaterali e di supporto ed alla realizzazione di alloggi di servizio.

~~3~~ **8.** Le aree per *attrezzature aeroportuali* individuate nell'Elaborato P3 e descritte all'[articolo 15](#) con la sigla M/AAER sono destinate alla realizzazione dei manufatti di servizio nonché degli impianti necessari al funzionamento dell'aviosuperficie dell'aeroporto Foligno-Spoleto.

~~4~~ **9.** I progetti inerenti alle aree per *attrezzature aeroportuali* sono soggetti alle norme di legge vigenti in materia e debbono essere inseriti in uno studio urbanistico di carattere generale relativo all'intera area, approvato dal Comune e dall'autorità statale o regionale competente.

## **Capo 2° - Sistema del verde**

### **Articolo 20 - Componenti del sistema del verde**

**1.** Le componenti del sistema del *verde* sono:

- Siti di interesse naturalistico:
- *Siti di Interesse Comunitario (V/SIC)*

- *Zone di Protezione Speciale (V/ZPS)*
- *Siti di Interesse Regionale (V/SIR)*
- Area protetta regionale:
  - *Parco di Colfiorito (V/PC)*
- Aree protette comunali:
  - *Parco Monte di Pale-Sassovivo (V/PPS)*
  - *Parco dell'Arte (V/PART)*
  - *Parco del fiume Topino - parte extraurbana (V/PTE)*
- Verde urbano attrezzato
  - *Parco dell'Altolina (V/PAL)*
  - *Parco del fiume Topino - parte urbana (V/PTU)*
  - *Parco archeologico (V/PARCH)*
  - *Parco dell'aeroporto (V/PAER)*
  - *Villa comunale (V/VC)*
  - *Verde di quartiere (V/VQ)*
  - *Verde attrezzato per lo sport (V/AS)*
- Aree ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico-paesaggistica
  - di rispetto di *sorgenti* e pozzi adibiti ad uso idropotabile (VA/SOR)
  - a rischio di *ristagno idrico* superficiale (VA/RI)
  - interessate dall'azione fluviale (VA/IF)
  - con la falda idrica prossima al piano campagna - *affioramento* (VA/AF)
  - a rischio di *liquefazione* del terreno (VA/LT)
  - con propensione al dissesto idrogeologico - *versanti franosi* (VA/VF)
  - *cave* a fossa in via di esaurimento, ex cave a fossa, ex *discariche* (VA/CD)
  - *aree* di *espansione* naturale dei fiumi Topino e Menotre (VA/AE)
- Aree ambientalmente sensibili di definizione del paesaggio agrario e della morfologia dell'abitato
  - di *conservazione* del paesaggio agrario (VA/CP)
  - di *pertinenza* paesaggistico-ambientale dell'*edificato* di valore nello spazio extraurbano (VA/PE)
  - per le sistemazioni vegetazionali di *arredo* e di *mitigazione ambientale* (VA/AMA)

2. Fanno anche parte del sistema del verde di progetto le aree, a ciò destinate, interne agli Ambiti urbani di trasformazione di cui al Capo 3° del successivo Titolo V che saranno acquisite dall'Amministrazione in base alle modalità di attuazione indiretta prescritte per detti ambiti. La quantificazione, la localizzazione, la articolazione funzionale di dette aree (parco, giardino, area attrezzata per lo sport, etc.), sono indicate nella specifica Scheda d'ambito, di cui all'Elaborato P4.

3. Le aree ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico-paesaggistica e di definizione del paesaggio agrario nonché i Siti di interesse naturalistico, individuati nel precedente 1° comma, non si configurano come specifiche destinazioni di PRG, bensì come sovrapposizione ad esse.

## **Articolo 21 - Disciplina delle componenti del sistema del verde che assolvono agli standard di legge**

1. Nell'Elaborato P3 sono individuate le componenti del sistema del verde esterne agli Ambiti urbani di trasformazione, evidenziando le aree, esistenti e di progetto, che assolvono alle funzioni di cui al DIM n. 1444/68, in quanto attrezzate o da attrezzarsi a verde pubblico di quartiere o a verde attrezzato per lo sport. Al fine della verifica degli standard urbanistici di



legge, la superficie di dette aree, di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico, è quella risultante dalle indicazioni planimetriche degli elaborati del PRG '97.

**2.** Le componenti di cui al comma precedente e le relative discipline, fermo restando quanto disposto dal successivo [art. 71](#), sono le seguenti:

- a) Parco del Topino - parte urbana (V/PTU), Parco Archeologico (V/PARCH), Parco dell'aeroporto (V/PAER): la sistemazione di ciascun parco sarà oggetto di Piano Particolareggiato Esecutivo che quantificherà la consistenza dei manufatti di servizio, delle aree da espropriare e di quelle da assoggettare a particolari usi;
- b) Parco dell'Altolina (V/PAL) e Villa Comunale (Parco dei Canapè) (V/VC): per essi il PRG '97 conferma ed assume la disciplina particolareggiata pregressa;
- c) aree destinate a verde di quartiere (V/VQ): in esse è consentita, oltre la sistemazione a verde, la realizzazione di piccoli chioschi per la vendita dei giornali, bevande e alimenti, nonché per il gioco al coperto dei bambini e per il deposito delle attrezzature necessarie alla manutenzione, purché nel complesso la superficie coperta (Sc) dei chioschi non sia maggiore del 3% della superficie dell'area a verde di PRG e comunque non superi complessivamente i 200 mq. È consentita, inoltre, la realizzazione di piccoli campi da gioco e/o di piccoli spazi aperti attrezzati per il gioco all'aria aperta dei bambini. Qualora siano necessarie aree di parcheggio, queste ultime non potranno occupare più del 10% dell'area a verde di PRG e saranno pavimentate in modo da assicurarne la permeabilità. In tali aree, limitatamente a quelle contrassegnate in cartografia come V/VQ\*, è consentita anche la realizzazione di parcheggi interrati;
- d) aree destinate a verde attrezzato per lo sport (V/AS): in esse è consentita la realizzazione di manufatti per l'esercizio dell'attività sportiva attraverso la redazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area, nel rispetto di quanto segue
  - Superficie minima parcheggio ..... 15%
  - Superficie minima attrezzata a verde ..... 10%
  - Superficie massima attrezzata a sport ..... 70%
  - Rc massimo per manufatti di servizio ..... 5%

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

**3.** Nelle aree di cui al presente articolo, in attesa della utilizzazione prevista, sono ammesse le attuali utilizzazioni purché poste in essere legittimamente; sono vietati i depositi di auto di qualsiasi tipo, le discariche pubbliche e qualsiasi attività industriale, commerciale, artigianale, le stazioni di servizio e di rifornimento carburanti, le stazioni di lavaggio automatico di auto, l'attività estrattiva.

**4.** Gli impianti esistenti possono essere oggetto di interventi finalizzati alla migliore fruibilità anche in assenza di un progetto unitario che sarà invece obbligatorio nel caso di una globale ristrutturazione; in entrambi i casi dovranno essere rispettate le percentuali di cui alla precedente lettera d).

**5.** Gli edifici esistenti nelle aree destinate a V/PTU possono essere oggetto di interventi finalizzati al mantenimento dell'efficienza dell'immobile e delle sue componenti senza incremento della consistenza o del carico urbanistico. Fermo restando il disposto dei precedenti commi 3 e 4 sono ammesse le categorie di intervento MO, MS, ~~MI~~, OI, RC, RE1.

## Articolo 22 - Disciplina delle aree protette

1. Nell'Elaborato P3 sono individuate l'area naturale protetta regionale del Parco di Colfiorito (V/PC) e le aree naturali protette comunali di Monte di Pale-Sassovivo (V/PPS), del Parco dell'Arte (V/PART) e del Parco del fiume Topino - parte extraurbana (V/PTE). Nello stesso Elaborato sono altresì perimetrati i *Siti di Interesse Comunitario* (V/SIC), le *Zone di Protezione Speciale* (V/ZPS) ed i *Siti di Interesse Regionale* (V/SIR). In tali aree trova applicazione quanto disposto dal comma 3 del precedente [articolo 7](#) fermo restando quanto disposto dal successivo [art. 71](#).

2. La disciplina delle aree suddette è la seguente:

a) Parco di Colfiorito

Gli interventi in tale area naturale protetta regionale sono disciplinati dal Piano dell'Area Naturale Protetta, dal Piano Pluriennale Economico, Sociale e dal Regolamento dell'Area Naturale Protetta ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 della L. R. n. 9/95.<sup>28</sup>

Fino all'approvazione da parte degli organi competenti del Piano dell'Area Naturale Protetta di cui all'articolo 12 della L. R. n. 9/95 sono fatte salve le previsioni urbanistiche vigenti, le disposizioni sulle infrastrutture e servizi esistenti, le norme sulla ricostruzione e quelle sugli interventi per le aree in dissesto e sugli interventi di pubblica incolumità nonché, sulla conduzione dei boschi. Tali interventi sono soggetti al procedimento di cui ~~all'articolo 151 del D. Lgs. 20/10/99, n. 490~~ [agli articoli 146 e 159 del D. Lgs. 42/2004](#)<sup>29 30</sup>. Per lo stesso periodo sono vietati gli interventi di cui al co. 3, articolo 10 della L. R. n. 9/95.<sup>31</sup>

Per gli immobili denominati "Il Molinaccio" e "Le Casermette" ricadenti nel Parco di Colfiorito sono fatte salve le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso previste nei progetti già approvati.

b) Parco Monte di Pale - Sassovivo, Parco dell'Arte, Parco del Fiume Topino - parte extraurbana.

<sup>28</sup> La legge regionale 3 marzo 1995, n. 9 recante "*Tutela dell'ambiente e nuove norme in materia di Aree naturali protette in adeguamento alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 e alla legge 8 giugno 1990, n. 142*" è pubblicata nel S. O. n. 1 al B.U.R. 15 marzo 1995, n. 13

<sup>29</sup> Rettifica introdotta con accoglimento osservazione 22/12 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>30</sup> Il decreto legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 recante "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*" è pubblicato nel S. O. n. 28 alla GU n. 45 del 24/2/2004 ed è entrato in vigore il 10/3/2004

<sup>31</sup> Si riporta il testo della disposizione richiamata:

**"Articolo 10 – Misure di salvaguardia** omissis

**3. Fino all'entrata in vigore del piano dell'area naturale protetta sono comunque vietati su tutto il territorio perimetrato:**

- l'attività venatoria, salvo le eccezioni previste al comma 6 dell'art. 22 della legge 6 dicembre 1991, n. 394;
- il transito di mezzi motorizzati fuori dai centri storici, dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alla attività agro silvo pastorale;
- l'apertura di nuove cave;
- la costruzione di recinzioni su zona agricola, salvo quelle accessorie per l'attività agro silvo pastorale e per la sicurezza degli impianti tecnologici;
- la pesca nelle aree delimitate come zona 1 ai sensi dell'art. 7, comma 1, punto a);
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari della segnaletica stradale e di quella specifica per l'area naturale protetta nelle aree delimitate come zona 1, ad esclusione dei centri abitati."

Tali aree naturali protette comunali sono assoggettate alla redazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo. Fino all'approvazione di detto piano da parte del Comune sono consentiti solo gli interventi che non alterino gli equilibri naturali esistenti nonché gli interventi ricompresi in piani pubblici di settore o di area e quelli connessi alla ricostruzione. Sono ammessi altresì gli interventi tendenti alla conservazione, tutela e potenziamento del bosco quali tagli spartifuoco, ripulitura del sottobosco, legnatico, etc. .

Inoltre ed in particolare:

b1) Parco Monte di Pale-Sassovivo

In sede di Piano Particolareggiato esecutivo di iniziativa comunale:

- potranno essere previste strutture fisse o mobili temporanee a servizio e supporto del Parco, con  $H_{max}$  m. 4,00 e  $Suc_{max}$  mq. 1.200;
- sarà disciplinato l'insediamento della "Sorgente di Sassovivo" e relative pertinenze ivi inclusi gli alloggi di custodia, i servizi, etc.; a tal fine è consentito un incremento del 30% della  $Suc$  esistente;
- sarà disciplinata inoltre la valorizzazione del complesso dell'Abbazia di Sassovivo del quale potranno essere previsti parziali riusi per realizzare un "centro visita" nonché per attività di ricezione e ristoro a servizio del Parco; ciò attraverso interventi di MO, MS, ~~MI~~, OI, RC.

b2) Parco dell'Arte

Nelle aree dello Spazio extraurbano ricadenti nel Parco dell'Arte si applica la disciplina degli usi del suolo e degli interventi di trasformazione dei Paesaggi in esso compresi; nei tessuti a conservazione ed a mantenimento delle frazioni sono consentite, nel rispetto della relativa disciplina del PRG '97, modifiche delle attuali destinazioni d'uso per l'inserimento di PE3, PE4 e PE5.

In sede di Piano Particolareggiato Esecutivo saranno individuate aree nelle quali, in riferimento a programmi ed iniziative della Comunità Agraria e nel rispetto dei boschi, sarà consentito il rimodellamento del paesaggio agrario e la dislocazione di oggetti ed opere d'arte all'aperto.

b3) Parco del fiume Topino - parte extraurbana

In tali aree sono ammessi interventi per la messa in opera di impianti tecnologici di regimazione delle acque (IDS), da eseguirsi con particolare cura del loro inserimento nel paesaggio.

In sede di Piano Particolareggiato Esecutivo saranno regolamentati gli interventi (piste ciclabili, piste per cavalli, etc.) volti a favorire le attività sportive all'aria aperta.

A tali aree si applicano le disposizioni per le zone EAP/C previste nella successiva [Tabella B](#) nella colonna degli indici e nella nota relativa al trasferimento dei diritti edificatori.

c) Siti di interesse naturalistico individuati secondo le corrispondenti direttive Comunitarie e del Ministero dell'Ambiente dalla Regione dell'Umbria e che risultano essere:

- c1) Siti di Interesse Comunitario (V/SIC) che, nelle regioni biogeografiche di appartenenza, sono fondamentali a mantenere o ripristinare un tipo di habitat naturale e seminaturale o una specie di flora e di fauna selvatica di cui agli allegati 1 e 2 della direttiva *Habitat 92/43/CEE*, in uno stato di conservazione soddisfacente e che contribuiscono al mantenimento della biodiversità delle medesime regioni;

- c<sub>2</sub>) Zone di Protezione Speciale (V/ZPS), individuate ai sensi della direttiva 79/409/CEE relativa alla protezione dell'aviofauna migratoria;
- c<sub>3</sub>) Siti di Interesse Regionale (V/SIR), che rappresentano gli elementi identificativi della biodiversità regionale, nonché gli elementi di raccordo tra il patrimonio continentale e quello dell'Umbria.

~~I Piani territoriali, urbanistici e di settore~~ *I piani e gli interventi*, anche in variante al PRG, che interessano tali siti sono soggetti a valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5, *commi 2 e 3*, del DPR 8/9/97, n. 357<sup>32</sup> e successive modificazioni. *Il procedimento non trova applicazione nelle fattispecie individuate con la DGR 18/5/04, n. 613.*<sup>33</sup>

3. Le aree ricadenti nel Parco di cui al precedente punto a) concorrono al soddisfacimento degli standard di verde territoriale.

4. Agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 42, [commi 5 e 6](#), e [47](#), fermo restando il rispetto delle procedure previste nei precedenti commi. Fino alla definitiva adozione del PAI nelle aree ed immobili ricadenti in V/PTE trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 5 e 6 delle NTA del PST.<sup>34</sup> Gli edifici possono quindi essere oggetto dei soli interventi MO, MS, ~~MI~~, OI, RC, RE1.

<sup>32</sup> Il d.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 recante "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" è pubblicato nella G. U. 23/10/1997, n. 248, S.O. ed è stato modificato con d.P.R. 12/3/2003, n. 120. Si riportano il testo delle disposizioni richiamate:

**"Articolo 5. Valutazione di incidenza - omissis**

2. *I proponenti di piani territoriali, urbanistici e di settore, ivi compresi i piani agricoli e faunistico-venatori e le loro varianti, predispongono, secondo i contenuti di cui all'allegato G, uno studio per individuare e valutare gli effetti che il piano può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. Gli atti di pianificazione territoriale da sottoporre alla valutazione di incidenza sono presentati, nel caso di piani di rilevanza nazionale, al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e, nel caso di piani di rilevanza regionale, interregionale, provinciale e comunale, alle regioni e alle province autonome competenti.*

3. *I proponenti di interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, presentano, ai fini della valutazione di incidenza, uno studio volto ad individuare e valutare, secondo gli indirizzi espressi nell'allegato G, i principali effetti che detti interventi possono avere sul proposto sito di importanza comunitaria, sul sito di importanza comunitaria o sulla zona speciale di conservazione, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi. - omissis"*

<sup>33</sup> Capoverso modificato con accoglimento osservazione n. 22/24 alla variante adottata con atto C. C. 55/2004

<sup>34</sup> Si riporta il testo delle disposizioni richiamate:

**"TITOLO I - AREE A RISCHIO DI INONDAZIONE**

**Articolo 5 - Limitazione all'attività di trasformazione del territorio**

**I. Nelle zone individuate a maggior rischio per fenomeni di inondazione sono esclusivamente consentiti:**

- a) *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- b) *gli interventi ed opere sul patrimonio edilizio esistente, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'articolo 31 lettere a), b), c), d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 senza aumento di volumi;*
- c) *interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto della legislazione in vigore in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi sismici e di miglioramento ed adeguamento sismico;*
- d) *gli interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle reti idriche e tecnologiche e delle opere idrauliche esistenti, nonché delle reti viarie;*

- continua

## Articolo 23 - Disciplina delle aree ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico-paesaggistica

1. Nell'Elaborato P3 sono individuate le aree ambientalmente sensibili di rilevanza paesaggistico-ambientale. In tali aree, oltre alla disciplina dello spazio extraurbano relativa ai vari ambiti di paesaggio ed alle disposizioni di cui al successivo [art. 71](#), si applicano le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2. Nelle aree di rispetto di sorgenti e pozzi adibiti ad uso idropotabile, che alimentano acquedotti per il consumo umano, perimetrate nell'Elaborato P3 con la sigla VA/SOR, sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni:

- la realizzazione di nuovi interventi edilizi a qualunque uso destinati, fatti salvi gli adeguamenti igienico sanitari e sismici nonché gli interventi *sul patrimonio edilizio esistente* di cui all'art. 8 della L. R. n. 53/74<sup>35</sup> con i limiti dimensionali di cui al [co. 6](#) del precedente art. 16;
- la realizzazione di fognature e sistemi di smaltimento dei reflui sul suolo (subirrigazioni e pozzi disperdenti), fatti salvi gli interventi e le misure necessari per l'allontanamento degli scarichi già esistenti, ovvero per il rifacimento di fognature pubbliche esistenti e che non siano ubicabili altrove a causa dell'assetto edilizio e morfologico del luogo;
- la dispersione, ovvero l'immissione in fossi impermeabilizzati, di reflui, fanghi, e liquami, anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici;
- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

---

e) *gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, previa approvazione dell'autorità idraulica competente che non pregiudichino le attuali condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;*

f) *gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) della medesima legge, in attuazione dei piani e programmi di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e di cui alle leggi 4 dicembre 1993, n. 493 e 30 marzo 1998, n. 61, dei programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e di altri strumenti attuativi di PRG, a condizione che tali interventi siano preceduti dagli interventi di messa in sicurezza di cui al precedente punto e);*

g) *interventi volti a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici esposti al rischio senza aumento di superficie e di volume debitamente autorizzati dall'autorità idraulica competente.*

2. *Gli interventi di cui al comma precedente non debbono comunque comportare un cambio di destinazione d'uso con incremento dell'attuale livello di rischio.*

### **Articolo 6 - Interventi di realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico**

1. *All'interno delle zone perimetrate sono consentiti l'ampliamento e/o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali. Tali interventi non debbono incrementare le attuali condizioni di rischio, precludere la possibilità di interventi che riducano o eliminino tali condizioni e debbono comunque essere coerenti con quanto previsto dal piano di protezione civile. I progetti debbono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica da sottoporre all'approvazione dell'autorità idraulica competente.*

2. *L'Autorità competente in via primaria o principale alla realizzazione dell'opera stessa è tenuta a convocare una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 della legge 8 agosto 1990, n. 241 nella quale è necessaria la partecipazione dell'Autorità di Bacino del Tevere e dell'autorità idraulica competente al fine di acquisire i necessari pareri."*

<sup>35</sup> La legge regionale 2 settembre 1974, n. 53 recante "Prime norme di politica urbanistica" e pubblicata nel B.U.R. n. 31 del 5 settembre 1974 è stata modificata ed integrata con leggi regionali 18 novembre 1987, n. 49; 21 ottobre 1997, n. 31; 24 marzo 2000, n. 27; [18 febbraio 2004, n. 1](#). Per il testo delle disposizioni richiamate si veda la nota all'articolo 47, comma 3



- le aree cimiteriali;
- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- l'apertura di cave;
- la realizzazione di pozzi per acqua ed opere di captazione privati, a qualunque uso adibiti;
- la realizzazione di discariche di qualunque tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i centri di raccolta e demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- gli impianti di trattamento dei rifiuti;
- il pascolo e lo stazzo del bestiame.

**3.** I proprietari delle aree di rispetto sono tenuti alla regimazione idrogeologica, al fine di prevenire dissesti idrogeologici ed idraulici, ovvero il rischio di inquinamento a causa del ruscellamento di acque superficiali o di scarichi non condottati.

**4.** I diritti edificatori prodotti dalle aree VA/SOR sono utilizzabili solo in superfici contigue del proprietario richiedente.

**5.** Nelle aree a rischio di ristagno idrico superficiale, perimetrate nell'Elaborato P3 con la sigla VA/RI, sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni:

- la realizzazione di qualunque nuovo intervento edilizio, salvo il recupero edilizio dei fabbricati ed accessori esistenti;
- la realizzazione di pozzi per l'acqua;
- l'apertura di cave;
- lo stoccaggio, anche se occasionale, di rifiuti di qualunque natura;
- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti chimici;
- lo smaltimento sul suolo di reflui zootecnici (fertirrigazione) e delle acque di vegetazione provenienti da frantoi oleari, di fanghi di depurazione di impianti civili o industriali;
- l'infossamento di carcasse animali.

Nella zona con la sigla VA/RI è consentita la realizzazione dello scalo merci per il quale dovranno essere eseguiti idonei interventi di bonifica e di consolidamento del terreno; il piano di posa dello scalo merci dovrà essere posto alla stessa quota della ferrovia Foligno-Campello, sollevato dal piano di campagna.

**6.** I diritti edificatori prodotti dalle aree VA/RI sono utilizzabili solo in superfici del proprietario richiedente, ricadenti nell'ambito EP/AP.

**7.** Nelle aree interessate dall'azione fluviale, perimetrate nell'Elaborato P3 con la sigla VA/IF, sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni:

- realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, manufatti zootecnici ed industriali, fatti salvi gli adeguamenti igienico sanitari e sismici, nonché eventuali sopraelevazioni e modesti ampliamenti, di edifici di civile abitazione esistenti secondo le disposizioni di cui ai successivi [articoli 42](#) e [47](#);
- l'apertura delle cave;
- la realizzazione di pozzi per l'acqua;
- la realizzazione discariche;
- lo stoccaggio di rifiuti, prodotti e di sostanze pericolose, di qualunque natura.

**8.** All'interno del perimetro delle aree VA/IF è consentita la realizzazione di laghi artificiali, canali, rilevati in terra, finalizzati alla regimazione idrogeologica e realizzati dalle Autorità competenti in materia.

**9.** Gli interventi di cui al comma precedente potranno anche essere realizzati da privati, purché abbiano anche una finalità connessa alla regimazione idrogeologica ed idraulica, e previo assenso dalle Autorità competenti in materia. Fino alla definitiva adozione del PAI nelle aree ed immobili ricadenti in VA/IF trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 5 e 6 delle NTA del PST.<sup>36</sup> Gli edifici possono quindi essere oggetto dei soli interventi MO, MS, ~~MI~~, OI, RC, RE1.

**10.** Nelle aree con falda idrica prossima al piano campagna, perimetrate nell'Elaborato P3 con la sigla VA/AF, sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni:

- la realizzazione di piani interrati o seminterrati degli edifici con obbligo di porre il primo livello calpestabile ad almeno 70 cm. dal piano di campagna naturale;
- l'apertura di cave;
- la realizzazione di pozzi per l'acqua con profondità superiore a 30 metri o che comunque vadano ad intercettare più falde idriche sovrapposte;
- la realizzazione di discariche di qualunque tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, salvo che non siano realizzate piattaforme impermeabili in grado di eliminare il rischio di versamento accidentale sul suolo;
- lo stoccaggio di sostanze radioattive;
- i centri di raccolta e demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- lo smaltimento sul suolo di reflui zootecnici (fertirrigazione) e delle acque di vegetazione provenienti da frantoi oleari, di fanghi di depurazione di impianti civili o industriali;
- l'infossamento di carcasse animali.

**11.** Nelle aree VA/AF le indagini geologiche e geotecniche per la realizzazione di interventi edilizi dovranno essere sempre basate su sondaggi, rilievi e prove, evidenziando le possibili interazioni tra terreno e struttura, legate, particolarmente, allo stato di saturazione dei terreni di fondazione.

