

AREA TECNICA E DEI SERVIZI DEL COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG)

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

- A) DI ADEGUAMENTO ALL'ART. 9 DELLE N.A. DEL P.U.T. DI CUI ALLA L.R. 52/83.
- B) NEL RISPETTO DEI CONTENUTI DI CUI ALLA NORMA TRANSITORIA DELL'ART. 30.DELLA L.R.31/97.
- C) DI MODIFICA PARZIALE ALLE N.T.A. IN ADEGUAMENTO ALLE LL.RR. 31/1997, 24/1999, 27/2000, 34/2000.
- D) ADEGUAMENTO AI SENSI DEGLI ART.36 E 37 DEL P.T.C.P.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornate al 1 Luglio 2011 DCC n° 40 del 1 Luglio 2011

Versione 2.0

**Aggiornamento alla D.G.P. n° 551 del 23 maggio 2011
“adeguamento all'articolo 38 del P.T.C.P.”**

**Nota bene:
sono fatte salve eventuali varianti da D.C.C. non ancora inserite nel testo.**

INDICE

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 ELABORATI DEL P.R.G.....	4
Art. 2 FINALITÀ DELLE NORME.....	5
Art. 3 DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI.....	6
Art. 4 UTILIZZAZIONE DEI PARAMETRI	7
Art. 5 PRESCRIZIONI DI CARATTERE IGIENICO-SANITARIO	8
Art. 6 PRESCRIZIONI GENERALI DI SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO DEL TERRITORIO	11
Art. 7 ATTUAZIONE DEL P.R.G.	13
Art. 8 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (ART. 31 L. 5/8/78 N.457)	17
Art. 9 DELLE DESTINAZIONI D'USO	18
TITOLO SECONDO AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE	19
CAPO I PARTE GENERALE	19
Art. 10 CONTENUTI DELL'AZZONAMENTO	19
Art. 11 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	20
CAPO II DISCIPLINA DELLE ZONE A	21
Art. 12 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE A	21
Art. 13 ZONE A0 CENTRI E NUCLEI STORICI.....	22
Art. 14 DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI SUI BENI CULTURALI SPARSI NEL TERRITORIO	24
Art. 15 ZONE A1 - EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE DIFFUSE NEL TERRITORIO	25
Art.16 ZONE A2 INFRASTRUTTURE DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO.....	26
Art. 17 ZONE A3 AREE ARCHEOLOGICHE INDIZIATE.....	27
Art. 18 ZONA A4 AREE DI INTERESSE GEO-PALEONTOLOGICO	28
CAPO III DISCIPLINA DELLE ZONE B.....	29
Art. 19 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE B	29
Art. 20 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE B0, B0*, B0L, B1, B2, B3, B4, B5.....	30
Art. 21 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE BR.....	31
Art. 22 DISCIPLINA DELLE ZONE BRU	33
CAPO IV DISCIPLINA DELLE ZONE C	35
Art. 23 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE C	35
Art. 24 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER LE SOTTOZONE C0, C1, C1CR, C2, C3.....	38
Art. 25 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE CA E CP	39
CAPO V DISCIPLINA DELLE ZONE D.....	40
Art. 26 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE D	40
Art. 27 DISCIPLINA DELLE ZONE D1.....	41
Art. 28 DISCIPLINA DELLE ZONE D2.....	43
Art. 29 DISCIPLINA DELLE ZONE DA.....	44
Art. 30 DISCIPLINA DELLE ZONE DE	45
Art. 31 DISCIPLINA DELLE ZONE DR.....	46
Art. 32 DISCIPLINA DELLA ZONA DRS	49
Art. 33 DISCIPLINA DELLE ZONE DT	50
Art. 34 DISCIPLINA DELLA ZONA DS.....	57
CAPO VI DISCIPLINA DELLE ZONE E.....	58
Art. 35 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E	58
Art. 35 BIS DISCIPLINA DELLA ZONE EE	61
Art.36 DISCIPLINA DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO EA AGRICOLE DI PREGIO.....	62
Art. 37 DISCIPLINA DELLE AREE BOSCHIVE E DEI PRATI PASCOLO EB.....	63
Art. 38 DISCIPLINA ZONE AGRICOLE DI RISPETTO URBANO ED AMBIENTALE EF	64
Art. 39 DISCIPLINA DELLE ZONE EV	65
CAPO VII DISCIPLINA DELLE ZONE F.....	66
Art. 40 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE F.....	66
CAPO VIII DISCIPLINA DELLE ZONE G VINCOLI	69
Art. 41 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE VINCOLATE	69
CAPO IX DISCIPLINA DELLE ZONE H (AREE PROGETTO).....	72
Art. 42 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE H	72
Art. 43 CONTENUTI E FINALITÀ DEI PIANI D'AREA	73
Art. 44 PARAMETRI URBANISTICI DELLE ZONE H.....	79
Art. 45 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA.....	80
Art. 46 DELLE VIE PEDONALI E CICLABILI.....	81
CAPO XI DISCIPLINA DELLA VEGETAZIONE URBANA DI ARREDO	85
Art. 47 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA.....	85
TITOLO III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	87
CAPO XII DISPOSIZIONI FINALI	87
Art. 48 VALIDITÀ DELLA VARIANTE N. 3 AL P.R.G. - NUOVA ZONA "S" IN LOCALITÀ PISCHIELLO E RELATIVO P.P.E. - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE COMPROMESSE AI SENSI DELL'ART. 9 DELLE N.T.A. DEL P.U.T.	87
Art. 49 VALIDITÀ DELLO STUDIO GEOLOGICO	88
Art. 49 Bis COMPATIBILITÀ AI FINI IDRAULICI.....	89