**12.** Nelle aree con indizi storici di rischio di liquefazione del terreno, per effetto di scossa sismica, perimetrate nell'Elaborato P3 con la sigla VA/LT, sono vietate attività e destinazioni come per le aree VA/AF.

**13.** Nelle aree perimetrate con la sigla VA/LT è consentito realizzare interventi edificatori a condizione che, in base ad indagini geologiche e geotecniche puntuali, sia documentata l'eventuale inesistenza delle condizioni naturali predisponenti il rischio di liquefazione, ovvero siano individuate soluzioni tecniche di indubbia efficacia, finalizzate alla compensazione del rischio. I risultati delle indagini geologiche e geotecniche dovranno essere illustrati in apposita relazione.

**14.** Le indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla valutazione locale del rischio di liquefazione dovranno contemplare sondaggi meccanici, in numero minimo di tre per ciascun intervento, spinti alla profondità minima di 10 metri dal piano campagna, prove in sito e di laboratorio, eventualmente integrate da rilievi geofisici, che evidenzino, in particolare, granulometria, stato di addensamento e di saturazione dei terreni.

**15.** Nelle aree con propensione al dissesto idrogeologico, perimetrate nell'Elaborato P3 con la sigla VA/VF, con particolare riferimento a quelle in frana, sono vietati i seguenti interventi e/o destinazioni:

---

<sup>36</sup> Per il testo delle disposizioni richiamate si veda la nota all'articolo 22, quarto comma

- la realizzazione di scavi, sbancamenti, rilevati, che non siano finalizzati al risanamento idrogeologico, ovvero al contenimento di frane in atto, *fatti salvi, per le aree che non siano in frana, gli interventi funzionali alla realizzazione degli interventi edilizi ammessi che comunque restano condizionati all'esecuzione dei necessari interventi di contenimento sia provvisionali sia definitivi e*<sup>37</sup> fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 17;
- lo smaltimento sul suolo di reflui zootecnici e di acque di vegetazione provenienti da frantoi oleari, lungo i pendii con acclività superiore al 15%.

**16.** I proprietari delle aree aventi propensione al dissesto sono tenuti alla regimazione delle acque di precipitazione meteorica ruscellanti in superficie.

**17.** All'interno del perimetro delle aree VA/VF la realizzazione di nuovi insediamenti con notevole incidenza sul suolo, aventi Suc superiore a 100 mq, se ubicati lungo il pendio, è condizionata alla contestuale esecuzione di interventi di sistemazione idraulico forestale e di rinaturazione, anche con impianto di essenze autoctone di alto fusto, su una superficie minima di 1 ettaro.

**18.** Sulle aree interessate da cave a fossa in via di esaurimento, ovvero degradate per la presenza di ex cave a fossa, colmate con rifiuti di varia natura, perimetrate nell'Elaborato P3 con la sigla VA/CD sono vietati i seguenti interventi:

- la realizzazione di nuovi edifici a qualunque uso destinati;
- la realizzazione di pozzi per l'acqua;
- la realizzazione di discariche di qualunque tipo con la sola eccezione delle discariche di inerti.

**19.** All'interno delle aree perimetrate VA/CD, sono consentiti:

- l'apertura di nuove cave a fossa con ripristino successivo della quota originaria del piano campagna, mediante colmamento dello scavo con terreno e materiali inerti. Queste dovranno interessare aree non sfruttate e l'escavazione è subordinata alla stipula di una convenzione ed a condizione che l'esercente si faccia carico del recupero ambientale delle aree interessate destinandole a bosco o altre coltivazioni, con spese di impianto e coltivazione a carico della proprietà ovvero dell'esercente l'attività estrattiva. Tale attività non è consentita qualora la perimetrazione interessi un'area inclusa tra quelle individuate al co. 2 dell'articolo 5 della L. R. 3/1/2000, n. 2;<sup>38</sup>
- la realizzazione di discariche di inerti, alle medesime condizioni sopra citate.

**20.** Il recupero delle aree VA/CD, non disciplinate da convenzione, potrà avvenire attraverso l'impianto di bosco o altra coltivazione, a seguito di un piano operativo, da parte del proprietario o dell'esercente in presenza di convenzione o, in caso di inadempimento o di assenza del privato, da parte dell'Amministrazione Comunale in via sostitutiva e in danno dell'inadempiente.

<sup>37</sup> Modifica introdotta con l'atto C. C. 55/2004 di adozione della variante di settore per errori ed aggiornamenti

<sup>38</sup> La legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 recante "Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni" è pubblicata nel BUR n. 2 del 12 gennaio 2000, S. O. n. 3 ed è stata modificata con legge regionale 15 gennaio 2001, n. 3 recante "Modificazione della legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 — Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni" pubblicata nel BUR n. 4 del 24 gennaio 2001. Per il testo della disposizione richiamata si veda nota all'articolo 35.



21. I diritti edificatori prodotti dalle aree VA/CD sono utilizzabili solo in superfici contigue del proprietario richiedente.

22. I diritti edificatori dei quali sia imposto il trasferimento possono essere utilizzati solo in aree o superfici contigue dello stesso proprietario purché ricadenti in ambiti di paesaggio del territorio extraurbano.

23. Nelle aree di espansione naturale dei fiumi Topino e Menotre (VA/AE) individuate nell'elaborato P3 si applicano le stesse disposizioni di cui al precedente [comma 7](#). I diritti edificatori prodotti da tali aree debbono essere utilizzati in ambiti di paesaggio esterni a tale vincolo.

#### **Articolo 24 - Disciplina delle aree ambientalmente sensibili di definizione del paesaggio agrario e della morfologia dell'abitato**

1. Nell'Elaborato P3 sono perimetrare le aree ambientalmente sensibili di definizione del paesaggio agrario e della morfologia dell'abitato.

2. Nelle aree per la conservazione del paesaggio agrario perimetrare nell'Elaborato P3 con la sigla VA/CP è consentito lo svolgimento dell'attività agricola senza alterare i caratteri del paesaggio rurale esistente mentre sono vietate nuove edificazioni.

3. I diritti edificatori prodotti dalle aree perimetrare VA/CP sono utilizzabili dal proprietario nelle aree agricole contermini.

4. Nelle aree di pertinenza paesaggistico-ambientale dell'edificato di valore nello spazio extraurbano, perimetrare nell'Elaborato P3 con la sigla VA/PE, si applicano le disposizioni degli articoli [42](#), [44](#), [45](#), [46](#), e [48](#) del Capo 3° del Titolo IV delle presenti norme.

5. Nelle aree per le sistemazioni vegetazionali di arredo e di mitigazione ambientale, individuate nell'Elaborato P4 con la sigla VA/AMA, sono previsti interventi di rinaturazione e riforestazione attraverso sistemazioni vegetazionali, per realizzare barriere antirumore, boschi urbani, etc. . Gli stessi interventi sono previsti e consentiti nelle aree pubbliche poste lungo la viabilità principale ed interposte tra questa e gli insediamenti residenziali.

6. Tali interventi sono a carico dell'Amministrazione; qualora essi ricadano negli Ambiti urbani di trasformazione, sono a carico dei privati.

### **Capo 3° - Sistema dei servizi e delle attrezzature**

#### **Articolo 25 - Componenti del sistema dei servizi e delle attrezzature**

1. Compongono il sistema:

- a) le aree per i seguenti *servizi*:
  - *l'istruzione inferiore* fino alla scuola dell'obbligo (S/II)
  - *l'istruzione superiore* all'obbligo (S/IS)
  - le attività di interesse comune
    - amministrazione* (S/AM)
    - ricreativo culturali* (S/RC)
    - assistenza, sanità* (S/AS)
    - culto* (S/C)
  - *l'assistenza sanitaria ospedaliera* (S/ASO)
- b) le aree per le seguenti *attrezzature*:
  - le *caserme militari* (A/CM)
  - le caserme dei *Vigili del Fuoco* (A/VF)

- gli uffici, le sedi di produzione e le infrastrutture di distribuzione delle *aziende di gestione energie* e risorse (acqua, gas, elettricità, etc.) (A/AGE)
- per l'emergenza della *Protezione Civile* (A/EPC)
- le sedi della *protezione civile* (A/PC)
- il *mattatoio* (A/M)
- le sedi del trattamento e *smaltimento* dei rifiuti (A/SR)
- i *cimiteri* (A/C)
- il centro nazionale *Poste e Telegrafi* (A/PT)
- il *plateatico* (A/PLA)
- gli *impianti a rischio* (A/IR)
- quelle *comuni* (A/COM)
- le *officine grandi riparazioni* F S (A/OGR)

2. Appartengono al sistema dei servizi e delle attrezzature anche le aree a ciò destinate, interne agli Ambiti urbani di trasformazione di cui al Capo 3° del successivo Titolo V, che saranno acquisite dall'Amministrazione in base alle modalità di attuazione indiretta prescritte per detti ambiti. La quantificazione, la localizzazione, la articolazione funzionale di dette aree (istruzione, attività interesse comune, etc.), sono indicate nella specifica Scheda d'ambito.

### **Articolo 26 - Disciplina delle aree di sedime e/o di pertinenza dei servizi**

1. Nell'Elaborato P3 sono individuate le aree, esistenti e di progetto, destinate a servizi di *interesse collettivo* (S/IL, S/AM, S/RC, S/ASO, S/C) ovvero destinate a servizi di *interesse generale* (S/IS, S/AS) che assolvono alle funzioni di cui al DIM n. 1444/68. Al fine della verifica degli standard urbanistici di legge, la superficie di dette aree, di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico, è quella risultante dalle indicazioni planimetriche degli elaborati del PRG '97.

2. La sistemazione delle singole aree di PRG di cui al presente articolo è oggetto di specifico progetto, esteso all'intera area, che assicuri:

- l'inserimento nel contesto urbanistico (accessibilità, assetto morfologico);
- la sistemazione a verde con alberature d'alto fusto, spazi pedonali, etc. delle superfici di pertinenza;
- la dotazione di parcheggi pubblici e privati in misura adeguata alla destinazione d'uso degli edifici;
- un rapporto di copertura (Rc) non superiore a 0,30 mq./mq. di superficie fondiaria, nel caso di servizi di interesse collettivo, ed a 0,50 mq/mq. nel caso di servizi di interesse generale.

### **Articolo 27 - Disciplina delle aree di sedime e/o di pertinenza delle attrezzature**

1. Nell'Elaborato P3 sono individuate la aree di sedime e di pertinenza delle attrezzature di cui al precedente [articolo 25](#).

2. Le aree delle caserme militari (A/CM) sono destinate al mantenimento ed all'ampliamento degli impianti militari esistenti ed ai relativi servizi. I progetti inerenti a tali aree sono soggetti alle norme di legge vigenti in materia.

3. Le aree relative alle attrezzature delle aziende municipali, comprensoriali e di altri enti (A/AGE, A/PC, A/VF, A/PT, A/M, A/COM, A/PLA) sono destinate all'insediamento, al mantenimento ed all'ampliamento delle attrezzature ed alle relative pertinenze, fino ad un Rc pari a 0,60 mq./mq. di superficie fondiaria.

4. Le aree per le attrezzature per l'emergenza della Protezione Civile (A/EPC) sono finalizzate a soddisfare esigenze di insediamenti temporanei in caso di calamità naturali. Nelle more,

possono essere utilizzate per attività sociali, ricreative e sportive all'aria aperta che ne assicurino la disponibilità immediata in caso di emergenza. Eventuali attrezzature ed impianti fissi potranno essere realizzati fino ad un Rc pari a 0,02 mq/mq di superficie fondiaria.

**5.** Le aree per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (A/SR) e quelle per i cimiteri (A/C) sono destinate al mantenimento e all'ampliamento delle relative attrezzature ed impianti pertinenziali, la cui consistenza sarà definita con il relativo progetto di sistemazione di cui al successivo 6° comma.

**6.** La sistemazione delle singole aree di cui ai precedenti commi 3 e 5 è assoggettata a specifico progetto, esteso all'intera area, come al 2° comma dell'[articolo 26](#), ad eccezione dell'ultimo alinea.

**7.** Le aree per gli impianti a rischio (A/IR) saranno sistemate secondo le disposizioni del 2° comma dell'[articolo 26](#), fatta eccezione per il rapporto di copertura che viene fissato in 0,50 mq/mq. Il relativo progetto dovrà inoltre documentare il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di quelle sulla sicurezza connesse alla specifica attività, nonché prevedere la dotazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

**8.** L'area relativa al Plateatico A/PLA è destinata all'insediamento degli spettacoli viaggianti (luna park, circhi, etc.). La superficie coperta max è pari a 0,05 mq/mq di superficie fondiaria. In questa area le parti scoperte non utilizzate per gli spettacoli viaggianti devono essere sistemate a verde e a parcheggio in misura adeguata alle attività ospitate.

### **Articolo 28 - Aree di servitù e di vincolo relative alle attrezzature - Altre aree di rispetto**

**1.** Le aree di rispetto cimiteriale (R/C), nonché quelle di servitù per elettrodotti, acquedotti, metanodotti sono regolate dalle Leggi e dai Regolamenti in vigore e di futura emanazione.

**2.** In particolare, per quanto riguarda il rispetto cimiteriale, ~~non è consentito, ai sensi~~ *si applica quanto disposto dall'art. 338<sup>39</sup> 40* del T. U. delle Leggi Sanitarie, approvato

<sup>39</sup> Errata corrige

<sup>40</sup> Il Regio decreto 27/7/1934, n. 1265 reca "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" ed è pubblicato nella G. U. 9/8/1934, n. 186. Si riporta di seguito la disposizione richiamata come modificata con l'articolo 28 della legge 1/8/2002, n. 166 recante "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti. [Collegato Infrastrutture]" in S.O. n. 158 alla G. U. 3/8/2002, n. 181

#### **Articolo 338 - [Disposizioni generali sui cimiteri]**

*I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.*

*Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano ai cimiteri militari di guerra quando siano trascorsi 10 anni dal seppellimento dell'ultima salma.*

*Il contravventore è punito con l'ammenda fino a lire 1000 e deve inoltre, a sue spese, demolire l'edificio o la parte di nuova costruzione, salvi i provvedimenti di ufficio in caso di inadempienza.*

*Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:*

*a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;*

*b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli*

**- continua**

con R. D. 27/7/1934, n. 1265, e del *nonché dal* DPR 10/9/90, n. 285, ~~costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro la fascia di vincolo.~~<sup>41</sup> È ammessa la posa in loco di chioschi, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna, in qualsiasi momento, a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

3. Gli eventuali diritti edificatori derivanti da destinazioni urbanistiche delle aree ricomprese nelle fasce del vincolo di rispetto potranno essere utilizzati nelle aree esterne al vincolo, in conformità alla relativa disciplina del PRG '97.

4. Le cabine ENEL, TELECOM ed ASM nonché le cabine e gli impianti consortili della Bonificazione, devono essere, di norma, realizzate all'interno di nuovi fabbricati. Qualora, per ragioni tecniche, ciò non sia possibile, esse possono essere realizzate all'esterno, in qualsiasi zona purché ciò non sia in contrasto con i principi informativi del PRG '97 (contrasto con la viabilità di piano, etc.). L'esecuzione delle cabine, fermo restando l'ottenimento di eventuali specifici nulla osta necessari, è subordinata al rilascio da parte del Comune di specifico titolo abilitativo.

5. Ferme restando le norme di tutela ai fini idraulici per le distanze dai corsi d'acqua classificati ai fini della tutela ambientale<sup>42</sup> di cui all'articolo ~~146, co. 1, lett. e), del D. Lgs. n. 490/99~~ *142, co. 1 del D. Lgs 42/2004*<sup>43 44</sup> in materia di interventi consentiti e di distanze si applicano le disposizioni cogenti di cui agli articoli 47 e 48 del PUT/2000<sup>45</sup> ed all'articolo ~~37,~~

---

*naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.*

*Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.*

*Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.*

*All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457."*

<sup>41</sup> Comma modificato per adeguamento alla legislazione sopravvenuta in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/2004

<sup>42</sup> I corsi d'acqua sottoposti a tutela sono: Fiume Clitunno - Fiume Topino - Fiume Vigi - Fosso Alveolo - Fosso Renaro - Fosso della Valle - Rio di Capodacqua - Torrente Chiona - Torrente Teverone

<sup>43</sup> Rettifica introdotta con accoglimento osservazione 22/12 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>44</sup> Per il decreto legislativo 42/2004 si veda la nota all'articolo 22, co. 2, lettera a)

<sup>45</sup> Il PUT/2000 è costituito dalla legge regionale 24/3/2000, n. 27. Si riporta il testo delle disposizioni richiamate:

**"ARTICOLO 47 (Criteri per la tutela e l'uso del territorio regionale soggetto ad inquinamento e per il risanamento dei corpi idrici)**

omissis

**4. Fino al recepimento nel P.T.C.P. dei contenuti e delle indicazioni del Piano regionale di risanamento delle acque, nelle aree con acquiferi a vulnerabilità estremamente elevata ed elevata, indicate nella carta n. 45, a distanza inferiore a metri lineari 100, calcolata con i criteri dell'articolo 48, comma 2, dai laghi, fiumi e torrenti compresi nella carta n. 47, nonché a distanza inferiore a metri lineari 300 dal lago Trasimeno, non possono essere concesse nuove autorizzazioni allo smaltimento sul suolo dei rifiuti degli allevamenti di animali nè degli scarichi degli insediamenti civili. Le Province censiscono gli scarichi**

**- continua**

~~punto 3, del PTCP/2000~~ **39 del PTCP 2002**<sup>46</sup>. Nelle disposizioni che precedono devono

*esistenti e autorizzati, al fine di destinare da parte della Regione e degli enti locali le risorse necessarie al loro adeguamento.*

*omissis*

**ARTICOLO 48 (Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi)**

*1. All'esterno dei centri abitati, a distanza inferiore a metri lineari 100 dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi d'acqua, indicati nelle carte n. 46 e n. 47, è consentita l'attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, biochimico, strutturale e naturalistico del suolo.*

*2. Le distanze sono calcolate dal confine demaniale o almeno a partire dal piede degli argini e loro accessori e, in assenza di arginatura, dal ciglio superiore della sponda mentre, per i laghi, dalla linea corrispondente alla quota del massimo invaso regolato.*

*3. I Comuni nel P.R.G., parte strutturale, sulla base di specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico e tenuto conto della tutela degli aspetti naturalistico - ambientali, nonché delle caratteristiche morfologiche delle aree interessate, possono ridurre la distanza minima di cui al comma 1 per nuove previsioni urbanistiche.*

*4. La Regione, le Province, i Comuni e le Comunità montane promuovono la confinazione delle aree di cui al primo comma. Gli stessi enti sostengono, anche con incentivi finanziari, le imprese agricole confinanti per la ricostituzione, nelle fasce di rispetto di cui sopra, della vegetazione ripariale, nonché della realizzazione di apposite piantumazioni produttive e dei sentieri e/o delle piste di cui all'art. 13, comma 3, della legge regionale 16 dicembre 1997 n. 46. In tali aree il taglio della vegetazione ripariale è limitato ai casi di comprovata necessità di difesa idraulica, da realizzare prioritariamente con interventi di ingegneria naturalistica.*

*5. Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentiti:*

- a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31, lettere a), b), c) e d) e quelli previsti dall'art. 8, commi 7 e 9, della legge regionale 2 settembre 1974, n. 53, come sostituito dall'art. 34 della legge regionale n. 31/97;*
- b) gli interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali;*
- c) gli interventi per la valorizzazione ambientale, compresi quelli per la nautica da diporto, realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri la impossibilità di soluzioni alternative. Sono altresì consentite le opere di sistemazione idraulica;*
- d) gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva e all'itticoltura;*
- e) la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto nonché la sistemazione di aree di pertinenza di edifici;*
- f) gli interventi previsti dalla legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 con le modalità ivi indicate."*

<sup>46</sup> Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (*PTCP*) è quello approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 76 del 18 luglio 2000 n. 59 del 23 luglio 2002. Si riporta il testo della disposizione richiamata:

~~"ARTICOLO 37 - Norme degli ambiti vincolati ai sensi della L. 431/85~~

~~omissis~~

~~3. Ambiti fluviali (lettera c), comma 1, art. 1)~~

~~omissis~~

~~In queste zone e limitatamente agli ambiti di esercizio della tutela definita dalla lettera c), comma 1, art. 1, L. 431/85, è vietata ogni forma di edificazione a distanza di 30 metri dalla sponda dei fiumi.~~

~~omissis~~

~~Sul patrimonio edilizio esistente e salvo diverso è più restrittivo vincolo, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 e dall'art. 8 Lr. 53/74 come modificato dalla Lr. 31/97, purché volti alla qualificazione insediativa e paesaggistica delle aree interessate.~~

~~È 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 naturalità e dall'uso di biotecnologie. Sono di norma vietate opere di~~

~~- continua~~



~~canalizzazione dei corpi idrici naturali salvo che tali opere si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza dal rischio idraulico.~~

~~omissis"~~

"Ambiti vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 (Art. 146)

1. I caratteri della tutela e valorizzazione delle aree vincolate di seguito descritte, devono essere raccordati ed integrati con la disciplina relativa ai sistemi paesaggistici di cui agli artt. 32, 33 e 34 e con riferimento alle Unità di Paesaggio di cui all'art. 26, in cui tali aree ricadono.
2. Gli interventi ammessi devono essere progettati ed eseguiti in modo coerente con quanto riportato nell'allegato A alle presenti norme e, per quanto attiene al recupero del patrimonio edilizio esistente, rifacendosi anche ai contenuti di cui alla D.G.R. 28.07.99 n.1066 e successive modificazioni ed integrazioni. (Il presente comma è immediatamente prevalente ai sensi dell'art. 14 lett. e) L.R. 28/95).
3. Ambiti lacustri (lettera b), comma 1, art.146 D. Lgs. 490/99 e D.G.R. 22.09.95 n. 7131)  
Gli ambiti lacustri comprendono il Lago Trasimeno e quelli interessati dal bacino del Chiascio:  
omissis

4. Ambiti fluviali (lettera c), comma 1, art. 146 D. Lgs. 490/99 e D.G.R. 22.09.95 n. 7131.

a) Aree di interesse paesaggistico - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Tali aree sono definite nel Repertorio alla scala 1:25.000 e dai tematismi contenuti nel CD ROM a scala di acquisizione 1:10.000.

In tali aree, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano nell'art. 36:

- 1) sono tutelati i corpi idrici superficiali e le formazioni ripariali ad essi collegate che costituiscono i principali componenti delle reti ecologiche alla scala territoriale a cui dovranno prioritariamente ricollegarsi le azioni di salvaguardia e di valorizzazione sviluppate a livello comunale, compresa la previsione di zone a parco, zone di verde pubblico e privato, che andranno qui prioritariamente individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi (Il presente punto è immediatamente prevalente ai sensi dell'art. 14 lett. e) L.R. 28/95);
- 2) è consentita l'attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, geomorfologico e strutturale del suolo. (Il presente punto è immediatamente prevalente ai sensi dell'art. 14 lett. e) L.R. 28/95);
- 3) salvo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 48 L.R. 27/2000 - PUT è vietata ogni forma di edificazione all'esterno dei centri abitati a distanza inferiore ai 100 metri dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi d'acqua. Il PRG, sulla base di specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico e tenuto conto della tutela degli aspetti naturalistico-ambientali nonché delle caratteristiche morfologiche dell'area interessata può ridurre tale distanza fino a 30 m. (Il presente punto è immediatamente prevalente ai sensi dell'art. 14 lett. e) L.R. 28/95).  
All'interno dei centri abitati definiti dal PRG la fascia di inedificabilità è di 30 m. Il PRG, sulla base di specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico, geologico, delle caratteristiche morfologiche dell'area, nonché degli aspetti naturalistici ambientali per le zone omogenee B), e per quelle omogenee C), D), F) D.I. 1444/68 dotate di Piano Attuativo adottato alla data di entrata in vigore del presente PTCP, può ridurre la distanza di inedificabilità di 30 metri dalle sponde dei fiumi, fermo restando il divieto di edificabilità per una fascia di 10 metri dalle stesse sponde. Il PRG detta, sulla base delle verifiche di cui sopra e con le limitazioni da esse eventualmente imposte, la relativa disciplina.
- 4) è 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 dovranno essere improntate, ove possibile, a criteri di naturalità e all'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 o igienico - sanitarie (Il presente punto è immediatamente prevalente ai sensi dell'art. 14 lett. e) L.R. 28/95).
- 5) omissis
- 6) sul patrimonio edilizio esistente, salvo diverso e più restrittivo vincolo, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) e) dell'art. 31 della L. 457/78 e dei commi 7 e 9 dell'art. 8 L. R. 53/74 come sostituito dall'art. 34 della L. R. 31/97 finalizzati al miglioramento della qualificazione edilizia e tenuto conto del valore paesaggistico delle aree interessate. (Il presente punto è immediatamente prevalente ai sensi dell'art. 14 lett. e) L.R. 28/95).
- 7) sono inoltre ammessi gli interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici,

- continua

intendersi per "centri abitati" quelli delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada *nonché i nuclei previsti dal PRG '97 quando ubicati esternamente a detti centri abitati*<sup>47</sup>.