Art. 50 DELLE AREE IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI P.R.G.	90
Art. 51 DEGLI EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA	91
Art. 52 VARIANTI CONSEGUENTI ALL'EMANAZIONE DI NUOVE LEGGI	92
Art. 53 VALIDITÀ DELLA NORMA PIU' RESTRITTIVA	93
Art. 54 MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G. PER EFFETTO DEL D.P.G.R. DI APPROVAZIONE	94
Art. 55 DEROGHE.....	95
CAPO XIII NORME TRANSITORIE	96
Art. 56 MISURE DI SALVAGUARDIA	96
Art. 57 COSTRUZIONI INIZIATE	97
CAPO XIV NORME INTERPRETATIVE.....	98
Art. 58 APPLICAZIONE ART. 34 L.R. 31/97	98
Art. 59 INTERPRETAZIONE DELLA CARTOGRAFIA.....	99
Art. 60 REALIZZAZIONE SOTTOPASSI F.S. EFFETTI	100
CAPO XV ADEGUAMENTO DEL P.R.G. ALL'ARTICOLO 38 DEL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI PERUGIA AI SENSI DELLE L.L.R. 11/2005 e 31/1997	101
Art. 61 Modalità attuativa nelle zone di cui ai vincoli:.....	101
DM 16/05/66 punti 3 e 4 Art. 1, Art.1 L. n° 1497 del 29 Giugno 1939.....	101
Art. 62 Modalità attuativa Vincolo DM 20 luglio 1966 punti 3 e 4 Art.1 L. n° 1497 del 29 Giugno 1939	128
Art.63 Modalità attuative, vincolo DM 13 Giugno 1949, Art.1, Legge 1497 del 29 Giugno 1939	129

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 ELABORATI DEL P.R.G

1. Nell'ambito del territorio comunale la disciplina urbanistica e dell'assetto del territorio e' stabilita dalle leggi statali e regionali vigenti in materia e dalle prescrizioni ed indicazioni contenute nei documenti del P.R.G. di Passignano sul Trasimeno.
2. Sono documenti del P.R.G.:
 - la relazione generale e illustrativa;
 - i seguenti elaborati grafici:

Tavola	Descrizione	Scala
TAV. 1	carta dei vincoli del territorio comunale	1:10.000
TAV. 2	inquadramento e disciplina del suolo a scala territorio	1:10.000
TAV. 3.1	disciplina urbanistica delle aree urbane del capoluogo zona "Montigeto"	1:2.000
TAV. 3.2	disciplina urbanistica delle aree urbane del capoluogo zona "Oliveto"	1:2.000
TAV. 3.3	disciplina urbanistica delle aree urbane del capoluogo zona "Centro"	1:2.000
TAV. 3.4	disciplina urbanistica delle aree urbane del capoluogo zona "San Donato"	1:2.000
TAV. 3.5	disciplina urbanistica delle aree urbane del capoluogo zona "San Vito"	1:2.000
TAV. 4	disciplina urbanistica del centro di Castel Rigone	1:2.000

- le norme tecniche di attuazione;
- la documentazione geologica in prospettiva sismica allegata;

Art. 2 FINALITÀ DELLE NORME

1. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi e degli impianti, la tutela del paesaggio, l'igiene del territorio, e qualsiasi attività che comporti il mutamento dello stato fisico del territorio del Comune di Passignano sul Trasimeno.
2. Le presenti norme e gli elaborati grafici di P.R.G. prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma di regolamento edilizio, del regolamento di igiene e di altri regolamenti comunali. Sono invece subordinate alle modificazioni che intervengono per approvazione: di leggi e regolamenti nazionali e regionali; di progetti di opere pubbliche ai sensi della Legge 3/1/1978 N. 1 e successive modifiche ed integrazioni; di piani urbanistici di coordinamento sovracomunale.

Art. 3 DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Ai fini della corretta determinazione delle caratteristiche quantitative delle opere consentite dal P.R.G. e di una più efficace gestione dello stesso, vengono definiti i seguenti parametri urbanistici, la cui definizione ove non presente viene rimandata al Regolamento edilizio vigente:

- a) SUPERFICIE TERRITORIALE (St);
- b) SUPERFICIE FONDIARIA (Sf);
- c) SUPERFICIE ASSERVITA (Sa);
- d) SUPERFICIE COPERTA (Sc);
- e) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (It);
- f) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO (If);
- g) RAPPORTO DI COPERTURA (Rc), espresso in mq/mq: e' il rapporto massimo ammesso fra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
- h) DISTANZA DAI CONFINI (Dc);
- i) DISTANZA TRA FABBRICATI (Df);
- j) DISTANZA DELLE STRADE (Ds);
- k) DISTANZE DEI PIANI INTERRATI E DEGLI EDIFICI INTERRATI;
- l) ALTEZZE;
- m) MODALITÀ PER IL CONTEGGIO DEI VOLUMI e dei VOLUMI TECNICI.

Art. 4 UTILIZZAZIONE DEI PARAMETRI

1. I parametri urbanistici di cui al precedente art. 3 vengono applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato, nell'ambito dei differenti strumenti urbanistici attuativi.
2. Il P.R.G. fissa per le varie zone e per i vari tipi di intervento i parametri nei limiti ammessi.
3. L'utilizzazione totale dei parametri urbanistici assegnati, esclude ogni successiva richiesta di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici parametrici suddetti.

Art. 5 PRESCRIZIONI DI CARATTERE IGIENICO-SANITARIO

1. SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, devono essere proposti sistemi per lo smaltimento delle acque reflue.

Qualsiasi sistema di smaltimento e di depurazione delle acque di scarico dovrà essere preventivamente approvato dalla autorità sanitaria competente per territorio.

La fognatura per le acque nere o luride dovrà essere sempre separata dalla fognatura delle acque bianche.

2. ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

Le caratteristiche degli edifici, per quanto attiene all'isolamento termico, dovranno essere conformi alle disposizioni della legge 30/4/1976 N. 373 e relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 28/6/1977 N. 1052.

3. IMPIANTI DI RISCALDAMENTO - CANNE FUMARIE

Gli impianti di riscaldamento devono essere progettati ed eseguiti secondo le leggi ed i regolamenti vigenti ed in particolare secondo la Legge 30/4/1976 e relativo regolamento di esecuzione N. 1052.

Tutti gli impianti di riscaldamento, nonché gli scaldabagni, le stufe, i focolai, ecc. devono essere muniti di canne fumarie indipendenti e prolungate almeno per un metro sopra il piano di copertura dell'edificio.