6. Per le aree poste lungo i corsi d'acqua di cui al precedente comma ed escluse dal vincolo ambientale nonché per gli altri corsi d'acqua demaniali il distacco è stabilito in metri dieci per l'edificazione ed in metri quattro per le recinzioni, piantagioni e movimenti terra. Nel caso di fossi irrigui e/o di scolo demaniali le recinzioni, le piantagioni ed i movimenti terra debbono rispettare, di norma, il distacco di metri due salvo nulla osta del soggetto gestore.

7. Per tutti i corsi di acqua demaniali, prima della realizzazione di opere e/o attraversamenti che interferiscano direttamente o indirettamente con essi, è fatto obbligo di acquisire la necessaria autorizzazione ai fini idraulici ai sensi del R. D. 523 del 25 luglio 1904.<sup>48</sup>

---

*nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali, gli interventi per la valorizzazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri la impossibilità di soluzioni alternative, sono altresì consentiti gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva, e all'itticoltura, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto. Per tali interventi il PRG detta la relativa disciplina (art. 48 comma 5 L.R. 27/2000 - PUT). Il PRG deve perimetrare in termini fondiari alla scala 1:10.000 dette aree.*

*b) Il PTCP inoltre ha definito le aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale. Tali aree sono definite nel Repertorio alla scala 1:25.000 nonché dai tematismi contenuti nel CD ROM alla scala di acquisizione 1:10.000. In tali aree le limitazioni di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) hanno valore di Direttive ai sensi dell'art. 5.*

*Il PRG dovrà recepire in termini fondiari, alla scala 1:10.000, dette aree, con gli scostamenti commisurati al passaggio di scala. Qualora il Comune si discosti in maniera significativa dalla perimetrazione del PTCP dovrà dimostrare ed adeguatamente motivare tale scostamento.*

*omissis"*

<sup>47</sup> Parole aggiunte con accoglimento osservazione 22/11 alla variante adottata con atto C. C. 55/2004.

<sup>48</sup> Il R. D. 25 luglio 1904, n. 523, reca "Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" ed è stato pubblicato nella G. U. del 7 ottobre 1904.



## TITOLO IV - PROGETTO DELLO SPAZIO EXTRAURBANO

### Capo 1° - Obiettivi generali ed elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio extraurbano

#### Articolo 29 - Obiettivi generali

1. In riferimento alle finalità di cui al precedente [art. 2](#), gli obiettivi generali del progetto dello spazio extraurbano si distinguono in:

- obiettivi paesaggistico-ambientali, consistenti nel recupero ecologico, nella tutela e nella valorizzazione del paesaggio naturale e antropico con particolare riferimento all'edilizia rurale;
- obiettivi funzionali, tesi alla regolamentazione ed all'incentivazione dell'attività agricola e zootecnica e delle altre attività produttive e ricreativo-culturali, nel rispetto delle compatibilità ambientali.

2.° Nello spazio extraurbano ricadente all'interno del perimetro delle aree di particolare interesse naturalistico ambientale (articolo 6 N.A. del PUT/83) le tipologie edilizie ed i materiali per gli interventi consentiti non dovranno, di norma, discostarsi da quelli indicati nel Regolamento Edilizio Vigente per i tessuti a conservazione.

#### Articolo 30 - Individuazione ed articolazione dello Spazio extraurbano

1. Il PRG '97 individua, nell'Elaborato P3, per lo spazio *extraurbano*, nove ambiti riferiti a quattro paesaggi riconoscibili per caratteri naturali (morfologia, idrografia, vegetazione) ed antropici (uso produttivo del suolo, fenomeni insediativi) e per le relazioni che tra essi intercorrono:

- |   |  |
|---|--|
| - paesaggio della <i>pianura</i>            | ambito <i>agricolo di pregio</i> (EP/AP)<br>ambito <i>agricolo periurbano di pregio</i> (EP/APP)   |
| - paesaggio <i>collinare</i>                | ambito <i>agricolo</i> (EC/A)<br>ambito degli <i>uliveti</i> (EC/U)<br>ambito dei <i>boschi</i> (E/B)  |
| - paesaggio alto <i>collinare e montano</i> | ambito <i>agricolo</i> (ECM/A)<br>ambito dei <i>boschi</i> (E/B)   |
| - paesaggio dell' <i>Alto Piano</i>         | ambito <i>agricolo di pregio</i> (EAP/AP)<br>ambito <i>carsico</i> (EAP/C)<br>ambito <i>agricolo</i> (EAP/A)<br>ambito dei <i>boschi</i> (E/B) |

2. All'interno degli ambiti di paesaggio il PRG '97 classifica, nel medesimo Elaborato P3, i beni culturali sparsi e l'insediato rurale sparso di valore.

3. Nello Spazio extraurbano il PRG '97 individua inoltre zone: per impianti relativi ad attività agricole intensive ([art. 34](#)), per cave di versante su roccia e di prestito ([art. 35](#)) e per impianti ricettivi all'aria aperta ([art. 39](#)).

4. Gli ambiti di cui al precedente comma 1 contraddistinti con le sigle EP/AP, EP/APP, EC/U, EAP/AP ed EAP/C sono considerati aree di particolare interesse agricolo ai sensi dell'articolo 9 delle N.A. del PUT/83.

## **Articolo 31 - Elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio extraurbano**

1. Il regime normativo dello spazio extraurbano è definito attraverso:
- la disciplina degli ambiti di paesaggio, riguardante gli usi del suolo ed i relativi interventi di trasformazione nonché la edificazione (v. successivo Capo 2°);
  - le regole delle trasformazioni fisiche e d'uso dell'insediato sparso (v. successivo Capo 3°).

### **Capo 2 - Disciplina degli ambiti di paesaggio**

## **Articolo 32 - Quadro generale degli usi del suolo e degli interventi di trasformazione ammessi**

1. Negli ambiti di paesaggio, di cui al precedente [art. 7, co. 1](#), gli usi del suolo di cui al precedente [art. 10](#) ed i relativi interventi di trasformazione sono disciplinati dalla successiva [Tabella A](#). Gli usi ammessi sono segnati con ■. Per quanto riguarda l'uso E8 (aree di sedime e/o di pertinenza degli impianti) sono evidenziati, per i diversi ambiti di paesaggio, gli impianti, di cui al precedente [art. 11](#), ammessi. Costituiscono parte integrante della Tabella le note in calce, con le prescrizioni in esse contenute e quelle di cui agli articoli delle presenti NTA in essa richiamati.

## **Articolo 33 - Regole per le serre**

1. Negli ambiti di paesaggio nei quali è ammessa la coltivazione intensiva in serre (uso E1b - coltivazione fiori, ortaggi; vivai, etc.), nel caso che queste ultime assumano carattere di permanenza, devono essere realizzate con strutture portanti metalliche e con tamponature eseguite esclusivamente con materiale trasparente e devono rispettare le prescrizioni che seguono:

- a) rapporto di copertura (Rc) ed altezza massima ( $H_{max}$ ):
  - per aree la cui superficie, in proprietà del richiedente, non superi i mq. 5.000 il Rc non potrà essere superiore al 50%;
  - per aree la cui superficie, in proprietà del richiedente, sia compresa tra mq. 5.001 e mq. 10.000 il Rc non potrà essere superiore al 40%;
  - per aree la cui superficie, in proprietà del richiedente, sia compresa tra mq. 10.001 e mq. 20.000 il Rc non potrà essere superiore al 30%;
  - non sono ammessi interventi che comportino una superficie coperta superiore a mq. 6.000 per area;
  - l'altezza massima a valle non potrà essere superiore a m. 3,50.
- b) distanze
  - valgono le disposizioni d'ambito di paesaggio di cui all'art. 41 - [Tabella B](#).

## **Articolo 34 - Regole per gli impianti relativi alla attività agricola intensiva**

1. L'Elaborato P3 individua le *zone* per gli impianti relativi ad *attività agricole intensive* (ZAI) nelle quali possono essere realizzate costruzioni per allevamenti di tipo aziendale o industrializzato e attività connesse, nonché per la trasformazione di prodotti agricoli e la vendita dei prodotti dell'azienda agricola.

2. Tali zone possono essere altresì utilizzate per la realizzazione di annessi rurali da parte dei soggetti impossibilitati a realizzarli per vincoli di PRG e/o per concentrare attività di tipo agricolo non compatibili con la residenza; in tali ipotesi l'attuazione può essere anche di iniziativa pubblica mediante la redazione di un PPE.

3. In tali zone il rilascio ~~delle singole concessioni edilizie~~ *dei singoli permessi di costruire*<sup>49</sup> è subordinato, per i nuovi insediamenti, all'approvazione di un progetto generale di assetto dell'intera zona che dovrà dimostrare il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed ambientali, con soluzioni progettuali dei problemi di inquinamento di carattere ecologico, di tutela ambientale dei corsi d'acqua, delle falde sotterranee. Il rilascio ~~della concessione con la quale~~ *del permesso con il quale*<sup>50</sup> si autorizza l'assetto generale (nel caso di più lotti) o la edificazione (nel caso di singolo lotto) è subordinato alla stipula di atto d'obbligo relativo alla sistemazione ed alla destinazioni assentite; l'atto d'obbligo potrà inoltre contenere la definizione dei tempi di attuazione.

4. Gli insediamenti esistenti possono conservare le destinazioni d'uso attuali o previste da strumenti attuativi vigenti ovvero essere utilizzati a fini agrituristici. L'edificazione e/o la ristrutturazione potranno avvenire per intervento edilizio diretto e nel rispetto degli indici di cui al successivo comma o degli strumenti attuativi vigenti. La riconversione degli insediamenti esistenti potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma.

5. Il Rc non dovrà essere superiore al 40% della St; in tale rapporto sono comprese tutte le edificazioni, anche preesistenti che si mantengono in essere, con qualsiasi destinazione ed utilizzazione. Sono escluse, soltanto, le superfici relative agli impianti tecnologici

6. È ammessa la realizzazione di un alloggio destinato al servizio di custodia per una SUC massima di mq 150 quando l'insediamento, per le sue dimensioni e caratteristiche, ne giustifichi la necessità; tale verifica deve essere effettuata in sede di formazione del progetto generale di cui al precedente comma 3.

7. L'altezza massima degli edifici non potrà superare i m. 6,50 a valle, con esclusione dei volumi tecnologici. Le distanze minime sono così stabilite: m. 5,00 dai confini, m. 10,00 tra pareti di edifici prospicienti; m. 1,50 dai confini per gli impianti tecnologici fatte salve distanze maggiori previste da norme igienico sanitarie.

8. In sede di attuazione le aree libere possono essere destinate ad attività connesse all'insediamento e dovranno essere piantumate con alberi di alto fusto di essenze autoctone. Tali aree potranno, inoltre, essere utilizzate per sedi stradali e parcheggi privati; questi ultimi dovranno interessare una superficie non superiore al 6% della St.

### **Articolo 35 - Regole per la coltivazione delle cave**

1. Le cave di versante su roccia individuate nell'Elaborato P3 con la sigla E/CC, hanno carattere di continuità e permanenza; in esse è consentita l'ubicazione di impianti fissi di prima e seconda trasformazione del prodotto estratto, previo rilascio di ~~concessione edilizia onerosa~~ *permesso di costruire oneroso*<sup>51</sup> limitatamente ad impianti di seconda lavorazione o trasformazione del materiale estratto.

2. L'attività estrattiva viene esercitata subordinatamente alla presentazione di una cauzione o garanzia fideiussoria, a carico dell'esercente e della proprietà, relativa ai criteri, tempi e

<sup>49</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>50</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>51</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

modalità per la ricomposizione ambientale delle aree interessate nonché, nel caso di aree boschive, quelle per la compensazione ambientale in base a quanto disposto dalla legge regionale 3/1/2000, n. 2.

**3.** Al di fuori delle aree perimetrare nell'Elaborato P3 con la sigla VA/CD (cave a fossa in via di esaurimento, ex cave a fossa ed ex discariche), di cui al precedente [art. 23](#), non è consentito aprire nuove cave a fossa.

**4.** Nello spazio extraurbano, all'interno degli ambiti individuati nell'Elaborato P3 con la sigla E/CP, è consentita l'apertura di cave di prestito, con abbassamento definitivo del piano campagna, per una massimo di 15 m. a partire dalla quota originaria, alle seguenti condizioni:

- che la superficie minima per l'apertura di una cava sia almeno di 15.000 mq.;
- che l'abbassamento del piano campagna sia contenuto nei primi 5 metri di profondità;
- che il ripristino ambientale avvenga con contestuale ricollocazione del suolo agrario, precedentemente asportato ed accantonato, sul piano campagna modificato dall'escavazione;
- che nel corso dell'attività i piazzali operativi non ripristinati presentino una superficie massima di 2000 mq.;
- che il raccordo tra il piano di scavo (anche in corso d'opera) ed il piano campagna esterno avvenga attraverso un scarpata di inclinazione massima pari a 15° dall'orizzonte;
- che l'attività sia subordinata alla presentazione di una cauzione o garanzia fideiussoria relativa agli obblighi a carico dell' esercente, in ordine al recupero ambientale delle superfici interessate;
- che le aree interessate dall'attività estrattiva siano restituite, di norma, alla pratica agricola non oltre i 5 anni dalla data di inizio dei lavori salvo termini superiori previsti in convenzione ed opportunamente motivati.

**5.** Nelle cave di prestito non è consentita la collocazione di impianti fissi.

**6.** Le attività di cui ai commi che precedono sono vietate nelle aree individuate al comma 2 dell'articolo 5 della L. R. 3 gennaio 2000, n. 2.<sup>52</sup>

<sup>52</sup> La legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 recante "Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni" è pubblicata nel BUR n. 2 del 12 gennaio 2000, S. O. n. 3 ed è stata modificata con legge regionale 15 gennaio 2001, n. 3 recante "Modificazione della legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 — Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni" pubblicata nel BUR n. 4 del 24 gennaio 2001.

**"Articolo 5 (Aree di cava)**

omissis

**2.** È vietato comunque l'esercizio dell'attività estrattiva:

- a) nei fiumi e torrenti e fino a cento metri dal piede dell'argine o dalla sponda, nei laghi e fino a cento metri dalla linea corrispondente alla quota del massimo invaso;
- b) nelle aree archeologiche individuate ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 e della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- c) negli ambiti di coltivazione di acque minerali e termali, nelle zone di tutela assoluta e nelle zone di rispetto delle acque destinate al consumo umano ai sensi degli artt. 5 e 6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236, come sostituiti dall'art. 21 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152;
- d) nei siti di interesse comunitario (S.I.C.), nelle zone di protezione speciale (Z.P.S.) e nei siti di interesse regionale (S.I.R.);
- e) nei parchi e nelle aree naturali protette, istituite ai sensi delle leggi nazionali e regionali;
- f) nei boschi di latifoglie di alto fusto o in conversione ad alto fusto, nei castagneti da frutto e nei boschi planiziali;
- g) nelle aree con acquiferi a vulnerabilità molto elevata, così come definita nella cartografia ufficiale del Gruppo Nazionale Difesa Catastrofi Idrogeologiche, linea 4 "Valutazione della vulnerabilità degli

- continua

### Articolo 36 - Regole per la coltivazione di miniera

1. La coltivazione di miniere (E/CM) è subordinata al rilascio della concessione mineraria da parte del Ministero competente.

2. Sui piazzali delle miniere è consentita l'installazione di impianti di prima e seconda lavorazione di materiali estratti, subordinatamente al rilascio di ~~concessione edilizia onerosa~~ *permesso di costruire oneroso*<sup>53</sup>.

### Articolo 37 - Regole per scavi e rinterrati

1. Nel territorio extraurbano è consentita l'esecuzione di scavi e rinterrati non finalizzati al reperimento di materiali estrattivi ma esclusivamente per la realizzazione di opere infrastrutturali, attrezzature ed impianti tecnologici, nonché per la bonifica agraria dei suoli, nel rispetto delle regole di cui al successivo [art. 38](#).

### Articolo 38 - Regole per i movimenti di terra ed i muri di sostegno

1. Qualora i movimenti di terra necessari alla realizzazione degli interventi consentiti nello Spazio extraurbano ovvero finalizzati alla coltivazione comportino la costruzione di muri di sostegno, questi ultimi non possono avere una altezza a valle superiore a m. 1,50 e una distanza, tra loro, inferiore a m. 6,00 misurati lungo le linee di massimo pendio. Qualora detti muri di sostegno abbiano struttura in c.a. dovranno essere rivestiti in pietra naturale locale o intonacati e tinteggiati con la gamma delle terre.

### Articolo 39 - Regole per gli impianti ricettivi all'~~area~~ *aria*<sup>54</sup> aperta

1. L'Elaborato P3 individua le aree per impianti per l'attività ricettiva all'aria aperta con la sigla E/CAMP.

2. La realizzazione di tali impianti è assentibile sulla base di un progetto di assetto generale che dimostri la funzionalità delle aree di parcheggio, delle piazzole di sosta e relative alberature, delle attrezzature e spazi di servizio degli impianti nel rispetto delle dotazioni minime di cui all'Allegato E della Legge Regionale 14/3/94, n. 8 e previa sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale si assicuri la dotazione delle opere di urbanizzazione nonché la piantumazione delle piazzole di sosta la cui esecuzione dovrà, inoltre, essere garantita da idonea fideiussione.

3. In tali zone sono consentite costruzioni strettamente pertinenti alle esigenze di funzionamento e di servizio dei campeggi con divieto assoluto di alterare le piantagioni esistenti. È altresì consentita la realizzazione di bungalow, nel rispetto dell'Uf stabilito nel comma successivo purché il loro numero non superi il 20% delle piazzole autorizzate.

4. Gli indici e le grandezze ammesse sono le seguenti:

- $U_f = 0,2$  mq./mq.;
- $H_{max} = m. 3,50$ ;

---

*acquiferi”;*

*h) nelle aree oggetto di interventi finanziati con fondi comunitari, statali e regionali, finalizzati ad attività diversa da quella estrattiva, limitatamente al periodo vincolato dai relativi finanziamenti.*  
omissis"

<sup>53</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>54</sup> Modifica introdotta con l'atto C. C. 55/2004 di adozione della variante di settore per errori ed aggiornamenti

- distanze: m. 5,00 dai confini e m. 10,00 dai fabbricati prospicienti esterni all'area di intervento;
- spazi di parcheggio, suddivisi anche in più aree, nella dotazione minima di un posto auto ogni piazzola o bungalows e spazi di verde comuni nella dotazione minima del 10% della Sf.

#### **Articolo 40 - Regole per i manufatti nelle aree di pertinenza delle costruzioni**

1. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni per l'uso Ap1, di cui all'[articolo 13](#), possono essere realizzati, oltre agli arredi, al pergolato, al barbecue ed al forno:

- a) gazebo: manufatto aperto ma coperto finalizzato al soggiorno all'aperto nella stagione favorevole;
- b) piccolo manufatto per ricovero realizzato esclusivamente in legno, trattato a vista, per ricovero degli attrezzi da giardino, legna, etc.; delle dimensioni massime di 6 mq. con  $H_{max}$  m. 2,20;
- c) serre stagionali come definite al successivo comma 3.

2. I manufatti di cui al presente articolo non sono soggetti a preventivo titolo abilitativo, fatti salvi quelli relativi alla tutela ambientale e paesaggistica, con eccezione di quelli di cui alle lettere a) e b) del precedente comma. Gli stessi non sono soggetti al rispetto delle grandezze relative ad indici e distanze; per queste ultime si applicano le disposizioni del Codice Civile.

3. Sono considerate serre stagionali quelle realizzate con strutture leggere di materiale metallico o legno, facilmente smontabili e semplicemente appoggiate al terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad un uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale. Il rivestimento o la tamponatura sono effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti di facile avvolgimento. L'altezza massima è di m. 2,50 al colmo della copertura.

#### **Articolo 41 - Quadro generale delle regole per l'edificazione**

1. Negli ambiti di paesaggio di cui al precedente [art. 30, co. 1](#), le regole per l'edificazione sono definite dalla successiva [Tabella B](#). Costituiscono parte integrante della tabella le prescrizioni specificate in calce.

**TABELLA A** USI DEL SUOLO ED INTERVENTI AMMESSI NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO (Articolo 32)

| USO DEL SUOLO *<br>(art. 10, 11, 13) |        | P A E S A G G I O   |                                 |           |               |            |                          |            |                     |          |           |            |
|--------------------------------------|--------|---------------------|---------------------------------|-----------|---------------|------------|--------------------------|------------|---------------------|----------|-----------|------------|
|                                      |        | della PIANURA       |                                 | COLLINARE |               |            | ALTO COLLINARE E MONTANO |            | dell'ALTO PIANO     |          |           |            |
|                                      |        | Ambito              |                                 | Ambito    |               |            | Ambito                   |            | Ambito              |          |           |            |
|                                      |        | AGRI-COLO DI PREGIO | AGRI-COLO PERIUR-BANO DI PREGIO | AGRI-COLO | DEGLI ULIVETI | DEI BOSCHI | AGRI-COLO                | DEI BOSCHI | AGRI-COLO DI PREGIO | CAR-SICO | AGRI-COLO | DEI BOSCHI |
| EP/AP                                | EP/APP | EC/A                | EC/U                            | E/B       | ECM/A         | E/B        | EAP/AP                   | EAP/C      | EAP/A               | E/B      |           |            |
| E1a                                  |        | ■                   | ■                               | ■         | ■             |            | ■                        |            | ■                   | ■        | ■         |            |
| E1b                                  |        | ■                   |                                 | ■         |               |            | ■                        |            |                     |          |           |            |
| E1c                                  |        | ■                   | ■                               | ■         | ■             | ■          | ■                        | ■          | ■                   | ■        | ■         | ■          |
| E1d                                  |        | ■                   |                                 | ■         |               | ■          | ■                        | ■          |                     |          | ■         | ■          |
| E1e                                  |        | ■                   |                                 | ■         |               |            | ■ (a)                    |            | ■ (a)               |          | ■ (a)     |            |
| E2                                   |        |                     |                                 |           |               | ■          |                          | ■          |                     |          |           | ■          |
| E3                                   |        | ■                   | ■                               | ■         | ■             | ■          | ■                        | ■          | ■                   | ■        | ■         | ■          |
| E4 (1)                               |        |                     |                                 |           |               |            |                          |            |                     |          |           |            |
| E5                                   |        | ■ (b)               | ■ (b)                           | ■ (b)     |               |            | ■ (b)                    |            |                     |          | ■ (b)     |            |
| E6 (6)                               |        | ■                   | ■                               | ■         | ■             | ■          | ■                        | ■          | ■                   | ■        | ■         | ■          |
| E7 (2)                               |        | ■                   | ■                               | ■         | ■             | ■          | ■                        | ■          | ■                   | ■        | ■         | ■          |
| E8                                   | IDS    | ■                   | ■                               | ■         | ■             | ■          | ■                        | ■          | ■                   | ■        | ■         | ■          |
|                                      | IL1    | ■ (n)               | ■ (n)                           | ■         |               | ■ (c)      | ■                        | ■ (c)      | ■ (n)               |          | ■         | ■ (c)      |
|                                      | IL2    | ■ (o)               |                                 | ■ (o)     |               |            | ■ (o)                    |            |                     |          |           |            |
|                                      | IT1    | ■                   | ■                               | ■         | ■ (d)         | ■ (d)      | ■                        | ■ (d)      | ■ (d)               | ■ (d)    | ■         | ■ (d)      |
|                                      | IT2    | ■                   | ■                               | ■         | ■             | ■          | ■                        | ■          | ■                   | ■        | ■         | ■          |
|                                      | IT3    | ■                   | ■                               | ■         | ■ (e)         | ■ (e)      | ■                        | ■ (e)      | ■ (e)               | ■ (e)    | ■         | ■ (e)      |
|                                      | IT4    | ■                   | ■                               | ■         | ■             | ■          | ■                        | ■          | ■                   | ■        | ■         | ■          |
|                                      | IT5    | ■                   | ■                               | ■         | ■ (f)         |            | ■                        |            | ■                   |          | ■         |            |
|                                      | IT6    | ■                   | ■                               | ■         |               |            | ■                        |            | ■                   |          | ■         |            |
|                                      | IE (1) |                     |                                 |           |               |            |                          |            |                     |          |           |            |
|                                      | IM1    | ■                   | ■                               | ■         | ■             | ■          | ■                        | ■          | ■                   | ■        | ■         | ■          |
|                                      | IM2    | ■                   | ■                               | ■         | ■ (g)         | ■ (g)      | ■                        | ■ (g)      | ■                   | ■        | ■         | ■ (g)      |
|                                      | IM3    | ■                   | ■                               | ■         | ■ (h)         | ■ (h)      | ■                        | ■ (h)      | ■                   | ■ (h)    | ■         | ■ (h)      |
| IM4 (3)                              | ■ (i)  | ■ (i)               | ■ (i)                           |           |               | ■ (i)      |                          | ■ (i)      |                     | ■ (i)    |           |            |
| E9 (4)                               |        |                     |                                 |           |               |            |                          |            |                     |          |           |            |
| Ap1                                  |        | ■ (l)               | ■ (l)                           | ■ (l)     | ■ (l)         |            | ■ (l)                    |            | ■ (l)               |          | ■ (l)     |            |
| Ap2                                  |        | ■ (m)               | ■ (m)                           | ■ (m)     | ■ (m)         |            | ■ (m)                    |            | ■ (m)               |          | ■ (m)     |            |
| Ap5 (5)                              |        | ■                   | ■                               | ■         | ■             |            | ■                        |            | ■                   |          | ■         |            |

Note prescrittive a pag. successiva



## Note prescrittive

- \* Si applicano in ogni caso le regole di cui all'[art. 38](#) relative ai movimenti di terra ed ai muri di sostegno nonché le disposizioni di cui all'[art. 71](#) connesse al rischio idraulico ed a quello geologico.
1. Le attività di cava e miniera ed i relativi impianti sono ammissibili solo nelle aree di cui agli artt. 35 e 36 e nel rispetto delle regole in essi stabilite.
  2. Si intende la pratica sportiva, di tipo ludico amatoriale e/o competitiva, svolta in rapporto con la natura mediante percorsi vita, orientering, escursioni, passeggiate a cavallo ed in bicicletta, trekking. Eventuali manufatti edilizi potranno essere realizzati nel rispetto della disciplina di paesaggio.
  3. La edificazione relativa alle stazioni di servizio è ammissibile solo nelle aree di cui all'[art. 19](#) e nel rispetto delle regole in esso stabilite.
  4. I campeggi sono ammissibili nelle aree di cui all'[art. 39](#) e nel rispetto delle regole in esso stabilite.
  5. Gli impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva sono consentiti solo se compresi nella distanza massima di m. 150 dall'edificio di cui sono pertinenza.
  6. Tale attività non dovrà comportare la modifica dell'uso agricolo o boschivo delle aree interessate.
    - a) Solo nelle aree di cui all'[art. 34](#) e nel rispetto delle regole in esso stabilite.
    - b) Nel rispetto delle regole di cui all'[art. 37](#)
    - c) Solo ai fini antincendio. La realizzazione non dovrà comportare il taglio del bosco se non giunto a maturazione.
    - d) Le linee aree sono consentite solo nel caso in cui non esistano alternative (interramento o con tracciati in altri ambiti meno sensibili); in ogni caso saranno realizzate lungo i segni già presenti sul territorio (sentieri, strade, fossi, limiti, etc.).
    - e) V. precedente nota d) ed inoltre: per i ripetitori l'installazione potrà avvenire solo nel caso che non esistano alternative; essa dovrà comunque curare l'impatto percettivo.
    - f) Limitatamente allo smaltimento relativo ai singoli edifici o piccoli insediamenti (fino a mc. 5.000) ed alla pratica della fertirrigazione.
    - g) Solo con funzioni taglia fuoco e/o con carattere provvisorio per la coltivazione dei boschi, con limitati movimenti di terra e con massima compensazione possibile tra scavi e riporti.
    - h) Limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità a carattere privato ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria, all'adeguamento o spostamento della viabilità di interesse pubblico (comunale, vicinale, interpoderale). Nel caso di spostamento questo sarà condizionato alla rinaturazione dei relitti.
    - i) Solo per la realizzazione del verde e dei parcheggi necessari ad attigue aree di servizio di cui all'[art. 19](#) e con esclusione delle aree di particolare interesse agricolo non dichiarate compromesse.
    - l) Nel rispetto delle regole di cui all'[art.40](#).
    - m) Nel rispetto delle regole di cui all'[art. 18](#).
    - n) Nel rispetto delle indicazioni contenute in materia nella DGR 9/4/97, n. 1887. Ulteriori diverse direttive che venissero emanate si intendono automaticamente recepite non costituendo variante alle presenti NTA.
    - o) La superficie dell'invaso non potrà superare 5.000 mq.

**TABELLA B** DISCIPLINA PER LA NUOVA EDIFICAZIONE NEGLI AMBITI DI PAESAGGIO (Articolo 41)Le regole per l'edificato esistente sono contenute nel successivo Capo III <sup>55</sup>

| AMBITO DI PAESAGGIO (*)  |  | SOGGETTO | INDICE Uf (mq/mq) (B) |   | ATTUAZIONE         |                            | GRANDEZZE            |                      |               |                |
|--------------------------|--|----------|-----------------------|---|--------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|---------------|----------------|
|                          |  |          |                       |   | DIRETTA SEMPLICE   | DIRETTA                    | ALTEZZA MASSIMA (ml) |                      | DISTANZE (ml) |                |
|                          |  |          | PER RESIDENZA         | PER ANNESSI ED ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA | CON ATTO D'OBBLIGO | CON PSA APPROVATO O GIUNTA | FABBRICATI           | IMPIANTI TECNOLOGICI | dai CONFINI   | dai FABBRICATI |
| Usò degli edifici e Note |  | (A)      | (R2)<br>(C)           | (A1, A2, A3, A4, A5, A6)                    | --                 | (**)                       | (D)                  | (D)                  | (E) (G)       | (E)            |
| della PIANURA            | AGRICOLO DI PREGIO (EP/AP)             | CD       | 0,00016<br>(1)        | 0,01<br>(1)                                 | si<br>(2)          | —                          | 6,50                 | 10,00                | 5,00<br>(3)   | 10,00<br>(4)   |
|                          |  | AS       | --                    | 0,0016<br>(1)                               | si<br>(2)          | si                         |                      |                      |               |                |
|                          | AGRICOLO PERIURBANO DI PREGIO (EP/APP) | CD       | 0,00016<br>(1) (5)    | 0,01<br>(1) (6)                             | si<br>(2)          | —                          |                      |                      |               |                |
|                          |  | AS       | --                    | 0,0016<br>(1) (6)                           | si<br>(2)          | si                         |                      |                      |               |                |
| COLLINARE                | AGRICOLO (EC/A) (F)                    | CD       | 0,00016               | 0,01<br>(F)                                 | si<br>(2)          | —                          | 6,50<br>(F)          | 10,00                | 5,00<br>(3)   | 10,00<br>(4)   |
|                          |  | AS       | 0,00016               | 0,0016                                      | si<br>(2)          | —                          |                      |                      |               |                |
|                          | DEGLI ULIVETI (EC/U)                   | CD       | 0,00016<br>(1) (5)    | 0,01<br>(1) (6) (7)                         | si<br>(2)          | —                          | 6,00<br>(8)          | 6,00                 |               |                |
|                          |  | AS       | --                    | 0,0016<br>(1) (6) (7)                       | si<br>(2)          | si                         | 4,00                 |                      |               |                |
|                          | DEI BOSCHI (E/B)                       | CD       | --                    | 0,01<br>(9)                                 | si<br>(2)          | —                          | --                   | 6,00                 |               |                |
|                          |  | AS       | --                    | 0,0016<br>(9)                               | si<br>(2)          | —                          | --                   |                      |               |                |
| ALTOCOLLINARE E MONTANO  | AGRICOLO (ECM/A) (F)                   | CD       | 0,00016               | 0,01<br>(F)                                 | si<br>(2)          | —                          | 6,50<br>(F)          | 10,00                | 5,00<br>(3)   | 10,00<br>(4)   |
|                          |  | AS       | 0,00016               | 0,0016                                      | si<br>(2)          | —                          |                      |                      |               |                |
|                          | DEI BOSCHI (E/B)                       | CD       | --                    | 0,01<br>(9)                                 | si<br>(2)          | —                          | --                   | 6,00                 |               |                |
|                          |  | AS       | --                    | 0,0016<br>(9)                               | si<br>(2)          | —                          | --                   |                      |               |                |
| dell'ALTOPIANO           | AGRICOLO DI PREGIO (EAP/AP)            | CD       | 0,00016<br>(1)        | 0,01<br>(1)                                 | si<br>(2)          | —                          | 6,50                 | 10,00                | 5,00<br>(3)   | 10,00<br>(4)   |
|                          |  | AS       | --                    | 0,0016<br>(1)                               | si<br>(2)          | si                         |                      |                      |               |                |
|                          | CARSICO (EAP/C)                        | CD       | 0,00016<br>(10)       | 0,01<br>(10)                                | --                 | —                          | --                   | --                   | --            | --             |
|                          |  | AS       | 0,00016<br>(10)       | 0,0016<br>(10)                              | --                 | —                          | --                   | --                   | --            | --             |
|                          | AGRICOLO (EAP/A)                       | CD       | 0,00016               | 0,01  | si<br>(2)          | —                          | 6,50                 | 10,00                | 5,00<br>(3)   | 10,00<br>(4)   |
|                          |  | AS       | 0,00016               | 0,0016                                      | si<br>(2)          | —                          |                      |                      |               |                |
|                          | DEI BOSCHI (E/B)                       | CD       | --                    | 0,01<br>(9)                                 | si<br>(2)          | —                          | --                   | 6,00                 |               |                |
|                          |  | AS       | --                    | 0,0016<br>(9)                               | si<br>(2)          | —                          | --                   |                      |               |                |

Note prescrittive a pag. successiva

<sup>55</sup> Tabella modificata in accoglimento osservazione 22/19 e 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

## Note prescrittive

- (\*) Fermo restando quanto disposto dal successivo [art. 71](#) in relazione al rischio idraulico ed a quello geologico.
- (\*\*) Le disposizioni relative al PSA risultano superate dall'entrata in vigore della legge regionale n. 31/97 e dall'abrogazione del precedente PUT/83 intervenuta a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 27/2000.
- (A) CD = imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati, che esercitano a titolo principale attività agricola, ai sensi della L. 9/5/75 n. 153; Enti pubblici, con riferimento alle attività aziendali di carattere agricolo; persone giuridiche la cui posizione fiscale risulti conforme al disposto del primo comma dell'art. 12 della L. 9/5/75 n. 153.  
AS = persone fisiche o giuridiche che non rivestano le qualifiche indicate in CD.  
I requisiti di cui sopra debbono essere posseduti dal proprietario o comproprietario richiedente.
- (B) Nel caso di aree non contigue deve essere redatto il Piano Aziendale di cui all'[articolo 8](#), comma 1 - Sf
- (C) Nelle superfici residenziali vanno computati anche i locali a piano terra del corpo di fabbrica nel quale è compresa l'abitazione;
- (D) Nel caso di RE e DR l'altezza non può superare quella preesistente;
- (E) Oltre le distanze dai confini e dai fabbricati, devono essere rispettate quelle di cui all'[art. 16](#) (Fasce di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture) ed all'[art. 28](#) (Aree di servitù e di vincolo relative alle attrezzature - Altre aree di rispetto);
- (F) Nelle zone EC/A ed ECM/A ricadenti nel perimetro dell'articolo 6 del PUT/83, come riportato in cartografia, l'indice per i soggetti CD, per la realizzazione di annessi è ridotto da 0,01 a 0,007 e l'altezza massima è ridotta, per tutti i soggetti e tutte le destinazioni, da metri 6,50 a metri 4,50.
- (G) *Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:*
- a) nei casi di RE4 per i quali valgono le distanze esistenti rispetto a qualsiasi tipo di confine o edificio;*
  - b) nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, comunque nel rispetto della distanza di m. 10,00 tra gli edifici;*
  - c) in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;*
  - d) per le piscine scoperte e le superfici coperte interrato per le quali la distanza minima è di m. 1,50;*
  - e) le scale esterne per superare dislivelli fino a m. 2 e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;*
  - f) i balconi la cui distanza minima da qualsiasi tipo di confine è stabilita in m. 3,50;*
  - g) le disposizioni di cui alle lettere a) ed f) valgono anche rispetto al confine stradale.*<sup>56</sup>

- 
- (1) i manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile;
  - (2) v. [art. 60](#) presenti NTA;
  - (3) nel caso di fabbricati destinati ad allevamento, la distanza dal confine è di m. 25; la distanza da insediamenti esistenti o previsti è di m. 200, salvo deroga della USL;
  - (4) nel caso di fabbricati destinati ad allevamento, la distanza dai fabbricati residenziali esistenti non appartenenti alla stessa azienda è di m. 30; detta distanza non si applica quando gli edifici esistenti o da costruire appartengono alla medesima azienda;

---

<sup>56</sup> Nota introdotta con le controdeduzioni all'osservazione 22/19 alla variante adottata con atto C. C. n. 55/04

- (5) per ogni azienda agricola e per ogni soggetto classificato CD (v. nota A) può essere concessa la edificazione di una sola abitazione e relative pertinenze, la quale non potrà superare una Suc di mq. 300 comprese eventuali preesistenze, anche nel caso che la dimensione dell'azienda agricola consentisse di realizzare una Suc superiore;
- (6) con esclusione di A1 *limitatamente alle tipologie di allevamenti individuate nell'articolo 2, co. 6 della L. R. 27/2000*<sup>57 58</sup>;
- (7) gli annessi dovranno essere realizzati, quando lo permetta l'andamento del terreno, seminterrati, al fine di mimetizzare il più possibile la costruzione; ciò anche utilizzando materiali tradizionali congruenti con il contesto ambientale;
- (8) per gli annessi l' $H_{max}$  è ridotta a m. 4;
- (9) in questo caso è consentito solo l'uso A6;
- (10) i diritti edificatori rinvenienti in EAP/C sono utilizzabili solo in superfici del proprietario richiedente ricadenti in ambiti EAP/AP ed EAP/A.

---

<sup>57</sup> Modifica introdotta con accoglimento osservazione 22/3 alla variante adottata con atto C. C. n. 55/2004

<sup>58</sup> Per la disposizione richiamata si veda la nota all'articolo 12, co. 1, punto 2).

## **Capo 3° - Regole per le trasformazioni fisiche e d'uso dell'insediato sparso esistente nello spazio extraurbano**

### **Articolo 42 - Tipi di insediato e contenuti delle regole**

1. Il PRG '97 classifica l'insediato sparso come segue:

- a) beni culturali;
- b) edifici di *valore storico-architettonico* ambientale (Va.S.A.)
- c) edifici di *valore architettonico* (V.A.)
- d) edifici di *valore tipologico* (Va.Ti)
- e) altri edifici sparsi.

2. Nell'Elaborato P3 del PRG '97 sono individuati i beni e gli edifici di cui ai punti a), b), c), e d) del precedente comma, con le relative aree di pertinenza paesaggistico-ambientale (VA/PE), laddove indicate.

3. Le regole per la trasformazione, fermo restando quanto disposto dal successivo [art. 71](#), riguardano:

- le categorie di interventi ammesse sugli edifici e nelle aree di pertinenza;
- gli usi degli edifici, degli annessi agricoli e delle aree di pertinenza;
- le modalità attuative.

4. Allo scopo di favorirne il recupero e il riuso, l'insediato rurale di valore di cui ai punti a), b), c) e d) del primo comma del presente articolo è dichiarato dal PRG '97 "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge n. 457/78 e successive modifiche e integrazioni. In tale insediato trova applicazione quanto disposto dal comma 3 del precedente [articolo 7](#).

5. In tutti gli edifici di cui al precedente comma 1 sono consentiti gli usi AT1, AT4 e AT5 nel rispetto delle disposizioni contenute nella legislazione regionale.

6. Gli spazi di pertinenza dell'edificato esistente o di quello ammesso possono essere oggetto degli interventi SP1, SP2, SP3, SP4 ed SP5 salvo espresso divieto contenuto nei successivi articoli.

7. Nel caso di interventi del tipo RE2, RE4 e DR trova applicazione la disciplina di cui alla nota (A) della successiva [Tabella C](#).

### **Articolo 43 - Beni culturali sparsi**

1. I beni culturali sparsi sono costituiti da case - torre, colombare, castelli, rocche, torri di avvistamento, abbazie, conventi, pievi, chiese, santuari e cappelle. Essi sono individuati nell'Elaborato P3 del PRG '97.

2. Sui beni culturali sparsi nel territorio sono ammissibili soltanto interventi MO, MS, ~~MI~~, OI ed RC di cui all'[art. 14](#).

3. Per le case - torre, i castelli, le rocche e le torri di avvistamento anche non destinate ad abitazione e purché aventi le caratteristiche storico - architettoniche di pregio di cui all'art. 6 della L. R. n. 53/74, oltre agli usi previsti dall'[articolo 42](#), è altresì ammessa la realizzazione di case appartamenti per vacanze (AT2) nei modi e nelle forme di cui al successivo [art. 48](#).

### **Articolo 44 - Edifici di valore storico – architettonico - ambientale**

1. Gli edifici di valore storico - architettonico - ambientale sono contraddistinti nell'Elaborato P3 del PRG '97 con la sigla Va.S.A. e sono quelli che con i loro caratteri architettonici e storico -artistici caratterizzano l'ambiente ed il paesaggio rurale.

2. In questi edifici sono consentiti gli interventi MO, MS, ~~MI~~, RC, RE1 di cui al precedente [art. 14](#). È ammessa la DR di accessori non appartenenti al nucleo e sistema originario purché l'eventuale ricostruzione sia ubicata all'esterno dell'area classificata VA/PE.
3. All'interno dell'area di pertinenza paesaggistico - ambientale (VA/PE) non è consentita la nuova edificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti.
4. Negli edifici di valore storico - architettonico - ambientale già destinati ad abitazione oltre agli usi previsti dall'[art. 42](#), è altresì ammessa la realizzazione di case appartamenti per vacanze (AT2), nei modi e nelle forme di cui al successivo [art. 48](#).
5. Negli edifici di valore storico - architettonico - ambientale contraddistinti nell'Elaborato P3 del PRG '97 con la sigla E/CH è ammessa anche la realizzazione di country - houses, nei modi e nelle forme di cui al successivo [art. 48](#).

#### **Articolo 45 - Edifici di valore architettonico**

1. Gli edifici di valore architettonico sono contraddistinti nell'Elaborato P3 del PRG '97 con la sigla V.A. e sono quelli che presentano elementi di interesse architettonico.
2. In questi edifici sono consentiti esclusivamente gli interventi MO, MS, ~~MI~~, OI, RC, RE1 di cui al precedente [articolo 14](#). È altresì consentita la RE2 limitatamente alle porzioni fatiscenti degli immobili, a condizione che non siano alterati i caratteri architettonici e tipologici del complesso edilizio originario.
3. Non sono consentiti l'ampliamento dell'edificio originario né la sua demolizione e ricostruzione, mentre è ammessa la DR (v. [art. 14](#)) di accessori non appartenenti al nucleo e sistema originario.
4. All'interno dell'area di pertinenza paesaggistico - ambientale (VA/PE) non è consentita alcuna nuova edificazione ma solamente la ristrutturazione ed il riutilizzo degli accessori esistenti.
5. Negli edifici di valore architettonico già destinati ad abitazione oltre agli usi previsti dall'[articolo 42](#), è altresì ammessa la realizzazione di case appartamenti per vacanze (AT2), nei modi e nelle forme di cui al successivo [art. 48](#).

#### **Articolo 46 - Edifici di valore tipologico**

1. Gli edifici di valore tipologico sono contraddistinti nell'Elaborato P3 del PRG '97 con la sigla Va.Ti. e sono quelli che, pur non presentando elementi architettonici di rilievo, costituiscono, sia per volumi che per composizione e materiali, manufatti edilizi caratteristici della tipologia rurale della zona.
2. In questi edifici sono consentiti gli interventi di cui alle lettere MO, MS, ~~MI~~, OI, RE1 e RE2 di cui al precedente [art. 14](#). È consentito l'intervento RE3 nel rispetto della disciplina dell'ambito di paesaggio (v. art. 41 - [Tabella B](#)) cui l'edificio appartiene.
3. È altresì consentito l'intervento RE3 secondo le quantità e le condizioni di cui al precedente art. 16, ~~co. 6, ad eccezione della limitazione relativa all'ubicazione.~~<sup>59</sup>
4. In ogni caso l'intervento deve essere tale da non alterare le caratteristiche tipologiche dell'edificio.
5. È ammessa la DR, di cui al precedente [art. 14](#), di accessori non appartenenti all'edificio originario e per quelli esistenti alla data del ~~29/10/97~~ [13/11/97](#)<sup>60</sup> (entrata in vigore della L.R.

<sup>59</sup> Comma modificato in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

n. 31/97) sono ammessi gli interventi previsti ~~dal comma 9~~ *dai commi 9 e 9bis* dell'art. 8 della L. R. n. 53/74<sup>61</sup> e successive modificazioni, fatta eccezione per il limite previsto che viene fissato in 187 mq.<sup>62</sup>

### Articolo 47 - Altri edifici sparsi

1. Per gli edifici sparsi nello spazio extraurbano non compresi tra quelli di cui ai punti a), b), c) e d) del primo comma del precedente [art. 42](#) sono ammessi interventi MO, MS, ~~MI~~, OI, RE1, RE2, RE3, RE4 e DR di cui al precedente [art. 14](#). Trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui al precedente art. 46, [comma 5](#).

2. Gli interventi di cui al primo periodo del precedente comma sono consentiti anche relativamente ad immobili oggetto di condono edilizio ai sensi della legge n. 47/85 o della legge n. 724/94, con il mantenimento delle superfici e delle destinazioni sanate anche quando queste risultino in contrasto con le presenti norme. Tale disposizione trova applicazione anche per eventuali destinazioni che, ancorché legittimamente assentite, risultassero in contrasto con i paesaggi del territorio extraurbano.

3. L'intervento RE3 è consentito nel rispetto della disciplina dell'ambito di paesaggio (v. art. 41 - [Tabella B](#)) cui l'edificio appartiene. Tale intervento è altresì consentito secondo le quantità e le condizioni di cui al precedente art. 16, ~~co. 6, ad eccezione della limitazione relativa all'ubicazione.~~<sup>63</sup>

4. Qualora gli edifici di cui al primo comma del presente articolo ricadano in zone agricole di pregio e svolgano funzioni di annessi agricoli è consentito l'intervento RE3 con l'ampliamento fino ad un massimo del 50% della Suc esistente, nel rispetto della disciplina dell'ambito di paesaggio (v. art. 41 - [Tabella B](#) - Uf) nel quale ricade l'annesso, a prescindere dalla qualifica del soggetto richiedente.

5. Per consentire la riqualificazione del borgo rurale perimetrato nell'Elaborato P3 come *Borgo Agricolo di Valore Ambientale (BA/VAM)* lo stesso viene dichiarato dal PRG '97 "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della legge n. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni. La riqualificazione del nucleo dovrà essere conseguita con un insieme sistematico degli interventi consentiti sia dal presente articolo che dall'[articolo 42](#) la cui attuazione sarà preceduta e coordinata da uno strumento attuativo (P. di R.) che disciplinerà anche l'inserimento degli usi AT1, AT2, AT4, AT5, Ap1 e Ap5. In assenza di strumento attuativo sono consentiti solo gli interventi MO e MS. Allo scopo di garantire una

<sup>60</sup> Errata corrige

<sup>61</sup> Per la l. r. 53/74 si veda la nota all'art. 3, co. 2 - Si riportano, di seguito, le disposizioni richiamate:

**"Articolo 8 - Tutela del territorio agricolo**

omissis

**9.** Sono consentiti con piano attuativo gli interventi di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, lettere d) ed e) per gli annessi rurali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, per migliorarne la qualità igienico-strutturale e favorirne la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, purché ricadenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di mc. 600.

**9-bis.** Gli interventi di cui al comma 9, limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia e qualora non prevedano cambiamento di destinazione d'uso, non sono sottoposti a piano attuativo "

<sup>62</sup> Comma modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>63</sup> Comma modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04



globale riqualificazione ed unitarietà di interventi lo strumento attuativo dovrà tenere conto, fornendo anche puntuali indicazioni, degli interventi ammissibili nella parte del borgo ricadente nel territorio del Comune di Montefalco.

6. Gli interventi di cui al presente articolo non dovranno comportare altezze superiori a quelle stabilite dalla disciplina dell'ambito di paesaggio (v. art. 41 - [Tabella B](#)) nel quale ricade l'edificio, fatto salvo quanto previsto nella [nota \(D\)](#) della Tabella B.

#### **Articolo 48 - Attività ricettiva extralberghiera in ambiente rurale**

1. Ai fini dell'applicazione della L. R. 18/12/87, n. 55, le variazioni d'uso consentite in maniera generalizzata nell'edificato sparso esistente nello spazio extraurbano sono quelle previste all'[articolo 42](#), comma 5. Ulteriori variazioni delle destinazioni d'uso sono ammesse limitatamente agli edifici di cui ai successivi commi.

2. Nell'edificato di valore storico-architettonico-ambientale (Va.S.A.) di cui al precedente [art. 44](#), in quello di valore architettonico (V.A.) di cui al precedente [art. 45](#) e nei beni culturali di cui al precedente [art. 43](#), è ammesso, nel rispetto della disciplina degli interventi definita negli articoli citati la realizzazione di case appartamenti per vacanze (AT2).

3. Negli edifici di valore storico-architettonico-ambientale (Va.S.A.) contraddistinti nell'Elaborato P3 del PRG '97 con la sigla E/CH, qualora già destinati ad abitazione al 23/12/87 (entrata in vigore della L. R. n. 55/87), è ammessa la realizzazione di "country-houses" (AT3), nel rispetto della disciplina degli interventi di cui al precedente [art. 44](#).

4. Nei casi di cui ai due precedenti commi gli accessori esistenti possono essere esclusivamente destinati a pertinenze delle attività turistiche-ricettive extralberghiere mentre nelle aree di pertinenza paesaggistico-ambientale (VA/PE) è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative senza nuovi edifici e senza alterare l'ambiente rurale esistente.

5. Il rilascio ~~della concessione edilizia~~ *del titolo abilitativo*<sup>64</sup>, fatta eccezione per la destinazione ad affittacamere, è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata esteso a tutta l'area di pertinenza paesaggistico-ambientale (VA/PE) dell'immobile ed all'area di conservazione del paesaggio agrario (VA/CP) laddove individuata dal PRG '97. Il Piano di Recupero si rende necessario anche per l'attività di affittacamere quando questa sia conseguente al recupero di interi immobili o ad interventi di variazione d'uso.