Le canne fumarie e le condotte di scarico non possono essere esterne alle murature esterne perimetrali delle costruzioni se non costituente una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti produttivi devono essere muniti di apparecchiature per la depurazione dei fumi di scarico riconosciute idonee dall'Ufficio Sanitario, onde evitare l'inquinamento atmosferico.

4. USO DEI DISTACCHI TRA I FABBRICATI

I distacchi tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per i giardini, orti, parcheggi o corsie di accesso ai parcheggi o alle autorimesse e magazzini e simili. Le aree pavimentate dovranno essere ridotte allo stretto indispensabile e le tipologie da preferire dovranno essere quelle della pavimentazione permeabile.

5. CHIOSTRINE E POZZI LUCE

Le chiostrine ed i pozzi luce, quando la loro costruzione sia consentita dai tipi edilizi, possono soltanto dare aria e luce a scale, servizi igienici, corridoi, vani accessori, con l'esclusione di vani diversamente destinati.

Ogni chiostrina e pozzi luce deve avere un'area libera uguale o superiore a 1/8 della somma delle superfici delle pareti che la delimitano.

6. PIANI INTERRATI

I piani interrati non possono essere adibiti ad abitazione, ad uffici o a qualsiasi altro uso che comporti la permanenza di persone per tempi lunghi.

Per i locali da adibire ad autorimesse, ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme di leggi specifiche in materia.

L'aerazione dei vani interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio di aria.

7. PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se in assenza di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento poggiante su solaio isolato dal terreno in modo da creare una intercapedine per la quale devono essere predisposte adeguate aperture per la ventilazione.

I piani terreni adibiti ad abitazioni ed uffici devono avere un'altezza utile netta interna non inferiore a ml 2,70 riducibile a ml 2,40 per i corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli (D.M. 5/7/1975).

8. PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile interna non e' inferiore a ml 2,70 e se l'isolamento della copertura viene realizzato conformemente alle disposizioni delle vigenti leggi in materia (Legge 30/4/1976 N. 373).

9. LABORATORI

I locali adibiti a laboratori devono avere un'altezza interna utile netta non inferiore a ml 3,00, salvo prescrizioni diverse di leggi specifiche.

10. NEGOZI - BAR - RISTORANTI - E SIMILI

I locali adibiti a bar, ristoranti, negozi e simili devono avere un'altezza media utile netta non inferiore a ml 3,00 riducibili a ml 2,40 per i locali come servizi igienici, disimpegni, ripostigli, magazzini e simili.

11. ABITAZIONI (D.M. 5 luglio 1975) per queste norme si faccia riferimento al Regolamento edilizio:

- a. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione e' fissata in ml 2,70 riducibile a ml 2,40 per i corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti ed i ripostigli.
- b. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi quattro abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00, se per una persona, e di mq 14,00 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provviste di finestre apribili.
- c. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00 e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
- d. Gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle pareti opache non devono presentare tracce di condensazione permanente. L'impianto di riscaldamento deve essere eseguito ai sensi della legge vigente in materia.
- e. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, la adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi (D.M. 5/7/1975 art. 5).
- f. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si

diffondano. Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli (D.M. 5/7/1975 art. 6).

- g. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno e' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- h. I materiali usati per la costruzione di alloggi e la messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato.
- i. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi dovranno essere costruite con materiali idonei a garantire la coibenza termica secondo le disposizioni della Legge 30/4/1976 N. 373 e relativo regolamento d'esecuzione D.P.R. N. 1052 del 28/6/1977.

12. Nelle nuove costruzioni e' vietata la realizzazione di aree porticate a piano terra, entro la proiezione della superficie coperta e chiusa dei piani primo e superiori, qualora queste siano maggiori ad un terzo dell'area della suddetta proiezione, ai fini della maggiore sicurezza degli edifici in zona sismica.

Negli edifici esistenti, realizzati con aree porticate e con dimensioni superiori ai limiti di cui sopra, e' consentita la tamponatura delle stesse aree fino a due terzi del totale, senza che cio' comporti il computo delle nuove volumetrie ai fini urbanistici. Gli spazi cosi' ottenuti possono essere destinati o per usi pertinenziali all'edificio residenziale o per destinazioni d'uso diverse sempreche' ammesse dalle specifiche norme tecniche attuative della zona interessata e previo pagamento degli oneri di legge in misura dell'intervento autorizzato.