6. Il Piano di Recupero individua le categorie di intervento per la sistemazione degli edifici, la sistemazione delle aree scoperte e l'inserimento di attrezzature sportive e ricreative, di parcheggi e di nuove alberature nonché il reperimento degli standard di cui alla successiva [Tabella D](#).

7. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il contraente si obbliga a non utilizzare per dieci anni il complesso rurale come abitazioni permanenti; il mancato rispetto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al secondo comma dell'art. 9 ~~della legge n. 47/85 e successive modificazioni~~ 7 della l. r. 21/2004.<sup>65 66</sup>

<sup>64</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>65</sup> Riferimento modificato per adeguamento alla L. R. 21/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>66</sup> [La legge regionale 3 novembre 2004, n. 21, recante "Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e - continua](#)

**8.** Il progetto esecutivo dovrà dimostrare il rispetto delle normative tecniche di cui alla legislazione regionale vigente.

**9.** Le destinazioni extralberghiere di cui al presente articolo non hanno carattere prescrittivo; gli edifici interessati possono essere oggetto di interventi anche mantenendo l'attuale destinazione d'uso.

---

*sanatoria in materia edilizia*" è pubblicata nel BUR n. 47 del 8 novembre 2004, Edizione Straordinaria ed è entrata in vigore il 9 novembre 2004

## TITOLO V - PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO

### **Capo 1° - Obiettivi generali ed elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio urbano**

#### **Articolo 49 - Obiettivi generali ed articolazione dello spazio urbano**

1. In riferimento alle finalità di cui al precedente [art. 2](#), gli obiettivi generali del progetto dello spazio urbano si distinguono in:

- obiettivi rivolti alla qualificazione complessiva della città, alla tutela dei caratteri storico - urbanistici del centro e alla definizione morfotipologica delle parti di più recente formazione; tutto ciò come definizione dell'ulteriore sviluppo economico e nel rispetto dei caratteri paesistico - ambientali dei luoghi, con particolare attenzione alla tutela delle aree non insediate ai margini della città;
- obiettivi funzionali specifici, in ordine sia alle esigenze di spazi organizzativi per lo svolgimento delle attività di relazione, produttive, di servizio e per la mobilità, sia alle opportunità di trasformazione legate alla valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche presenti.

2. Per il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma, nell'Elaborato P3 il PRG '97 articola lo spazio urbano in *Tessuti consolidati o in via di consolidamento*, in *Ambiti a disciplina pregressa*, in *Ambiti urbani di trasformazione*, in *Luoghi urbani da riqualificare*.

#### **Articolo 50 - Elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio urbano**

1. Il regime normativo dello spazio urbano è definito, oltre che dalla disciplina delle componenti di sistema di cui al precedente Titolo III, da:

- la disciplina di tessuto riguardante gli usi del suolo e gli interventi di trasformazione fisica e funzionale dei tessuti di cui al Capo 2° del presente Titolo V;
- la disciplina d'ambito riguardante gli usi del suolo e gli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli ambiti di cui al Capo 3° del presente Titolo V;
- la disciplina generale di dettaglio del Centro Storico di cui al successivo [art. 53](#);
- la disciplina particolareggiata pregressa degli ambiti di cui al successivo [art. 54](#);
- la disciplina specifica per i luoghi urbani da riqualificare, di cui al Capo 4° del presente Titolo V.

### **Capo 2° - Regole per i tessuti dello spazio urbano**

#### **Articolo 51 - Articolazione dei tessuti**

1. I tessuti dello spazio urbano compongono parti consolidate o in via di consolidamento del centro capoluogo e delle frazioni e si dividono, in riferimento alla loro caratteristica di impianto e di stratificazione nel tempo, alle intenzioni progettuali del PRG '97 ed alle modalità attuative previste, in:

- a) tessuti a prevalente conservazione;
- b) tessuti da recuperare;
- c) tessuti a mantenimento (residenziali o produttivi);
- d) tessuti a completamento locale (residenziali o produttivi);
- e) tessuti di espansione locale (residenziali o produttivi).

2. Fanno parte dei Tessuti *urbani consolidati* a prevalente *conservazione*:

- gli *Aggregati Storici* (UC/CAS) costituiti da edilizia di interesse storico-artistico e/o documentale, che hanno conservato o raggiunto una conformazione morfotipologica considerata compiuta e/o paesaggisticamente significativa;
- gli *Aggregati Antichi* (UC/CAA) costituiti da edilizia antica di interesse documentale che peraltro non presenta carattere di compiutezza;
- quelli di *Interesse Architettonico e Ambientale* (UC/CIAA) costituiti da edifici anche recenti e relative aree di pertinenza, che presentano qualità architettoniche ed ambientali da salvaguardare.

3. I Tessuti *urbani consolidati* da recuperare riguardano porzioni di città da riqualificare attraverso una azione integrata e sono classificati come *Residenziali da Recuperare* (UC/RR).

4. Costituiscono i Tessuti *urbani consolidati* a *Mantenimento* le parti della città consolidata in tempi relativamente recenti in attuazione dei Piani Regolatori Generali del 1960 e del 1973 e successive varianti parziali; detti tessuti sono articolati in riferimento alla densità edilizia che presentano ed alle prevalenti destinazioni degli edifici:

- *Residenziali* a densità *Bassa, Media, Alta, Molto Alta* (rispettivamente UC/MRB; UC/MRM; UC/MRA; UC/MRMA);
- *Produttivi Industriali-Artigianali, Commerciali, Turistici* (rispettivamente UC/MPIA, UC/MPC, UC/MPT).

5 I Tessuti *Urbani Consolidati* riguardano piccole porzioni incomplete della città consolidata e si suddividono in *Completamento* locale (soggetti ad attuazione diretta condizionata) ed in *Espansione* locale (soggetti ad attuazione indiretta); in relazione alle destinazioni d'uso ed alla densità consentite sono definiti:

- a completamento locale del tipo *Residenziale* a densità *Media* o *Alta* (rispettivamente UC/CRM e UC/CRA);
- a completamento locale del tipo *Produttivi Commerciali* (UC/CPC);
- di espansione locale del tipo *Residenziale* a densità *Media* o *Alta* (rispettivamente UC/ERM e UC/ERA);
- di espansione locale del tipo *Produttivi Industriali – Artigianali* (UC/EPIA);
- di espansione locale del tipo *Produttivo Turistico* (UC/EPT).

## Articolo 52 - Disciplina dei tessuti

1. Nell'Elaborato P3 il PRG '97 individua i diversi tessuti dello spazio urbano; in essi gli interventi sono possibili attraverso la *modalità diretta*, la *modalità diretta condizionata*, la *modalità indiretta* (v. Capo 1° Titolo VI), secondo quanto indicato nella seguente [Tabella C](#).

2. Ai fini dell'applicazione della disciplina di tessuto il PRG '97 assume, per i *tessuti a prevalente conservazione* e per i *tessuti a mantenimento*, il disegno di suolo dell'esistente, mentre per i *tessuti a completamento locale* definisce, nell'Elaborato P5, il disegno di suolo di progetto (viabilità, parcheggi).

3. Il disegno di suolo, per i tessuti a completamento locale, ha carattere prescrittivo. In mancanza di indicazioni del PRG '97 relative alla viabilità, ovvero per modeste modifiche di tracciato nella medesima, ~~le concessioni sono condizionate~~ *i permessi di costruire sono condizionati*<sup>67</sup> anche all'approvazione di un progetto di sistemazione (viabilità, parcheggi) dell'intera area classificata come tessuto a completamento locale.

<sup>67</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante - *continua*

**4.** La disciplina specifica per ogni tessuto è contenuta nella seguente [Tabella C](#) “Disciplina dei tessuti dello spazio urbano”. Tale disciplina ha per oggetto: le modalità attuative; le categorie di trasformazioni ammesse; gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) riconosciuti; le destinazioni d’uso consentite per gli edifici; gli usi delle aree di pertinenza degli edifici; le distanze minime e le altezze massime; altre eventuali prescrizioni. Costituiscono parte integrante della tabella le note prescrittive in calce.

**5.** I *Tessuti a prevalente conservazione* ed i *Tessuti residenziali da recuperare* sono dichiarati dal PRG '97 “zone di recupero” ai sensi dell’art. 27 della legge n. 457/78 e successive modificazioni. Sono altresì classificate come zone di recupero gli immobili e le aree di pertinenza (VA/PE) di cui alla lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'[articolo 42](#) nonché gli edifici di edilizia sovvenzionata realizzati antecedentemente al 1967 fuori dei Piani di Zona.

---

adottata con atto C. C. 55/04

TABELLA C – DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO (Articolo 52)

| Tessuti<br>(*)<br>(v. art. 51) | Modalità<br>attuative<br>(v. Capo I<br>Titolo VI)              | Categorie<br>di intervento<br>(v. art. 14) | Uf<br>(mq/mq)<br>(A)  | Destinazione<br>d'uso edifici<br>(v. art. 12)<br>(B) (G) (I) | Distanze minime<br>(v. art. 8)<br>(C)   |            |           | H max.<br>(v. art. 8) | Usi Aree di<br>pertinenza<br>(v. art. 13, 40)<br>(F) |                                    |
|--------------------------------|--|--|---|--|---|------------|-----------|-----------------------|--|------------------------------------|
|                                |  |  |   |  | Dc (D)  | Ds (E) (H) | De (H)    |                       |  |                                    |
| CONSERVAZIONE                  | Aggregati storici<br>(UC/CAS)<br>(25)                          | diretta                                    | MO, MS, <del>MI</del> ,<br>OI, RC, SP2,<br>SP3  | esistente  | RI, R3, C1, PE2,<br>PE3, PE4, PE5,<br>PE7 (17), P1, AR1,<br>SC6, SC7, AM                                      | esistente  | esistente | esistente             | esistente  | Ap1, Ap2,<br>Ap6                   |
|                                |  | indiretta                                  | RE1, RE2,<br>RE3 (1), RE4 (4)<br>SP4 (19) SP5 (4)   | esistente<br>(2)   |   | (3)        | (3)       | (3)                   | (3)  |                                    |
|                                | Aggregati<br>antichi<br>(UC/CAA)<br>(25)                       | diretta                                    | MO, MS, <del>MI</del> ,<br>OI, RC, RE1,<br>SP1, SP2, SP3,<br>SP5 (4)  | esistente  | R1, R3, C1, PE2,<br>PE3, PE4, PE5,<br>PE7 (17), P1, AR1   | esistente  | esistente | esistente             | esistente  | Ap1, Ap2,<br>Ap5, Ap6              |
|                                |  | diretta<br>condizionata                    | RE2, RE3,<br>RE4 (4), DR, NE  | 0,65   |   | 5          | 5         | 10                    | 10   |                                    |
|                                | Interesse<br>architettonico<br>ambientale<br>(UC/CIAA)<br>(25) | diretta                                    | MO, MS, <del>MI</del> ,<br>OI, RC, RE1<br>SP1, SP2, SP3,<br>SP5 (4)   | esistente  | R1, R3, PE3, PE4,<br>PE5, PE6,<br>PE7 (17), P1, P2,<br>AR1, SC6   | esistente  | esistente | esistente             | esistente  | Ap1, Ap2,<br>Ap5, Ap6              |
| RECUPERO                       | Residenziali da<br>recuperare<br>(UC/RR)                       | diretta                                    | MO, MS, MI OI,<br>RC, RE1, RE2,<br>SP1, SP2, SP3,<br>SP5 (4)  | esistente  | esistente, PE4,<br>PE7 (17)   | esistente  | esistente | esistente             | esistente  | Ap1, Ap2,<br>Ap5, Ap6              |
|                                |  | indiretta<br>(5)                           | RE3, RE4 (4), D,<br>DR, NE, RU1,<br>RU3, SP1, SP2,<br>SP3, SP4, SP5 (4)   | 0,80<br>(5)  | R1, R3, C1, PE2,<br>PE3, PE4, PE5,<br>PE7 (17), P1, PA,<br>AR1  | (6)        | (6)       | (6)                   | 12,5   |                                    |
| MANTENIMENTO                   | Residenziali a<br>densità Bassa<br>(UC/MRB)                    | diretta                                    | MO, MS, <del>MI</del> ,<br>OI, RC, RE1,<br>RE2, RE3,<br>RE4 (4), D,<br>DR (18), NE,<br>SP1, SP2, SP3,<br>SP4, SP5 (4) | 0,20   | R1, PE4, AR1 (10),<br>C1 (7), PE2 (7),<br>PE3 (8), PE7 (17)   | 6          | 6         | 10                    | 7,5  | Ap1, Ap2,<br>Ap5, Ap6              |
|                                | Residenziali a<br>densità Media<br>(UC/MRM)                    |  |   | 0,35   | R1, PE4, AR1 (10),<br>C1 (7), PE2 (7),<br>PE3 (8), PE7 (17),<br>PA  |            |           |                       | 9,5  |                                    |
|                                | Residenziali a<br>densità Alta<br>(UC/MRA)                     |  |   | 0,65   | R1, R3, C1 (7),<br>PE2 (7), PE3 (8),<br>PE4, PE5 (9),<br>PE7 (17), AR1<br>(10), SC1, SC6,<br>SC7, PA, P1 (20) | 5          | 5         | 10                    | 12,5   | Ap1, Ap2,<br>Ap5, Ap6              |
|                                | Residenziali a<br>densità Molto<br>Alta<br>(UC/MRMA)           |  |   | 1,00   |   |            |           |                       | 18   |                                    |
|                                | Produttivi<br>Industriali<br>Artigianali<br>(UC/MPIA)          |  |   | 0,65<br>(12)   | C1 (11), C3 (21),<br>C4 (21), IN1, IN2,<br>IN3, IN4 (13), AR1,<br>AR2, AR3,<br>AR4 (13), PE3, PE7             | 5          | 10        | 10                    | 8<br>(14)  | Ap1, Ap2,<br>Ap3, Ap4,<br>Ap5, Ap6 |
|                                | Produttivi<br>Commerciali<br>(UC/MPC)                          |  |   |  | C1, C2 (15), C3,<br>C4, PE3, PE6,<br>PE7, AR1 (10),<br>AR3, AR4 (13), PA                                      |            |           |                       |  | Ap1, Ap2,<br>Ap3, Ap4,<br>Ap5, Ap6 |
|                                | Produttivi<br>Turistici<br>(UC/MPT)                            |  |   | 0,65   | PE3, PE5, PE7   | 5          | 5         | 10                    | 12,5   | Ap1, Ap2,<br>Ap5 Ap6               |

segue

segue **TABELLA C** DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO (Articolo 52)

| Tessuti<br>(*)<br>(v. art. 51) | Modalità<br>attuative<br>(v. Capo I<br>Titolo VI) | Categorie<br>di intervento<br>(v. art. 14) | Uf<br>(mq/mq)<br>(A)  | Destinazione<br>d'uso edifici<br>(v. art. 12)<br>(B) (G) | Distanze minime<br>(v. art. 8)<br>(C) |            |        | H max.<br>(v. art. 8) | Usi Aree di<br>pertinenza<br>(v. art. 13, 40)<br>(F) |                                   |
|--------------------------------|---|--|---|--|---------------------------------------|------------|--------|-----------------------|--|-----------------------------------|
|                                |   |  |   |  | Dc (D)                                | Ds (E) (H) | De (H) |                       |  |                                   |
| COMPLETAMENTO<br>LOCALE        | Residenziali a<br>densità Media<br>(UC/CRM)       | diretta<br>condizionata                    | MO, MS, <del>MI</del> ,<br>OI, RC, RE1,<br>RE2, RE3,<br>RE4 (4), DR (18),<br>D, NE, RU2,<br>RU3 (16), SP1,<br>SP2, SP3, SP4 | 0,35   | vedi<br>UC/MRM                        | 5          | 5      | 10                    | 9,5  | Ap1, Ap2,<br>Ap5 Ap6              |
|                                | 0,65  |  |   | vedi<br>UC/MRA   | 12,5                                  |            |        |                       |  |                                   |
|                                | Residenziali a<br>densità Alta<br>(UC/CRA)        |  |   | 0,65<br>(12)   | vedi<br>UC/MPC                        | 5          | 10     | 10                    | 8<br>(14)  | Ap1, Ap2,<br>Ap3, Ap4,<br>Ap5 Ap6 |
| ESPANSIONE LOCALE              | Residenziali a<br>densità Media<br>(UC/ERM)       | indiretta                                  | MO, MS, <del>MI</del> ,<br>OI, RC, RE1,<br>RE2, RE3,<br>RE4 (4), DR (18),<br>D, NE, RU2,<br>RU3 (16), SP1,<br>SP2, SP3, SP4 | 0,35<br>(23)   | vedi<br>UC/MRM                        | (6)        | (6)    | (6)                   | 9,5  | Ap1, Ap2,<br>Ap5 Ap6              |
|                                | 0,65<br>(23)                                      |  |   | vedi<br>UC/MRA   | 12,5                                  |            |        |                       |  |                                   |
|                                | 0,65<br>(12) (23)                                 |  |   | vedi<br>UC/MPIA  | 8<br>(14)                             |            |        |                       | Ap1, Ap2,<br>Ap3, Ap4,<br>Ap5 Ap6                    |                                   |
|                                | 0,50<br>(23)                                      |  |   | PE3, PE4, PE5  | 5,0<br>(22)                           |            |        |                       | Ap1, Ap2,<br>Ap5 Ap6                                 |                                   |

Note prescrittive a pagina successiva



**Note prescrittive**

- (\*) Fermo restando quanto disposto dal successivo [art. 71](#) in relazione al rischio idraulico ed a quello geologico.
- (A) In caso di RE2, RE4 e DR di edifici esistenti alla data del 29/3/97, si può considerare Suc esistente quella virtuale ottenuta dividendo la volumetria esistente per 3,20. In caso di RE4 e DR, l'Uf può essere superato fino a quantità pari all'esistente e comunque non superiore a 2 mq./mq. Gli interventi consentiti in attuazione diretta debbono intendersi automaticamente consentiti in attuazione indiretta o diretta condizionata. *Nelle fattispecie che precedono non può comunque essere superato il volume preesistente.*<sup>68</sup>
- (B) Sono fatte salve le legittime destinazioni d'uso esistenti.  
Qualora le destinazioni d'uso ammesse costituiscano variazione rispetto a quelle attuali (v. [art. 66](#)) esse sono poste in essere esclusivamente tramite le categorie di intervento consentite, nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge.  
La variazione d'uso senza opere e nel rispetto della disciplina del tessuto è soggetta a ~~provvedimento autorizzatorio~~ *Denuncia di Inizio Attività.*<sup>69</sup>  
In ogni caso debbono essere reperiti i parcheggi secondo le destinazioni d'uso, nelle quantità previste dalla successiva [Tabella D](#).
- (C) Oltre le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, debbono essere rispettate quelle di cui [all'art. 16](#) (Fasce di rispetto e vincoli relativi alle infrastrutture) ed [all'art. 28](#) (Aree di servitù e di vincolo relative alle attrezzature - Altre aree di rispetto);
- (D) Le distanze minime dai confini valgono salvo i seguenti casi:<sup>70</sup>
- nei casi di RE4 ed SPS, ~~nei~~ *per i* quali valgono le distanze esistenti rispetto a qualsiasi tipo di confine o edificio;
  - nel caso in cui sia intercorso accordo scritto tra le parti che preveda una distanza inferiore, comunque nel rispetto della distanza di m. 10,00 tra gli edifici;
  - in presenza di un manufatto esistente a confine, nel qual caso è possibile costruire in aderenza o comunque per il tratto di confine interessato da detto manufatto e con la medesima altezza;
  - per le piscine scoperte e* le superfici coperte interrato per le quali la distanza minima è di m. 1,50;
  - le scale esterne per superare dislivelli fino a m. 2 e le rampe di accesso agli interrati o seminterrati;
  - i balconi la cui distanza minima da qualsiasi tipo di confine è stabilita in m. 3,50;
  - le disposizioni di cui alle lettere a) ed f) valgono anche rispetto al confine stradale.*
- (E) La distanza minima dalle strade delle superfici coperte interrato è di m. 5,00 in tutti i tessuti.
- (F) Almeno il 25% delle aree di pertinenza superiori a mq. 400 esclusa la Sc, deve essere sistemata a verde e piantumata con essenze locali per assicurare la permeabilità del suolo.
- (G) Le destinazioni diverse dalla residenza realizzate in base al disposto dell'articolo 32, penultimo comma, delle previgenti NTA possono essere incrementate fino ad un massimo del 30% della Suc residua realizzabile.
- (H) Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:  
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

<sup>68</sup> Periodo aggiunto con le controdeduzioni all'osservazione 22/4 alla variante adottata con atto C. C. n. 55/04

<sup>69</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>70</sup> Nota modificata con le controdeduzioni all'osservazione 22/5 alla variante adottata con atto C. C. n. 55/04

- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Sono fatte salve eventuali distanze maggiori rispetto al confine stradale previste nella specifica colonna.

Nei tessuti a conservazione ed in quelli a mantenimento, dove esiste un sistema stradale consolidato, nel caso si configurino allineamenti verso il fronte stradale di edifici già esistenti a distanze uguali o inferiori a m. 5,00, è consentita, per strade di larghezza fino a m. 8,00, la distanza di m. 5,00 per lato dal confine stradale.

(I) *Le percentuali consentite per le destinazioni d'uso ammesse non sono cumulabili tra loro. Dette destinazioni possono essere previste anche contestualmente purché non siano superate le singole percentuali né quella consentita nella misura maggiore.*<sup>71</sup>

- 
- (1) La RE3 è consentita solo tramite strumento attuativo di iniziativa pubblica.
  - (2) Nel caso di cui alla nota (1) si applicano le disposizioni di cui al punto 1 dell'art. 7 del DIM n. 1444/68 che di seguito si trascrive:
    - 1) *Zone A):*  
*per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;*  
*- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;*
  - (3) Valgono le disposizioni sulle distanze del DIM n. 1444/68 per le zone A, nonché quelle del Codice Civile.
  - (4) V. nota (D) punto a).
  - (5) Tramite strumento attuativo di iniziativa comunale esteso a tutta l'area. L'indice consentito deve ritenersi come territoriale.
  - (6) Da definirsi in sede di strumento attuativo secondo quanto disciplinato dall'[articolo 62](#), comma 18.
  - (7) Fino ad un massimo del 30% della Suc ammessa e da localizzarsi, di norma, al piano terra. Limitatamente alla porzione di capoluogo individuata nell'allegata planimetria, i limiti anzidetti trovano applicazione esclusivamente negli immobili prospicienti le strade evidenziate. Deve in ogni caso essere soddisfatto lo standard di parcheggio di cui alla successiva [Tabella D](#), sia in caso di NE che di RE quando questa comporti variazione d'uso e/o incremento di Suc;
  - (8) vale la nota (7) senza la limitazione relativa alle strade, con l'obbligo di reperimento di parcheggi nella misura prevista dalla successiva [Tabella D](#), sia in caso di NE che di RE, quando questa comporti variazione d'uso e/o incremento di Suc;
  - (9) con l'obbligo di reperimento di parcheggi nella misura prevista dalla successiva [Tabella D](#), sia in caso di NE che di RE, quando questa comporti variazione d'uso e/o incremento di Suc;
  - (10) fino ad un massimo del 30% della Suc ammessa, da localizzarsi comunque esclusivamente al piano terra o al piano interrato (o equiparato); le eventuali pertinenze al piano interrato (o equiparato) non concorrono alla formazione della quota ammessa del 30%;
  - (11) solo per attività commerciale collegata all'attività industriale - artigianale, in misura del 15% della Suc ammessa e comunque fino ad un massimo di 200 mq.;
  - (12) la Sc non deve superare 0,5 delle Sf; non sono computati nell'Uf i piani interrati a servizio dell'attività ed a parcheggi, né le tettoie coperte ma aperte almeno su tre lati, né i locali e spazi tecnici e gli impianti tecnologici;
  - (13) per una Suc = mq. 120 o per una Suc pari al 10% della Suc ammessa, fino ad un massimo di mq. 300;
  - (14) salvo gli impianti tecnologici, fermo restando il rispetto delle norme per la navigazione aerea;
  - (15) nel rispetto del Piano del Commercio;

---

<sup>71</sup> Disposizione introdotta con l'atto C. C. 55/2004 di adozione della variante di settore per errori ed aggiornamenti

- (16) le categorie MO, MS, ~~MI~~, OI, RE1, RE2, RE3, RE4 e DR si applicano agli edifici una volta realizzati;
- (17) limitatamente alle palestre ed usi assimilabili;
- (18) nel caso di variazione dell'area di pertinenza deve essere rispettato l'indice consentito sulla globalità delle aree interessate;
- (19) limitatamente alla trasformazione;
- (20) limitatamente ad una consistenza del 20% della Suc ammessa e con l'obbligo di reperire gli spazi di parcheggio previsti nella [Tabella D](#);
- (21) nei limiti del 25% della Suc ammessa;
- (22) limitatamente all'insediamento in loc. San Lazzaro. Per gli altri insediamenti l'altezza massima è fissata in: m. 9,50 in loc. Hoffman; m. 7,00 in fraz. Ponte S. Lucia; m. 6,00 in fraz. Colfiorito; m. 7,50 in loc. Casevecchie;
- (23) in questi Tessuti l'indice va applicato come Territoriale (Ut);
- (24) per la zona contrassegnata con asterisco (\*) in fraz. Ponte S. Lucia è prescritto l'utilizzo ai soli fini ricreativi e di svago con l'esclusione di attività edificatoria. Gli interventi sono soggetti ad attuazione diretta condizionata.
- (25) in tali tessuti trova applicazione quanto disposto dal co. 3 dell'[articolo 7](#).

## TABELLA D - SPAZI DI PARCHEGGIO E VERDE

Quantità degli spazi pubblici o di uso pubblico attrezzati a Parcheggio (**P**) e Verde (**V**) a servizio degli insediamenti diversi dalla residenza (A)

| DESTINAZIONE<br>(L. R. n. 31/97)                         | USI NTA<br>(art. 12) | SUPERFICIE ATTIVITÀ (B)   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|--|----------------------|---|-----------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|  |                      | da mq. 1,0<br>a mq. 599,9   |                 | da mq. 600,0<br>a mq. 4.500 |                 | da mq. 4.500,1<br>a mq. 6.000 |                 | oltre mq. 6.000     |                 |
|  |                      | <b>P</b><br>(C) (D)   | <b>V</b><br>(E) | <b>P</b><br>(C) (D)         | <b>V</b><br>(E) | <b>P</b><br>(C) (D)           | <b>V</b><br>(E) | <b>P</b><br>(C) (D) | <b>V</b><br>(E) |
| COMMERCIALE<br>art. 43, co. 1<br>(F) (G)                 | C1                   | 0,5   | 0,5             | 1,2                         | 0,3             | 1,6                           | 0,4             | 5,0<br>(4)          | 0,4             |
|  | C2                   | 0,8   | 0,2             |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | C3 (1)               | 0,8   | 0,2             |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | PE2                  | 0,5   | 0,5             |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | PE6 (2)              | 0,8   | 0,2             |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | PE7                  | 0,8   | 0,2             |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | SC8                  | 0,8   | 0,2             |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | SC10                 | 0,8   | 0,2             |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
| DIREZIONALE<br>RISTORAZIONE<br>art. 43, co. 2<br>(F) (H) | PE3                  | 0,6   | 0,4             | 0,6                         | 0,4             | 0,7                           | 0,4             | 0,7                 | 0,4             |
|  | P1                   |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | P2                   |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | SC1                  |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | SC6                  |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | SC7                  |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | AM                   |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | PE6 (3)              |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
| INDUSTRIALE<br>ARTIGIANALE<br>art. 43, co. 3             | C4                   | Attuazione diretta  |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | IN1                  | <b>P</b> = 10 % della Sf - <b>V</b> = 5 % della Sf  |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | IN2                  | -----   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | IN3                  | -----   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | AR1                  | Attuazione diretta condizionata o indiretta   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | AR2                  | <b>P</b> = 10 % della St - <b>V</b> = 10 % della St   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | AR3                  | -----   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
| TURISTICO<br>RESIDENZIALE<br>art. 43, co. 4<br>(H)       |                      | <b>P</b> = 20 % della Sf o della St<br><b>V</b> = 20 % della Sf o della St                  |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
| TURISTICO<br>PRODUTTIVO<br>art. 43, co. 5<br>(H)         | AT1                  | <b>P</b> = 12 mq ogni posto letto (5)<br><b>V</b> = 1 mq ogni 8 mq di Suc dell'insediamento |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | AT2                  |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | AT3                  |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | AT5                  |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | PE4                  |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | PE5                  |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
| SERVIZI  | SC2 - SC3            | Provvede lo strumento attuativo o il progetto di opera pubblica                             |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | SC4 - SC5            |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |
|  | SC9                  |   |                 |                             |                 |                               |                 |                     |                 |

Note prescrittive a pagina successiva

**Note prescrittive**

- (A) La consistenza degli spazi destinati a **P** e **V** può subire, in sede di progetto, variazioni  $\pm 0,1$  mq/mq fermi restando i minimi previsti dalla legislazione regionale.
- (B) La superficie in base alla quale viene determinata la consistenza degli spazi **P** e **V** è quella dell'insediamento (attività, servizi e pertinenze) misurata al netto delle murature perimetrali ed al lordo delle partiture interne.
- (C) Superficie da reperire per ogni mq. dell'insediamento da valutarsi al netto delle sedi viarie ed al lordo delle eventuali corsie di manovra - Ai fini del reperimento della superficie necessaria possono essere utilizzati gli spazi pubblici previsti dal PRG in aree contigue all'insediamento. Nelle zone UP/CS, UC/CAS, UC/CAA, UC/CIAA e limitatamente ad insediamenti inferiori a 600 mq gli spazi da reperire sono monetizzabili secondo l'importo di seguito indicato. La monetizzazione deve essere preceduta da provvedimento che disciplini le modalità di pagamento ed indichi quali aree a parcheggio ed infrastrutture per la mobilità, già presenti sul territorio, siano in grado di soddisfare le esigenze del nuovo insediamento garantendo migliori soluzioni urbanistiche. Si applica a tutti gli spazi da destinare a "**P**" nel caso di attuazione diretta o diretta condizionata.
- (D) In aggiunta agli spazi di parcheggio privato previsti dall'articolo 41-sexies della legge n. 1150/42 come sostituito dall'art. 2, co. 2, della legge n. 122/89 (1 mq ogni 3 mq di Suc).
- (E) Superficie da reperire per ogni mq. dell'insediamento. È fatto obbligo di porre a dimora alberature di medio e alto fusto in ragione di una ogni 40 mq di superficie scoperta del lotto (Sf - Sc); le alberature possono essere poste a dimora anche negli spazi di parcheggio. Il rispetto della condizione è soggetto a verifica al momento della agibilità. Si applica a tutti gli spazi da destinare a "**V**" nel caso di attuazione diretta o diretta condizionata.
- (F) Gli spazi di **P** e **V** vanno reperiti anche per gli insediamenti consentiti negli ambiti a disciplina progressa (UP/...) per le parti non attuate.
- (G) Gli spazi di **P** e **V** possono essere reperiti utilizzando aree pubbliche previste dal PRG o dallo strumento attuativo oppure destinate all'uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo.
- (H) Almeno il 50% deve essere pubblico e ceduto gratuitamente previa urbanizzazione; la restante quota da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio privato di cui all'articolo 41-sexies della legge n. 1150/42 come sostituito dall'articolo 2, co. 2, della legge n. 122/89.
- 
- (1) Solo nel caso in cui le attività commerciali all'ingrosso svolgano anche commercio al dettaglio.
- (2) Escluse sedi di associazioni e assimilabili
- (3) Limitatamente alle sedi di associazioni e assimilabili
- (4) Comprensiva degli spazi di parcheggio privato previsti dall'articolo 41-sexies della legge n. 1150/42 come sostituito dall'art. 2, co. 2, della legge n. 122/89 (1 mq ogni 3 mq di Suc). Deve comunque essere garantito un posto auto (24,00 mq.) ogni 4,00 mq. di superficie di vendita.
- (5) Si considera un posto auto corrispondente a 24 mq. per tenere conto delle corsie di manovra. Deve comunque essere garantito un posto auto ogni due posti letto.

---

Monetizzazione spazi di *verde e*<sup>72</sup> parcheggio negli aggregati storici ed in quelli a conservazione (UP/CS - UC/CAS - UC/CAA - UC/CIAA)

|  |             |
|--|-------------|
| Costo medio per acquisizione .....               | £/mq 40.000 |
| Costo medio urbanizzazione (DPGR n. 373/98)..... | £/mq 23.740 |
| che si arrotonda in .....                        | £/mq 64.000 |

---

<sup>72</sup> Modifica introdotta con l'atto C. C. 55/2004 di adozione della variante di settore per errori ed aggiornamenti

L'importo sopra determinato<sup>73</sup>

- successivamente all'approvazione del PRG '97, potrà essere aggiornato biennialmente, con atto della Giunta Comunale, in base alla variazione degli indici ISTAT del costo della vita;
- *trova applicazione in tutti i tessuti qualora la componente P risulti inferiore o uguale a 24 mq.*

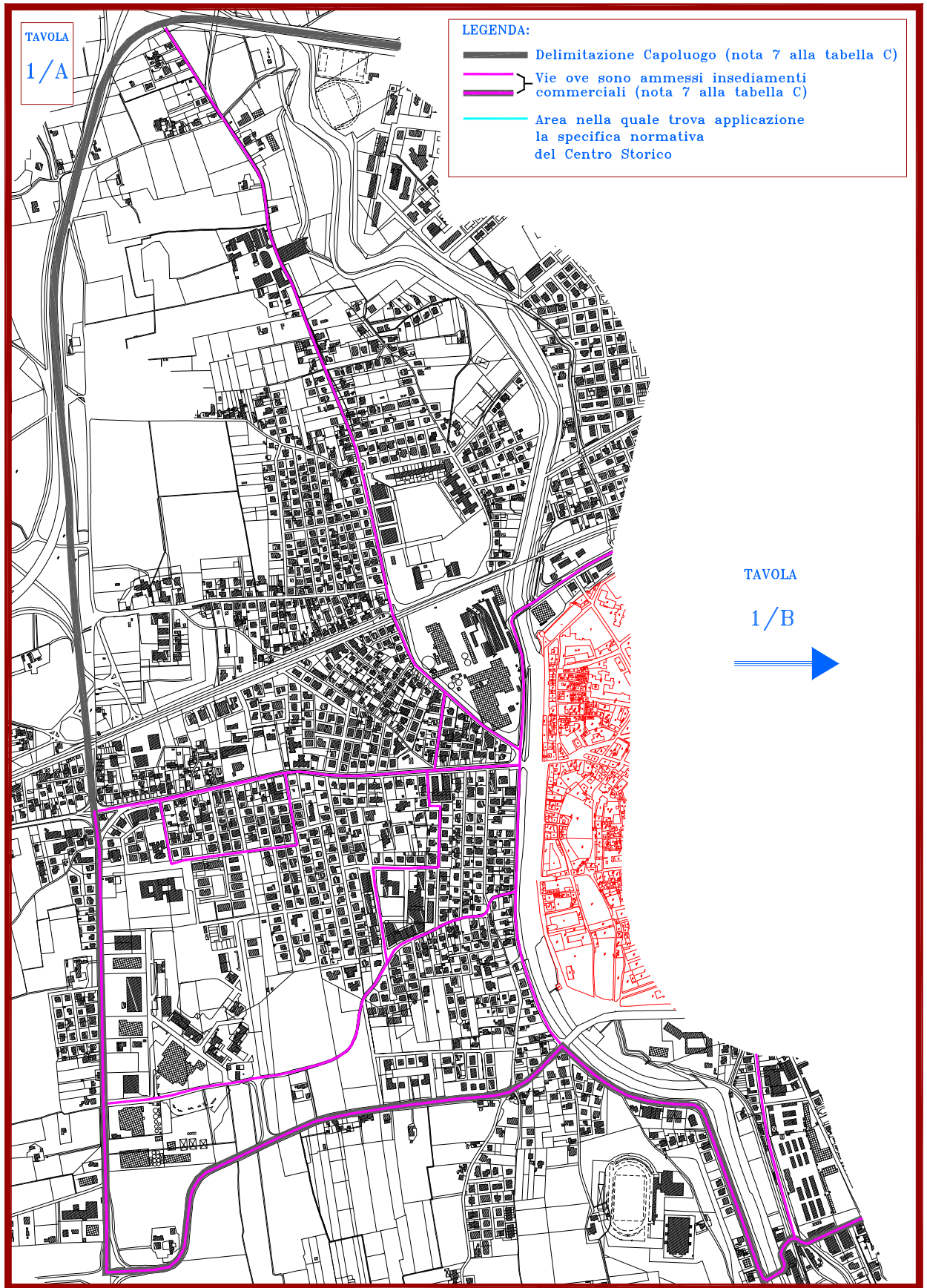
---

<sup>73</sup> Disposizione modificata ed integrata con l'accoglimento dell'osservazione 19/20 alla variante adottata con atto C. C. 55/2004



PLANIMETRIA DEL CAPOLUOGO – TAVOLA 1/A

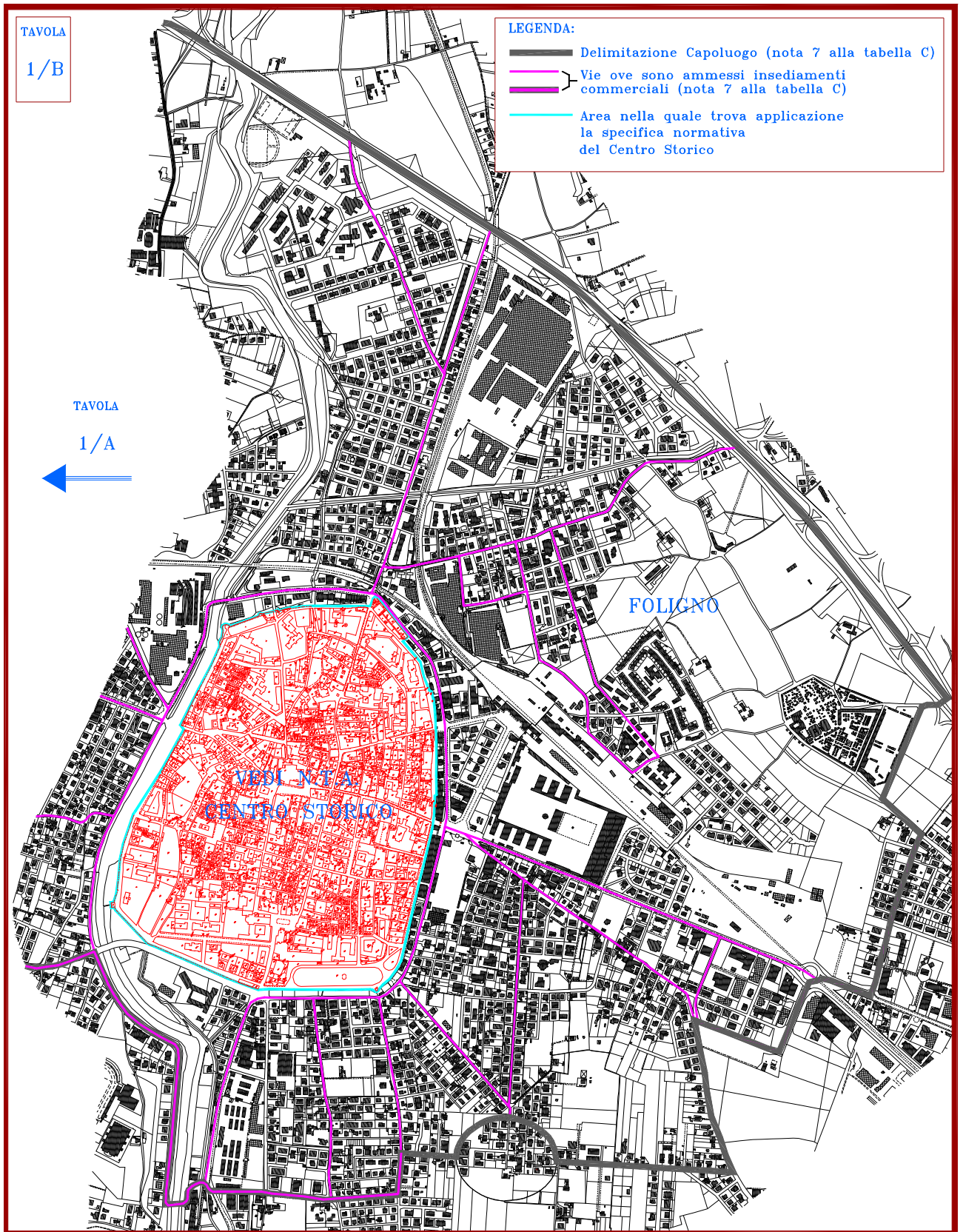
(Ammissibilità insediamenti commerciali)





PLANIMETRIA DEL CAPOLUOGO – TAVOLA 1/B

(Ammissibilità insediamenti commerciali)



## **Capo 3° - Regole per gli ambiti dello spazio urbano**

### **Articolo 53 - Centro Storico**

1. Nell'Elaborato P3 il PRG '97 individua il perimetro del "Centro Storico" nel quale si applica la disciplina di cui alla approvata con Determinazione Dirigenziale Ufficio Urbanistica e Beni Ambientali n. 1409 del 5/3/1999.

### **Articolo 54 - Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa**

1. Nell'Elaborato P3 il PRG '97 individua gli Ambiti *urbani* a disciplina particolareggiata *pregressa* e cioè gli ambiti interessati da *Piani Particolareggiati di Esecuzione* (UP/PPE), da *Piani per l'Edilizia Economica e Popolare* (UP/PEEP), e da *Piani per gli Insediamenti Produttivi* (UP/PIP), da *Piani di Lottizzazione* (UP/PdL). Per essi e per i *Piani di Recupero*, (UP/PdR), ancorché non individuati nell'Elaborato P3, il PRG '97 fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica la disciplina del Tessuto a mantenimento residenziale o produttivo secondo la destinazione e nel rispetto dell'indice attribuito dalla disciplina particolareggiata originaria.

2. Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambiti di cui sopra, sempreché esse non mutino il perimetro, gli indici e/o i parametri del piano attuativo e/o della strumentazione urbanistica generale antecedente il PRG '97.

3. Nell'Elaborato P3 i singoli ambiti sono distinti secondo la numerazione di cui all'elenco riportato nell'Elaborato P1 - Relazione. Nel caso di discordanza del perimetro degli ambiti a disciplina pregressa tra quello indicato nel PRG '97 e quello dello strumento attuativo prevalgono le previsioni di quest'ultimo.

### **Articolo 55 - Articolazione degli Ambiti urbani di trasformazione**

1. Gli Ambiti *urbani* di *trasformazione* dello spazio urbano riguardano parti centrali, periferiche o marginali del capoluogo e di alcune frazioni per le quali il PRG '97 prevede un nuovo assetto morfologico-funzionale.

2. In riferimento alle caratteristiche dei luoghi, alle intenzioni ed alle finalità progettuali del PRG '97, gli Ambiti urbani di trasformazione si dividono in:

- a) Ambiti di strutturazione urbana, quelli il cui futuro assetto dovrà assumere un significato di riferimento funzionale e morfologico di rilevanza urbana;
- b) Ambiti di strutturazione locale, quelli il cui futuro assetto dovrà assumere un significato di riferimento funzionale e morfologico di rilevanza di quartiere o di parte urbana.

3. Fanno parte degli ambiti di *Strutturazione Urbana*:

- le *Aree Dismesse* o in *Dismissione* (UT/SUAD) già di pertinenza di opifici industriali o di impianti ed attrezzature di servizio, caratterizzate dalla particolare giacitura rispetto all'insediamento e/o dalla presenza di manufatti di interesse architettonico e storico. Esse costituiscono una rilevante opportunità di riorganizzazione morfologico-funzionale delle centralità urbane;
- le *Aree di Primo impianto a Dominante Verde* (UT/SUDV) coincidenti con aree marginali del capoluogo che rappresentano una grande opportunità di riqualificazione morfologico ambientale della periferia urbana e del margine della città.

4. Fanno parte degli ambiti di *Strutturazione Locale*:

- le *Aree Dismesse* o in Dismissione (UT/SLAD), già di pertinenza di opifici industriali o di impianti, caratterizzate da una giacitura di rilevanza locale rispetto all'insediamento;
- le Aree di primo impianto *Produttivo* (UT/SLP) già a ciò destinate dal PRG vigente ma non ancora dotate di disciplina urbanistica esecutiva; esse costituiscono una risorsa utile a soddisfare la domanda di nuovo insediamento o reinsediamento produttivo;
- le Aree di primo impianto *Residenziale* (UT/SLR), la cui consistenza e giacitura consentono di dar luogo a piccole forme insediative residenziali a completamento dei tessuti circostanti;
- le Aree di *Nuova Centralità* (UT/SLNC) la cui particolare giacitura rispetto al contesto costruito e rispetto al sistema della mobilità offre l'opportunità di realizzare uno spazio centrale, per forma e funzioni, rispetto al tessuto circostante.

### **Articolo 56 - Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione**

1. Nell'Elaborato P3 il PRG '97 definisce i perimetri di ciascuno degli Ambiti urbani di trasformazione, all'interno dei quali gli interventi sono possibili solo tramite modalità indiretta (v. Capo 3° Titolo VI).

2. Gli Ambiti *urbani di trasformazione* individuati sono:

- di *strutturazione urbana, Aree Dismesse* o in Dismissione
  - UT/SUAD 01 denominato IL CAMPUS
  - UT/SUAD 02a denominato IL TRENO <sup>74</sup>
  - UT/SUAD 02b denominato IL TRENO
  - UT/SUAD 03 denominato IL FORO
  - UT/SUAD 04 denominato L'OLIVA
- di *strutturazione locale Aree Dismesse* o in Dismissione
  - UT/SLAD 05 denominato COLORIFICIO
  - UT/SLAD 06a denominato FORNACI HOFFMANN
  - UT/SLAD 06b denominato FORNACI HOFFMANN
  - UT/SLAD 07 denominato LAURETANA
  - UT/SLAD 08 denominato LE MATTONELLE (BELFIORE)
  - UT/SLAD 09 denominato LE CASERMETTE (COLFIORITO)
- di *strutturazione urbana, primo impianto a Dominante Verde*
  - UT/SUDV 10a denominato IL CANNETO
  - UT/SUDV 10b denominato IL CANNETO
  - UT/SUDV 10c denominato IL CANNETO
  - UT/SUDV 11a denominato IL PALOMBARO
  - UT/SUDV 11b denominato IL PALOMBARO
  - UT/SUDV 12a denominato PACINOTTI
  - UT/SUDV 12b denominato PACINOTTI
  - UT/SUDV 13 denominato S. PIETRO
  - UT/SUDV 14 denominato MARCHISIELLI
  - UT/SUDV 15 denominato TRINCI
- di *strutturazione locale, Nuova Centralità*
  - UT/SLNC 16 denominato MACERATOLA
  - UT/SLNC 17 denominato STERPETE

<sup>74</sup> Trasformato in zona UP/PPE a seguito approvazione PRU mediante accordo di programma sottoscritto ai sensi dell'articolo 7 della L. R. n. 13/99.

- UT/SLNC 18 denominato S. ERACLIO
- UT/SLNC 19 denominato BORRONI
- UT/SLNC 20 denominato S. MARTINO (VESCIA)
- UT/SLNC 21 denominato CORVIA
- UT/SLNC 23 denominato SCAFALI
- UT/SLNC 28 denominato L'ACQUAIOLO
- di *strutturazione locale*, di primo impianto *Residenziale*
  - UT/SLR 25 denominato CROCE BIANCA
  - UT/SLR 26 denominato MAMELI
  - UT/SLR 27 denominato IL ROCCOLO
  - UT/SLR 29 denominato INTRAMEZZI
  - UT/SLR 30 denominato VILLA MANCIA
  - UT/SLR 31 denominato VILLA RONCALLI
  - UT/SLR 32 denominato S. BENEDETTO
  - UT/SLR 33 denominato FLAMINIA 1
  - UT/SLR 34 denominato FLAMINIA 2
  - UT/SLR 35 denominato FLAMINIA 3 (S. ERACLIO)
  - UT/SLR 36 denominato DEL FICO (S. ERACLIO)
  - UT/SLR 37 denominato SERENA (S. PAOLO)
  - UT/SLR 38a denominato MAESTÀ
  - UT/SLR 38b denominato MAESTÀ
  - UT/SLR 39 denominato LE VIOLETTE
  - UT/SLR 40 denominato SPINETO
  - UT/SLR 42 denominato DEI CAMPI (SCAFALI) <sup>75</sup>
  - UT/SLR 43 denominato FIAMENGA
  - UT/SLR 44 denominato IL MULINO (VESCIA)
  - UT/SLR 45 denominato IL FUNGO (VESCIA)
  - UT/SLR 46 denominato VEGNOLE (VESCIA)
  - UT/SLR 47 denominato TURRI (S. GIOVANNI PROFIAMMA)
  - UT/SLR 48 denominato S. LORENZO VECCHIO
  - UT/SLR 51 denominato ORCHI SOTTO (CAPODACQUA)
  - UT/SLR 52 denominato IL CASTELLO (CAPODACQUA)
  - UT/SLR 53 denominato COLLE S. LORENZO
  - UT/SLR 55 denominato LEGGIANA <sup>76</sup>
  - UT/SLR 56 denominato PALE <sup>76</sup>
  - UT/SLR 57 denominato DEL PIZZALE (COLFIORITO) <sup>76</sup>
  - UT/SLR 58 denominato PRATARELLE (COLFIORITO)
  - UT/SLR 59 denominato ANNIFO <sup>77</sup>
  - UT/SLR 60 denominato FONDI
  - UT/SLR 61 denominato VOLPERINO <sup>78</sup>
  - UT/SLR 62 denominato ROVIGLIETO

<sup>75</sup> Trasformato in UP/PPE con strumento attuativo per utilizzo fondi programma straordinario di ERP

<sup>76</sup> Trasformato in UP/PEEP con strumento attuativo per utilizzo fondi programma straordinario di ERP

<sup>77</sup> Trasformato in UP/PEEP a seguito approvazione strumento attuativo in variante al PRG

<sup>78</sup> Trasformato parzialmente in UP/PEEP con strumento attuativo per utilizzo fondi programma straordinario di ERP

- UT/SLR 63 denominato PASTINE (BELFIORE)
- UT/SLR 64 denominato BEATA ANGELA
- di *strutturazione locale*, primo impianto *Produttivo*:
  - UT/SLP 22 denominato I CIPRESSI
  - UT/SLP 65 denominato LA CUPA (S. ERACLIO) <sup>79</sup>
  - UT/SLP 66 denominato CASE BASSE (S. GIOVANNI PROFIAMMA)
  - UT/SLP 67 denominato LA COLOMBARA
  - UT/SLP 68 denominato PLESTIA <sup>79</sup>
  - UT/SLP 69 denominato LA FORNACE

**3.** La disciplina urbanistica del PRG '97 per ciascuno degli Ambiti urbani di trasformazione è definita dalla relativa Scheda d'ambito contenuta nell'Elaborato P4 (Repertorio delle Schede degli Ambiti urbani di trasformazione).

**4.** Ogni Scheda è composta da un Foglio normativo e da due fogli grafici: uno contenente gli elementi prescrittivi del disegno di suolo, l'altro la simulazione dell'assetto di progetto. La scheda degli Ambiti relativi alle aree dismesse (UT/SUAD e UT/SLAD) contiene solo il foglio normativo ed il foglio grafico di simulazione dell'assetto di progetto.

**5.** Il Foglio normativo definisce le regole per la redazione dello strumento attuativo; contiene in particolare:

- sigla, numero d'ordine e denominazione dell'Ambito;
- breve descrizione dello stato attuale;
- descrizione degli obiettivi prestazionali, morfologici e funzionali, dell'assetto futuro dell'Ambito;
- valutazione della eventuale capacità insediativa residenziale dell'Ambito;
- prescrizioni relative alla progettazione urbanistica esecutiva:
  - a) grandezze ed indici: St (superficie territoriale); Ut (indice di utilizzazione territoriale); St, in percentuale, per usi pubblici e per superfici fondiarie (pubbliche e private);
  - b) usi del suolo;
  - c) impianti ed attrezzature;
  - d) destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenza;
  - e) prescrizioni specifiche per le componenti di sistema.
- eventuali prescrizioni particolari relative a precondizioni di assetto del contesto dell'ambito (esistenza delle reti adeguate all'impatto urbanistico del nuovo impianto; esistenza della viabilità prevista dal PRG '97).

**6.** Il Foglio grafico prescrittivo (Elaborato P4 - Allegato A) contenente la planimetria dell'Ambito con gli eventuali elementi prescrittivi del disegno di suolo (tracciato stradale, localizzazione servizi e superfici fondiarie, etc.) ha valore prescrittivo, mentre il Foglio grafico indicativo (Elaborato P4 - Allegato A1) che contiene la simulazione dell'assetto di progetto, pur costituendo un possibile esito progettuale positivo dell'applicazione delle disposizioni di cui al foglio normativo (Elaborato P4 - Allegato B) ed al foglio grafico contenente gli *Elementi prescrittivi del disegno di suolo*, ha solo valore indicativo, di orientamento in sede di formazione ed approvazione dello strumento attuativo.

**7.** Nel caso di discordanza tra foglio normativo, foglio grafico prescrittivo o tavole di piano sono prevalenti le prescrizioni del foglio normativo.

<sup>79</sup> Trasformato in UP/PIP con strumento attuativo



## **Capo 4° - Regole per i Luoghi Urbani**

### **Articolo 57 - Articolazione dei Luoghi urbani da riqualificare**

1. I *Luoghi urbani da riqualificare* (LUR) sono parti significative dello Spazio urbano prevalentemente pubbliche che richiedono particolari e specifici interventi di riqualificazione ambientale, funzionale e formale.

2. I Luoghi urbani da riqualificare sono i seguenti:

- Porta Romana, Porta Ancona, Porta Firenze (vedi Elaborato P3);
- Piazzale della Stazione ferroviaria (vedi Elaborato P3);
- Il Campo dei giochi (vedi Elaborato P3);
- Il parcheggio di V. Fratelli Bandiera;
- I viali alberati.

### **Articolo 58 - Sistemazione dei Luoghi urbani da riqualificare**

1. Gli interventi di sistemazione dei Luoghi urbani si attuano tramite progetti di opere pubbliche e relative procedure o tramite strumento attuativo, promosso dall'Amministrazione comunale.

2. Qualora lo strumento urbanistico di cui al precedente comma preveda, per finalità di riqualificazione, la demolizione di immobili privati, quest'ultima dovrà essere accompagnata da compensazioni adeguate tramite trasformazioni e/o cessioni da prevedersi contestualmente, anche nell'ambito dello stesso strumento attuativo.

3. Fino alla formazione di detto strumento sugli immobili privati ricadenti nei Luoghi urbani sono consentiti solo interventi di MO, MS ~~MI~~ ed OI con il mantenimento della destinazione d'uso attuale degli edifici.



## TITOLO VI - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Capo 1° - Attuazione PRG '97

#### **Articolo 59 - Procedimenti tecnico-amministrativi**

1. Le modalità attuative del PRG '97 sono le seguenti: *attuazione diretta semplice, attuazione diretta condizionata, attuazione indiretta* e risultano disciplinate dai successivi articoli del presente Capo 1°.

#### **Articolo 60 - Attuazione diretta semplice**

1. Si ha l'*attuazione diretta semplice* quando il singolo proprietario può attivare il provvedimento abilitativo direttamente sulla base della disciplina del PRG '97, eventualmente accompagnato da atti d'obbligo per gli interventi nello Spazio extraurbano, relativi alla destinazione d'uso dei suoli e dei manufatti mentre per quelli nello Spazio urbano, relativi al reperimento e alla predisposizione degli spazi di parcheggio e verde ed alla sistemazione dell'area di pertinenza per le destinazioni diverse dalla residenza.

2. Nello Spazio extraurbano ~~la concessione edilizia~~ *il titolo abilitativo* è soggetto<sup>80</sup> a preventivo atto d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario richiedente:

- 1) vincola la destinazione d'uso della costruzione e vincola il terreno alla inedificabilità dal momento che i relativi diritti edificatori vengono utilizzati; i vincoli permangono fino a quando il terreno conserva la destinazione urbanistica di tipo agricolo;
- 2) nel caso in cui ~~la concessione~~ *il titolo abilitativo* sia rilasciato a titolo gratuito:
  - a) si impegna ad usare in proprio *il manufatto* ~~l'abitazione~~ che verrà costruita~~o~~ e a non venderla~~o~~ o affittarla~~o~~ se non per cause di forza maggiore riconosciute tali dalla Giunta comunale, quali fallimento, trasferimento di residenza, impossibilità di gestione, etc.;
  - b) si obbliga a vendere o dare in locazione o in uso *il manufatto*, in caso di forza maggiore, ~~sia gli edifici residenziali che gli annessi nonché quelli per le attività produttive~~, a soggetti che rivestano la *medesima* qualifica ~~di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, singoli o associati~~ *in base alla quale il titolo è stato rilasciato in regime di esenzione*;
  - d) riconosce l'applicabilità di una sanzione, in caso di inosservanza dei contenuti dell'atto d'obbligo, di entità pari a quella stabilita dall'art. ~~40~~ 28, comma 3, della legge ~~n. 10/77~~ *regionale n. 1/2004*<sup>81</sup> <sup>82</sup>.

3. Gli obblighi di cui al precedente comma, punto 2, vengono meno a seguito di successione o decorso il termine di dieci anni dall'ultimazione dei lavori.

<sup>80</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>81</sup> Per la L. R. 1/2004 si veda la nota all'articolo 14, comma 1

<sup>82</sup> Disposizioni modificate per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

## Articolo 61 - Attuazione diretta condizionata

1. Si ha l'*attuazione diretta condizionata* quando il rilascio ~~della concessione edilizia~~ *del titolo abilitativo*<sup>83</sup> è condizionato:

- a) all'approvazione in sede tecnica di un *progetto unitario per la valutazione architettonica ambientale* degli interventi nei *Tessuti a conservazione UC/CAA*. Il progetto va inserito nel contesto degli edifici e delle aree contigue all'immobile interessato, al fine di prevedere il corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico-ambientale;
- b) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 31 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni; questa circostanza si presenta nei Tessuti a completamento locale (UC/CR, UC/CP) nei quali gli interventi di NE sono sottoposti a modalità diretta condizionata. In tal caso gli impegni relativi a cessioni di aree per viabilità, parcheggi e verde pubblico si riferiscono alle opere di urbanizzazione primaria di progetto individuate dell'Elaborato P5 del PRG '97. Qualora dette opere riguardino proprietà diverse, la attuazione è condizionata, oltre che a quanto sopra, alla predisposizione di un progetto unitario di assetto, da approvarsi in sede tecnica. Il rilascio ~~delle singole concessioni~~ *dei singoli titoli abilitativi* è subordinato alla preventiva stipula di un atto d'obbligo di accettazione del progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari e/o aventi diritto nonché al rilascio del titolo abilitativo ~~all'~~<sup>84</sup> *per l'esecuzione* delle opere di urbanizzazione garantita da idonea fideiussione. È facoltà dell'Amministrazione di condizionare il rilascio ~~della concessione edilizia~~ *del permesso di costruire* all'obbligo di mantenere ad uso pubblico una fascia di Sf lungo tutto il lato del lotto antistante la strada di accesso per una profondità di m. 3 dal confine di proprietà, laddove ciò risulti utile a rendere più agevole la mobilità (eventuale allargamento della sede stradale, del marciapiede, del parcheggio, etc.);<sup>85</sup>
- c) all'avvenuta approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale<sup>86</sup> di cui al successivo comma da parte della Giunta Regionale; ciò si verifica nel caso di alcuni interventi edificatori nello Spazio Extraurbano, così come stabilito nel precedente Titolo IV, [art. 41](#).

2. Il *Piano di Sviluppo Aziendale* (P.S.A.)<sup>86</sup> è costituito dai seguenti elementi:

- a) - documentazione relativa alla qualifica di proprietario del richiedente;
- b) - documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola;
- c) - descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;
- d) - elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati storici a far data dal 3/4/73 nonché certificati della Conservatoria RR. II. relativi ad eventuali vincoli derivanti da precedenti utilizzazioni edificatorie;

<sup>83</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>84</sup> Errata corrige

<sup>85</sup> Terminologia modificata per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>86</sup> Le disposizioni relative al PSA risultano superate dall'entrata in vigore della legge regionale n. 31/97 e dall'abrogazione del precedente PUT/83 intervenuta a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 27/2000.

- e) - planimetrie dello stato di fatto e di progetto con relativi indirizzi produttivi, riparto coltivale e infrastrutture di servizio, sistemazione di fossi e canali;
- f) - elaborati grafici relativi ai fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensioni e destinazione d'uso;
- g) - consistenza occupazionale dell'azienda con la indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sui fondi;
- h) - relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la destinazione dei prodotti attuali e futuri e dalla quale si evinca l'incremento del reddito conseguente all'intervento in progetto;
- i) - piano di esecuzione delle opere con indicati i tempi e le previsioni di spesa e di finanziamento;
- l) - atto d'obbligo come al precedente [articolo 60](#), comma 2, che dovrà inoltre recepire gli elementi di cui ai punti h) ed i);
- m) - nel caso di computo dell'indice su terreni non contigui il Piano Aziendale previsto dall'articolo 34 della Legge Regionale n. 31/97 è costituito e sostituito dalla documentazione elencata nei punti precedenti.

**3.** Il Piano di Sviluppo Aziendale <sup>86</sup> ha validità quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante sia in ordine alle previsioni di progetto che ai tempi di realizzazione delle opere ed alla loro successione. Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie solamente in conformità al P.S.A. approvato. Qualora il concessionario dimostri che il P.S.A. non è stato attuato per motivi indipendenti dalla sua volontà il Comune può concedere un nuovo termine.

**4.** Il P.S.A. <sup>86</sup> è approvato dalla Giunta Regionale nel caso di interventi richiesti dai soggetti AS (v. art. 41 - [Tabella B](#) - nota A) negli ambiti EP/AP - EP/APP - EC/U, EAP/AP.

### **Articolo 62 - Attuazione indiretta**

**1.** L'*attuazione indiretta*, riguarda i Tessuti UC/CAS e UC/RR nonché quelli di espansione locale UC/ERM, UC/ERA, UC/EPIA e UC/EPT, i Luoghi urbani da riqualificare ed è riservata in particolare agli Ambiti urbani di trasformazione; essa è effettuata tramite strumento urbanistico attuativo, di cui al Titolo II della Legge Regionale 21/10/97, n. 31. Per i tessuti di espansione locale e gli Ambiti urbani di trasformazione lo strumento urbanistico attuativo è esteso all'intera area perimetrata dal PRG.

**2.** Negli Ambiti urbani di trasformazione allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, a ciascun proprietario interessato dall'ambito/comparto è riconosciuto, alle condizioni di cui al successivo comma, un diritto edificatorio pari all'applicazione dell'Ut del PRG '97 alla superficie di proprietà a prescindere dalle specifiche destinazioni urbanistiche del suolo.

**3.** Il diritto di cui al precedente comma matura per i proprietari qualora, riuniti in consorzio, collaborino alla costruzione della città attraverso:

- 1) la cessione al Comune delle aree nelle quantità stabilite dalla scheda d'ambito;
- 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 3) la eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri concessori;
- 4) la edificazione della quantità di edilizia privata stabilita dal PRG '97, nelle forme e nei modi previsti dallo strumento attuativo; in particolare la Suc sarà realizzata nelle superfici fondiarie a ciò destinate nel Foglio grafico prescrittivo della Scheda d'Ambito.

- 5) la cessione al Comune di superfici fondiarie e diritti edificatori, eventualmente stabiliti nella Scheda d'Ambito, per la edilizia residenziale pubblica.
- 4.** Le aree di cui al punto 1 del precedente comma riguardano:
- gli standard locali (art. 3 DIM n. 1444/68, art. 41 L. R. n. 31/97 e art. 60 del PUT/2000) per 24 mq./ab.;
  - gli standard territoriali (art. 4 DIM n. 1444/68, art. 42, co. 1, lett. d) ed e), L. R. n. 31/97 ed art. 59, co. 1, lett. d) ed e) del PUT/2000) per una quota parte pari a 15 mq./ab.;
  - gli standard per destinazioni non residenziali secondo le quantità previste dalla precedente [Tabella D](#);
  - le superfici per le opere di urbanizzazione primaria non comprese negli standard;
  - le superfici per eventuali altre attrezzature pubbliche previste;
- 5.** Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'Ambito urbano di trasformazione ed i proprietari che intendono costituire il consorzio di cui al secondo comma del presente articolo rappresentino, in base all'imponibile catastale, il 75% del valore dell'intero comparto, *con esclusione degli edifici di cui è prescritto il mantenimento*,<sup>87</sup> l'Amministrazione darà forma di PPE al progetto urbanistico esecutivo di sistemazione dell'Ambito per attuarlo ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/42 e successive modificazioni.
- 6.** Gli impegni derivanti ai proprietari nei confronti dell'Amministrazione comunale di cui ai precedenti terzo e quarto comma, riguardanti i tempi e le modalità della cessione di aree e la realizzazione delle previsioni di progetto nonché delle specifiche destinazioni del suolo stabilite dallo strumento attuativo, sono oggetto di apposita convenzione tra Comune e consorzio dei proprietari.
- 7.** La cessione delle aree di cui al precedente quarto comma, punti a), b), c) e d) sarà effettuata a titolo gratuito, in relazione alla capacità insediativa del PRG '97 dei singoli ambiti. La restante parte di St per servizi e attrezzature, di cui al precedente 4° comma punto e), sarà ceduta al Comune al prezzo agricolo dei suoli secondo le modalità ed i tempi formalizzati in sede di convenzione tra Comune e consorzio dei proprietari. La cessione viene fissata al prezzo agricolo in quanto si tratta di suoli la cui capacità edificatoria, attribuita dall'Ut, viene utilizzata dai proprietari nelle superfici fondiarie dell'Ambito.
- 8.** La parte di St eventualmente utilizzata come Sf per edilizia residenziale pubblica di cui al punto 5 del precedente terzo comma sarà ceduta al Comune al valore corrispondente a quello determinato applicando l'art. 5/bis della legge n. 359/92 all'intera St dell'Ambito, gravata dalla sola edificabilità ai fini dell'edilizia residenziale pubblica prevista dal PRG '97 per l'Ambito medesimo.
- 9.** Gli impegni derivanti all'Amministrazione dalla cessione delle aree in termini di entità, modalità e tempi delle acquisizioni delle aree non gratuite saranno definiti in sede di Convenzione tra Comune e proprietari.
- 10.** In tutti gli ambiti ad attuazione indiretta, a meno di prescrizioni specifiche contenute nelle relative Schede d'Ambito, è consentito, in sede di formazione dello strumento attuativo, stralciare eventuali manufatti esistenti, destinati o da destinarsi a residenza, purché la Sf stralciata sia compensata nel rispetto delle percentuali previste dal Foglio Normativo (superfici per l'edificazione o da cedere) e fermo restando l'indice Ut assegnato all'ambito tenuto conto della Suc esistente ovvero della Suc complessiva comprendente l'incremento una tantum

<sup>87</sup> Modifica introdotta con l'atto C. C. 55/2004 di adozione della variante di settore per errori ed aggiornamenti

previsto al comma successivo. La compensazione non si rende necessaria quando il mantenimento dell'edificio sia espressamente previsto nel Foglio Prescrittivo.

**11.** Sui manufatti esistenti negli ambiti ad attuazione indiretta eventualmente stralciati dall'ambito, è ammesso, un aumento della Suc esistente pari al 20%, per una sola volta nel periodo di validità del presente piano. Sugli edifici stralciati si applicano le norme del tessuto a mantenimento UC/MR, ad eccezione dell'indice.

**12.** È facoltà dell'Amministrazione, ~~in sede di Programma Pluriennale d'Attuazione di cui all'art. 13 della legge n. 10/77, ovvero~~ dandone ~~eventuale~~<sup>88</sup> informazione preventiva ai proprietari, promuovere la formazione di Piani Particolareggiati di Esecuzione o di altri strumenti urbanistici per attuare gli Ambiti urbani di trasformazione ed i tessuti di espansione locale.

**13.** Fino alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi negli Ambiti urbani di trasformazione e nei tessuti di espansione locale è consentito il mantenimento delle attività esistenti e, sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi ~~di MO, MS, MI, OI senza variazione delle attuali destinazioni d'uso~~ stabiliti dall'articolo 44, co. 3 della L. R. 1/2004<sup>89</sup>.

**14.** Ai sensi del comma n° 59 dell'articolo 17 della L. n. 127/97, gli Ambiti di Trasformazione relativi alle aree dismesse UT/SUAD e UT/SLAD possono essere attuati dalla Società di Riqualficazione Urbana "Foligno Nuova" costituita dal Comune, previa individuazione delle aree interessate con le modalità previste dalla citata legislazione.

**15.** Gli standard per gli usi ammessi diversi dalla residenza risultanti dalla precedente [Tabella D](#) trovano applicazione anche nel caso di attuazione indiretta; tali spazi debbono essere prioritariamente reperiti all'interno della superficie da cedere prevista nel Foglio Normativo dell'Ambito e, ove necessario, possono anche eccedere da tale superficie.

**16.** Nel caso di insediamenti residenziali la quota di aree relativa allo standard per l'istruzione e di interesse comune di cui all'articolo 60 del PUT/2000, ove tali insediamenti non siano previsti, sono trasformate in parcheggio e verde pubblici.

**17.** Il rispetto dello standard di parcheggio privato in ragione di 1 mq. ogni 3 mq di Suc, ove diversamente non soddisfatto, deve essere dimostrato in sede di utilizzazione edificatoria.

**18.** Nelle aree disciplinate dal presente articolo le distanze sono valutate secondo quanto in merito previsto dal precedente [articolo 8](#). I distacchi minimi sono stabiliti in metri 5,00 dai confini ed in metri 10,00 tra edifici; nel caso di edifici tra i quali siano interposte strade si applica la disciplina prevista dall'articolo 9 del DIM 2/4/68.<sup>90</sup> Misure inferiori sono consentite

<sup>88</sup> Disposizione modificata per adeguamento alla L. R. 21/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>89</sup> Per la L. R. 1/2004 si veda la nota all'articolo 14, co. 1 - Si riporta di seguito la disposizione richiamata: "**Art. 44. - (Decadenza di vincoli preordinati all'esproprio e assenza del piano attuativo obbligatorio omissis**

**3. Nelle aree nelle quali non sono attuate le previsioni degli strumenti urbanistici generali anche a mezzo di piano attuativo, qualora sia presupposto per l'edificazione, sono comunque consentiti gli interventi sugli edifici esistenti di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto all'articolo 16, comma 2 della l.r. 31/1997 e all'articolo 8, comma 9, della l.r. 53/1974. Gli interventi di cui sopra possono comportare anche la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente nell'ambito del comparto o della zona interessati, purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico generale."**

<sup>90</sup> Il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 è stato pubblicato nella G. U. 16 aprile 1968, n. 97. Si riporta il testo della disposizione richiamata:

- *continua*

nel caso lo strumento attuativo sia con previsioni planivolumetriche. Non sono consentite riduzioni del distacco nei confronti di aree e/o edifici esterni al comparto soggetto ad attuazione indiretta. Trovano applicazione le disposizioni di cui alla [nota \(C\)](#) e, se recepite dallo strumento attuativo, quelle della [nota \(D\)](#) della precedente Tabella C.

**19.** Nei tessuti di espansione locale di tipo residenziale (UC/ERM, UC/ERA) la quantità di standard è quella stabilita dall'articolo 60, comma 2, della L. R. 24 marzo 2000, n. 27<sup>91</sup> mentre per gli usi diversi dalla residenza ammessi e previsti nello strumento attuativo gli standard sono quelli previsti nella precedente [Tabella D](#).

**20.** Nei tessuti di espansione locale di tipo produttivo industriale – artigianale (UC/EPIA) e turistico produttivo (UC/EPT) la quantità di standard è quella prevista dalla [Tabella D](#) in relazione agli usi ammessi e previsti nello strumento attuativo.

**21.** Elementi e contenuti dello strumento urbanistico attuativo dei tessuti di espansione locale sono quelli stabiliti dagli articoli 19 e 20, esclusa la lett. h), della L. R. 21 ottobre 1997, n. 31<sup>92</sup>. Trova altresì applicazione quanto disposto dai precedenti commi 16, 17 e 18 nonché

**"Art. 9 - Limiti di distanza tra i fabbricati**

*omissis*

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche."

<sup>91</sup> Nota aggiunta in base al punto A2 documento che recepisce le prescrizioni regionali

La legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, recante "Piano Urbanistico Territoriale", è stata pubblicata nel BUR del 31 maggio 2000, n. 31. Si riporta il testo della disposizione richiamata:

**"ARTICOLO 60 (Standard minimi per aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali)**

*omissis*

**2.** Le quantità minime di spazi pubblici e per attrezzature, al servizio di insediamenti residenziali previsti dal PRG, sono determinate applicando i valori minimi contenuti nella seguente tabella, espressi in metri quadrati rapportati agli abitanti insediati o da insediare in ogni singolo comparto:

| Comuni con popolazione residente o prevista | fino a 20.000 abitanti | da 20.001 a 50.000 abitanti | sopra 50.000 abitanti |
|---|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| a) Istruzione scuola materna e dell'obbligo | 4 mq/ab.               | 4 mq/ab.                    | 4 mq/ab.              |
| b) Attrezzature di interesse comune         | 2 mq/ab.               | 3 mq/ab.                    | 4 mq/ab.              |
| c) Spazi pubblici attrezzati a parco        | 5 mq/ab.               | 8 mq/ab.                    | 12,5 mq/ab.           |
| d) Parcheggi                                | 3 mq/ab.               | 3 mq/ab.                    | 3,5 mq/ab.            |
| <b>Totali</b>                               | <b>14 mq/ab.</b>       | <b>18 mq/ab.</b>            | <b>24 mq/ab.</b>      |

Il numero degli abitanti da insediare in ogni singolo comparto è graduato assumendo un rapporto variabile da 100 a 150 mc/abitante, salvo diversa dimostrazione sulla base delle caratteristiche tipologiche ed insediative.

*omissis"*

<sup>92</sup> La legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31, recante "Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modificazione delle LL. RR. 2 settembre 1974, n. 53, 18 aprile 1989, n. 26, 17 aprile 1991, n. 6 e 10 aprile 1995, n. 28", è stata pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR del 29 ottobre 1997, n. 52.



quanto disposto dal comma 10, primo periodo, con esclusione dei riferimenti alle Schede d'Ambito ed al Foglio Normativo.

**22.** I parametri edilizi (categorie di intervento, destinazioni d'uso degli edifici, usi delle aree di pertinenza, altezze massime) sono quelli indicati nella precedente [Tabella C](#) fatta eccezione per l'indice di utilizzazione che anziché fondiario deve intendersi territoriale.<sup>93</sup>

### **[Articolo 63 - Disposizioni per l'attuazione accelerata del Piano]**<sup>94</sup>

[1. Al fine di rendere più efficace ed accelerare l'attuazione del Piano per gli Ambiti urbani di trasformazione per i quali è prescritta l'attuazione indiretta, è consentito agli interessati presentare osservazioni, e nei tempi di legge stabiliti per la pubblicazione del piano, sotto forma di proposta di progetto urbanistico di dettaglio.]

[2. L'Amministrazione può, in sede di controdeduzione, prendere in esame dette proposte qualora queste siano:

- a) corredate dai documenti prescritti per le lottizzazioni convenzionate;
- b) sottoscritte da tutti i proprietari dell'ambito;
- c) accompagnate da *atto unilaterale d'obbligo* sottoscritto da tutti i proprietari dell'ambito, con i medesimi contenuti della convenzione di legge in cui i privati si impegnino a:
  1. rispettare le prescrizioni edilizie ed urbanistiche normativamente e graficamente definite nella proposta di piano urbanistico di dettaglio;
  2. cedere gratuitamente al Comune le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, in applicazione alle prescrizioni del PRG '97 e delle specifiche Schede d'Ambito;
  3. realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste;
  4. cedere, dietro corrispettivo, le aree eccedenti gli standard minimi nonché le aree necessarie per l'edilizia economica e popolare, di cui al precedente articolo.]

[3. L'Amministrazione, qualora consideri le proposte collaborative alla migliore definizione del PRG '97 adottato, accetta in sede di controdeduzione la proposta presentata.]

[4. Qualora siano verificate le condizioni di cui ai precedenti 2° e 3° comma la proposta è, in tutta la sua configurazione tecnica (grafica e normativa), parte integrante del PRG '97 controdedotto; le relative previsioni diventano operative a PRG '97 approvato e sono assentibili direttamente, tramite concessione edilizia, previo approvazione e stipula della convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/42 e successive modificazioni, che disciplinano tempi e modalità delle operazioni di cui al punto d) del precedente secondo comma. Eventuali varianti potranno essere approvate secondo la procedura degli strumenti attuativi prevista dalla L. R. n. 31/97; non potranno essere modificate le grandezze urbanistiche previste dal foglio normativo.]

## **Capo 2° - Applicazione ed integrazione di disposizioni nazionali e regionali**

### **Articolo 64 - Corrispondenza tra la classificazione del territorio di cui al Titolo II, Capo 1°, artt. 6 e 7 delle presenti norme e le zone territoriali omogenee di cui al DIM n. 1444/68.**

1. Tutto il territorio ricadente nello Spazio Extraurbano (v. [art. 7](#)) è classificato, ai sensi del DIM n. 1444/68, come zona omogenea **E**, ad eccezione degli impianti ricettivi all'aria aperta

<sup>93</sup> Commi aggiunti in base al punto A2 documento che recepisce le prescrizioni regionali

<sup>94</sup> Articolo stralciato a seguito osservazioni del CCRT, parere n. 58 del 30/11/99.



(E/CAMP) e della cave (E/CC), le cui aree sono individuate nell'Elaborato P3 e che sono classificate come zone omogenee **D**.

**2.** Il territorio ricadente nello Spazio urbano (v. [art. 7](#)) è classificato, ai sensi del DIM n. 1444/68, come segue:

- il Centro Storico (UP/CS) e gli Aggregati Storici (UC/CAS) sono classificati come zone omogenee **A**;
- gli Ambiti a disciplina particolareggiata Progresa (UP/PPE, UP/PEEP, UP/PIP, UP/PdL, UP/PdR;) assumono la classificazione che avevano all'atto della relativa formazione;
- tutti i Tessuti consolidati o in via di consolidamento di tipo residenziale di cui all'[art. 7](#) (UC/CAA, UC/CIAA, UC/RR, UC/MRB, UC/MRM, UC/MRA, UC/MRMA, UC/CRM, UC/CRA), assumono la classificazione di zona omogenea **B**;
- tutti i Tessuti consolidati o in via di consolidamento di tipo artigianale-industriale (UC/MPAIA), di tipo commerciale (UC/MPC; UC/CPC) e turistico (UC/MPT), nonché i Tessuti di espansione locale di tipo artigianale – industriale (UC/EPIA) e produttivo turistico (UC/EPT) e gli Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto produttivo (UT/SLP) assumono la classificazione di zone omogenee **D**;
- gli Ambiti urbani di trasformazione di primo impianto a dominante verde (UT/SUDV), di primo impianto residenziale (UT/SLR), di nuova centralità (UT/SLNC), nonché gli Ambiti urbani di trasformazione relativi alle aree dismesse o in dismissione (UT/SUAD e UT/SLAD) ed i Tessuti di espansione locale di tipo residenziale (UC/ERM, UC/ERA) assumono la classificazione di zona omogenea **C**;

**3.** Sono infine classificate come zone omogenee **F** le seguenti componenti:

- del sistema della mobilità (v. [art. 15](#)): M/P, M/S, M/FSL, M/FSS, M/FSSM, M/AVIO, M/AAER;
- del sistema del verde (v. [art. 20](#)): V/PC, V/PPS, V/PTE, V/PAL, V/PTU, V/PARCH, V/PAER, V/VC, V/VQ, V/AS;
- del sistema dei servizi e delle attrezzature (v. [art. 25](#) e [art. 39](#)): S/II, S/IS, S/AM, S/RC, S/AS, S/C, S/ASO, A/CM, A/VF, A/AGE, A/PC, A/EPC, A/M, A/SR, A/C, A/PT, A/PLA, A/IR, A/COM, A/OGR, A/FER, E/CAMP.

### **Articolo 65 - Coefficiente di conversione volumetrica**

**1.** Il coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3.20, è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile complessiva (Suc) per ottenere il valore, in metri cubi, del volume di un edificio, ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.

### **Articolo 66 - Variazione delle destinazioni d'uso degli edifici**

**1.** Si ha variazione di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi quando la nuova destinazione appartiene ad una categoria diversa da quella della destinazione originaria secondo la classificazione di cui all'[art. 12](#); si ha inoltre variazione di destinazione d'uso, anche all'interno della stessa categoria qualora la nuova destinazione risulti ammessa solo in termini percentuali, fermo restando che la stessa deve risultare tra quelle consentite nel tessuto secondo le previsioni della [Tabella C](#).

**2.** In ogni caso le variazioni di destinazioni d'uso consentite devono rispettare le disposizioni contenute nei Titoli IV e V delle presenti NTA.

3. La variazione di destinazione d'uso può essere effettuata con opere o senza opere. In questo secondo caso è subordinata a ~~provvedimento solo autorizzatorio~~ *Denuncia di Inizio Attività*<sup>95</sup>. In ogni caso la variazione d'uso, sempreché consentita, comporta l'obbligo del reperimento degli spazi di parcheggio secondo le quantità di cui alla [Tabella D](#) (v. art. 52).

4. L'introduzione degli usi PE4 e AT1 in unità immobiliari già destinate ad R non costituisce variazione di destinazione d'uso.

5. *Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 33, commi 5 e 6, della L. R. 1/2004*<sup>96</sup> ~~non~~<sup>97</sup> costituisce inoltre variazione di destinazione d'uso lo svolgimento, nella propria abitazione, di una attività professionale, di servizio, artigianale che non comporti la presenza di personale dipendente, che sia compatibile con la destinazione residenziale e che interessi una superficie non superiore al 40% dell'unità immobiliare.

### [Articolo 67 - Deroghe alle prescrizioni del PRG '97]

[1. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PRG '97, ai sensi dell'art. 41/quarter della legge 17/8/42 n. 1150 e dell'art. 38 della Legge Regionale n. 31/97 ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico come individuati al paragrafo 12 della Circolare Ministero LL.PP. n. 3210 del 28/10/67<sup>98</sup>; per gli alberghi sono derogabili le sole norme in materia di altezze.]

<sup>95</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>96</sup> Per la L. R. 1/2004 si veda la nota all'articolo 14, co. 1 - Si riportano di seguito le disposizioni richiamate:  
**"Art. 33. - (Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo)**  
 omissis

5. *La realizzazione di attività di tipo agriturismo o le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola in zona agricola, attraverso il recupero di edifici esistenti, non costituiscono modifica della destinazione d'uso e i relativi interventi sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connessa tale realizzazione.*

6. *Non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è attuabile liberamente, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del trenta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di trenta metri quadrati, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli.*  
 omissis"

<sup>97</sup> Disposizione modificata per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>98</sup> Si riporta il testo della disposizione richiamata:

**"12. Poteri di deroga (art. 16)**

omissis

*Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad es. le sedi dei Ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.*

*Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano —enti pubblici o privati— siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: es. conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc.*

*Va precisato che tali edifici ed impianti possono ottenere eventuali deroghe sempre che ricorrano le altre condizioni richieste dalle specifiche norme che costituiscono la fonte dei poteri di deroga.*

*Restano salve le norme speciali che prevedono la concessione di deroghe, come ad esempio quelle in materia di altezza degli alberghi e di edilizia antisismica."*

[2. Non sono comunque derogabili le prescrizioni del PRG relative alle destinazioni di zona salvo quanto previsto dall'articolo 1, co. 4, della legge 3/1/78, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.]<sup>99</sup>

### **Articolo 68 - Varianti parziali al PRG '97**

2. Le varianti parziali, aventi la finalità di mutare la destinazione di una previsione del PRG riguardante una componente di sistema, debbono verificare le ricadute quantitative e qualitative della eventuale variazione sull'intero sistema e provvedere ad annullare gli eventuali effetti negativi con altre operazioni compensative eventualmente anch'esse in variante.

## **Capo 3° - Organo consultivo e modalità istruttorie**

### **[Articolo 69 - Commissione Urbanistica consultiva]<sup>100</sup>**

[1. Per l'attuazione del PRG '97 l'Amministrazione si avvale di una Commissione Urbanistica, con funzioni consultive, così composta:

- Sindaco o suo delegato che la presiede;
- Assessore all'Urbanistica o suo delegato;
- Assessore ai programmi economici o suo delegato;
- Dirigente del Settore Urbanistica o suo delegato;
- Dirigente del Settore Legale o suo delegato;
- Dirigente del Settore Opere Pubbliche o suo delegato;
- Dirigente USL o suo delegato;
- Direttore ASM o suo delegato;
- Tre esperti in urbanistica nominati dal Sindaco;
- Tre Consiglieri Comunali eletti con voto limitato a due.]

[2. Svolge funzioni di segretario un dipendente del Settore Urbanistica e Programmazione Economica nominato dal Dirigente.]

[3. Per il funzionamento e la durata si applicano le predisposizioni previste dal vigente Regolamento Edilizio per la Commissione Edilizia.]

### **Articolo 70 - Istruttoria per gli strumenti urbanistici ~~esecutivi~~ *attuativi*<sup>101</sup>**

1. Prima dell'esame da parte della Commissione ~~Urbanistica di cui al precedente articolo~~ *di cui all'articolo 4 della L. R. 18/2/2004, n. 1*<sup>102</sup>, gli atti tecnici ad amministrativi riguardanti la formazione degli strumenti urbanistici ~~esecutivi~~ *attuativi* sono istruiti dal Servizio Urbanistico.

<sup>99</sup> Articolo soppresso in quanto la L. R. 18 febbraio 2004, n. 1, non prevede la concessione o il permesso di costruire in deroga.

<sup>100</sup> Articolo soppresso a seguito accoglimento osservazione n. 38 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>101</sup> Il testo dell'articolo è stato modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 38 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

<sup>102</sup> La legge regionale 18/2/2004, n. 1 reca "Norme per l'attività edilizia" ed è pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 8 del 25 febbraio 2004. L'articolo 4 reca "Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio"

2. L'acquisizione dei pareri istruttori degli uffici comunali, ~~dell'ASM e delle USL~~ *della VUS, della ASL e dell'ARPA* avviene *anche* attraverso sedute congiunte per l'esame formale delle pratiche, secondo regolamento attuativo da approvarsi dall'organo comunale competente.

### **Articolo 71 – Norme finali e transitorie**

1. Nella progettazione degli interventi edificatori ricadenti nelle zone del territorio comunale sottoposte alle indagini di microzonazione sismica speditiva dovranno, in fase esecutiva, essere eseguite indagini geologiche e geotecniche di dettaglio nel rispetto delle normative vigenti e dovrà essere possibilmente assunto il coefficiente di amplificazione sismica per effetti di sito risultante dalle indagini suddette e dagli approfondimenti geologici eseguiti per i Piani Integrati di Recupero (PIR).

2. Gli interventi edilizi che comportano significative variazioni dei carichi, sul terreno o in fondazione, nelle zone di tipo E1, E2, E3 ed E4 individuate nel corso delle indagini di microzonazione sismica speditiva e sulla base degli approfondimenti geologici eseguiti per i Piani Integrati di Recupero (PIR) sono subordinati all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche specifiche secondo le modalità di cui all'allegato B della D.G.R. n. 4363 del 31 luglio 1998 e, per quanto non espresso, come previsto dalle normative vigenti. In tali zone la determinazione del coefficiente di amplificazione delle forze sismiche di progetto per effetti di sito dovrà essere, possibilmente, effettuata sulla base della corrispondente situazione litologica e morfologica locale di cui alla Tab. 5A (Allegato C - D.G.R. n. 4363 del 31 luglio 1998), previa esecuzione delle anzidette indagini specifiche.

3. Gli interventi edilizi, nuovi o in ampliamento, ricadenti nelle altre zone del territorio comunale dovranno essere preceduti da un'indagine geologica, geotecnica ed idrogeologica specifica, mirata ad evidenziare la stratigrafia del sottosuolo e l'andamento della falda acquifera, con particolare riferimento alla presenza di terreni compressibili o a rischio di liquefazione, da effettuarsi, possibilmente, secondo i criteri di cui al "Manuale per il rilevamento e l'identificazione delle zone suscettibili di amplificazione o instabilità dinamiche locali" approvato con D.G.R. n. 1335 del 20 marzo 1998 ed agli allegati B e C della D.G.R. n. 4363 del 31 luglio 1998.<sup>103</sup>

4. Nelle zone perimetrare come "Area soggetta ad interventi di consolidamento" nella cartografia a corredo del PRG '97 e denominata "Integrazione allo studio geologico" gli interventi edilizi sono subordinati alla esecuzione degli interventi di consolidamento e conseguente emissione del certificato di collaudo o regolare esecuzione dei lavori.

5. Gli interventi edilizi ricadenti nelle aree in dissesto delle frazioni di Curasci e Treggio individuate nell'Allegato "A" alle presenti norme, sono subordinati alle prescrizioni riportate nello stesso allegato.

6. Nelle aree a rischio R4 individuate dal PST, fino alla sua vigenza, e successivamente dal PAI, con decorrenza dalla sua adozione, le limitazioni alle attività modificative del territorio, anche a fini diversi da quelli edilizi, contenute nella specifica normativa per le zone a rischio R4 prevalgono sulla disciplina contenuta nelle presenti norme.

7. Nelle zone UC/MPIA, UC/MRM, UC/CAA, UC/CAS, V/AS e S/C del nucleo di Torre Montefalco, fino alla definitiva adozione del PAI, si applicano le disposizioni degli articoli 5 e

<sup>103</sup> La D.G.R. n. 1335 del 20/3/98 reca "Protocollo di intesa tra la Giunta Regionale dell'Umbria e l'Ordine dei Geologi della Regione Umbria per indagini urgenti di microzonazione sismica" e non stata pubblicata sul B.U.R.; la D.G.R. n. 4363 del 31/7/98 è pubblicata nel S. O. n. 2 al B.U.R. n. 52 del 19/8/98.

6 delle NTA del PST<sup>104</sup>; gli edifici possono quindi essere oggetto dei soli interventi MO, MS, ~~MI~~, OI, RC, RE1. Alla stessa disciplina è soggetta la zona UC/MPC in frazione Rasiglia.

**8.** Per una fascia delle profondità di 100 metri in destra e sinistra del tratto urbano del fiume Topino (dalla briglia di Sportella Marini a quella di Ponte San Magno), con esclusione della zona UP/CS, gli interventi di NE sono subordinati alla certificazione dell'avvenuta esecuzione degli interventi che garantiscano l'ufficiosità idraulica per portate con  $Tr = 50$  anni. Fino alla definitiva adozione del PAI gli interventi anzidetti sono altresì subordinati ad una verifica della compatibilità idraulica, da parte del Comune, valutata sulla base della documentazione in possesso al momento della richiesta ed al momento del rilascio ~~della concessione edilizia~~ *del permesso di costruire*<sup>105</sup>.

**9.** Lungo il tracciato del Fosso "La Franca" nella frazione di Leggiana e del Fosso "Aglie" (o delle Baie o delle Vaie) nella frazione di Serrone la nuova edificazione, anche in ampliamento, deve essere realizzata a 50 metri dal confine demaniale. La presente disposizione trova efficacia fino al completamento dei lavori di sistemazione idraulica dei fossi suddetti.

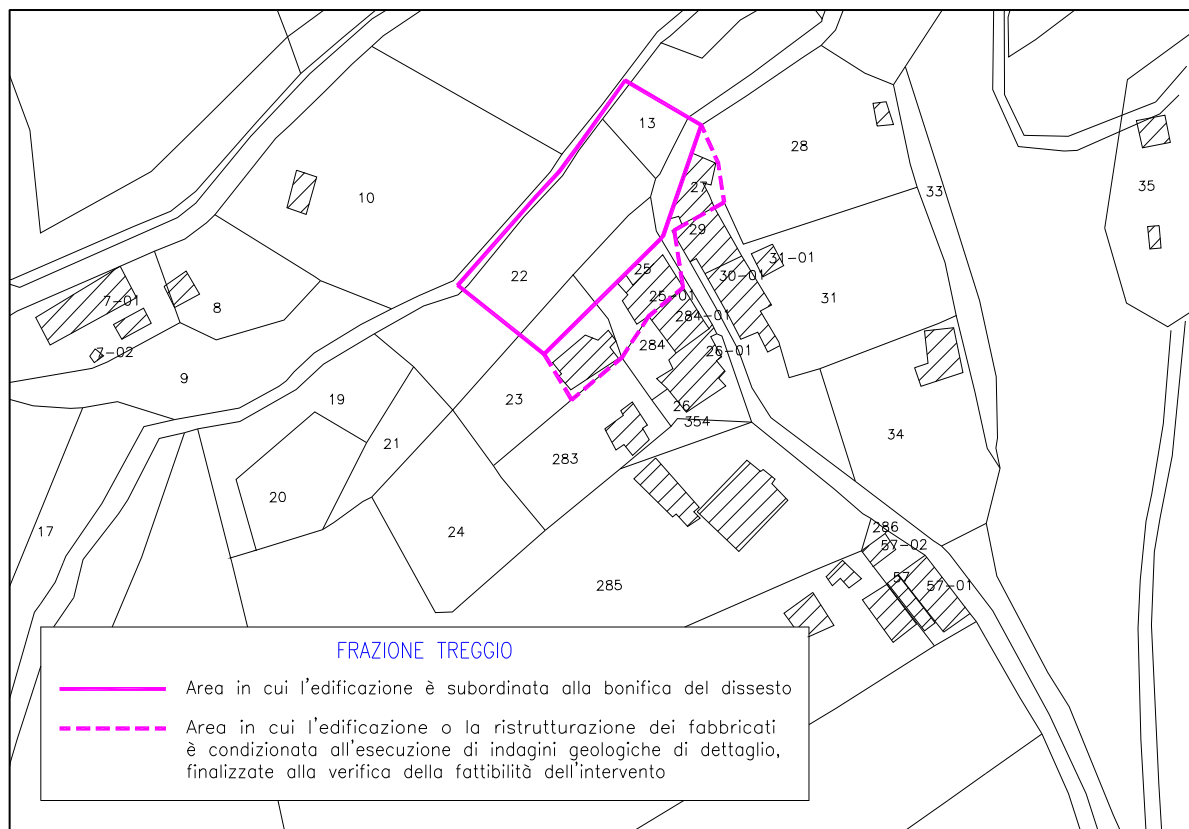
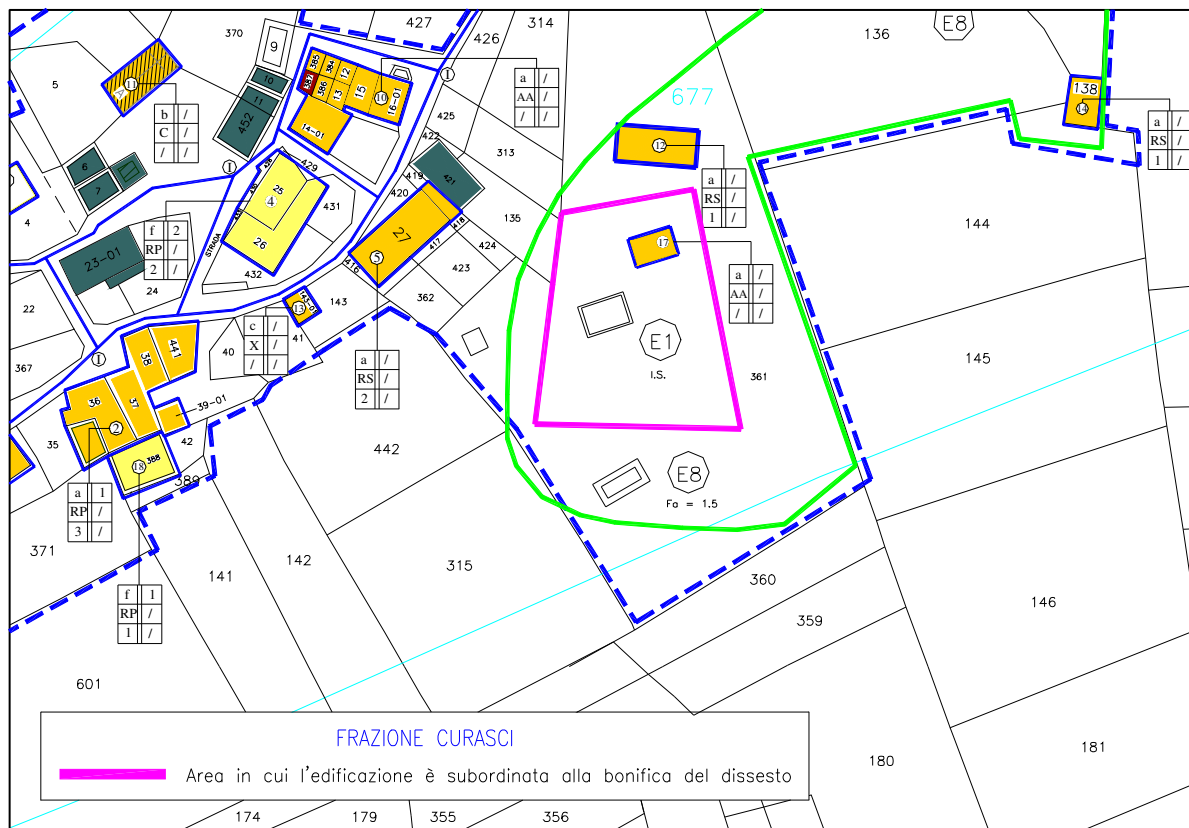



---

<sup>104</sup> Per il testo delle disposizioni richiamate si veda la nota all'articolo 22, comma 4.

<sup>105</sup> Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

**ALLEGATO A** (art. 71, co. 5) - Perimetro aree in dissesto



**Iter procedurale**

Adozione

**GRUPPO DI LAVORO**Coordinatore: dott. arch. **Luciano Piermarini**

| <b>Collaboratori esterni</b> | <b>Personale interno</b>                      |
|------------------------------|---|
| dott. arch. Marco Storelli   | <b>geom. Giuseppe Lorenzetti</b> responsabile |
|                              | geom. Angelo Conocchia                        |
|                              | geom. Andrea Broccolo                         |
|                              | geom. Gaetano Medorini                        |
|                              | sig.ra Franca Mesa                            |
|                              | p. i. Giorgio Metelli                         |

***Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 25/3/2004;***

Le integrazioni sono scritte in blu e le parti stralciate sono contrassegnate con effetto "barrato doppio"; inoltre una nota di rimando a piè pagina individua il motivo della modifica e/o l'atto con il quale è stata introdotta

Controdeduzioni

**GRUPPO DI LAVORO**Coordinatore: dott. arch. **Luciano Piermarini**

| <b>Personale interno</b>                      |
|---|
| <b>geom. Giuseppe Lorenzetti</b> responsabile |
| geol. Vincent Ottaviani                       |
| geom. Angelo Conocchia                        |
| geom. Andrea Broccolo                         |
| geom. Gaetano Medorini                        |
| sig.ra Franca Mesa                            |
| p. i. Giorgio Metelli                         |

***Controdedotto agli atti di osservazione con delibera Consiglio Comunale n.194 del 28/12/2004.*****Testo aggiornato con le modifiche conseguenti alle osservazioni accolte**

Le integrazioni sono scritte in blu e le parti stralciate sono contrassegnate con effetto "barrato doppio"; inoltre una nota di rimando a piè pagina individua il numero progressivo della controdeduzione rilevabile dal documento approvato dal Consiglio Comunale.

**Ulteriore aggiornamento.....**

Le integrazioni sono scritte in rosso e le parti stralciate sono contrassegnate con effetto "barrato doppio"; inoltre una nota di rimando a piè pagina individua il motivo della modifica e/o l'atto con il quale è stata introdotta.

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Editing                 | geom. Giuseppe Lorenzetti      |
| Il Dirigente dell' Area | dott. arch. Luciano Piermarini |