Art. 6 PRESCRIZIONI GENERALI DI SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO DEL TERRITORIO

1. PROTEZIONE DEGLI ALBERI E DELLA FLORA SPONTANEA

Il patrimonio arboreo, arbustivo ed erbaceo presente nel territorio comunale e' tutelato ai sensi della L.R. 11/08/1978 N. 40.

Ai sensi della stessa legge e' fatto divieto di abbandonare rifiuti di qualsiasi genere.

Qualora sia autorizzato nei limiti di cui alla richiamata L.R. 40/78, l'abbattimento di alberature presenti nel territorio comunale e' fatto obbligo allo stesso proprietario autorizzato di ripiantare, anche in altro sito, un numero di alberature di specie autoctona pari al doppio di quelle abbattute.

2. ALBERATURE

In tutti i progetti di trasformazione e/o recupero edilizio dovrà essere presentata una apposita planimetria dell'area di intervento con indicata la presenza e il tipo di alberature presenti corredata da appropriata documentazione fotografica, nonché il progetto di sistemazione degli stessi elementi vegetali.

Per ogni nuova costruzione e/o ristrutturazione edilizia dovranno essere piantumate nell'ambito fondiario interessato almeno una pianta ad alto fusto, di specie autoctona, ogni 100 metri cubi di costruzione o frazione di 100.

In assenza di ambito fondiario la piantumazione sarà effettuata sulle aree a verde pubblico indicate dal Comune.

3. DELL'ARREDO URBANO E DEL TERRITORIO

Le alberature di valore paesaggistico nel territorio agricolo e urbano sono soggette a vincolo di conservazione.

Sono considerate di valore paesaggistico:

- le alberature lungo le strade sia private che pubbliche ¹;
- le alberature lungo i corsi d'acqua;
- gli alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà, ecc.);
- gli alberi sparsi di rilevanti dimensioni;
- le sistemazioni vegetali di pertinenza degli edifici o dei complessi di edifici individuati nelle zone A del P.R.G.

L'abbattimento o la modifica di tali alberature e' considerato intervento soggetto ad autorizzazione.

Pertanto la richiesta al Sindaco dovrà essere corredata da un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda il ripristino delle alberature con la ripiantumazione di essenze autoctone o che saranno indicate dall'Amministrazione comunale. Sono altresì tutelati e quindi ne e' vietata la demolizione o sostituzione o manomissione senza la relativa autorizzazione tutti quegli elementi tradizionali di arredo dei fondi agricoli di particolare fattura stilistica quale ad esempio muri di recinzione, pilastri di accesso, muri di contenimento in pietrame a secco, lastricati in cotto e/o in acciottolato, tabernacoli, fontanili, ...

4. RECINZIONI IN ZONE EXTRAURBANE - Le recinzioni in zone agricole qualora ammesse e nei limiti di cui alle successive disposizioni (zone E), dovranno essere eseguite con murature a secco realizzate con pietrame del posto per un'altezza non superiore a ml 1,80, o, in alternativa, con elementi vegetali arbustivi ed interposta rete metallica fino ad una altezza massima di ml 1,80.

¹ In sede di ristrutturazione della viabilità esistente o di realizzazione di nuove viabilità dovranno per quanto possibile essere conservate le alberature esistenti soprattutto se trattasi di cipressi, querce e lecci. Il progetto dovrà comunque contemplare la piantumazione di filari di alberature (cipressi, querce, lecci, pioppi) che, anche se non continui, disegnino nel territorio la direttrice fondamentale dei collegamenti.

Le recinzioni afferenti attività di allevamenti allo stato naturale potranno essere eseguite con caratteristiche di temporaneità e sempreché sia garantito l'attraversamento pubblico degli spazi agricoli. In tal caso le recinzioni potranno essere eseguite con dritti in legno con interposti fili di acciaio fino ad un'altezza di ml 1,30 oppure con dritti in legno ed interposte crociature sempre in legno fino ad un'altezza massima di ml 1,50.

Lungo le strade pubbliche e le strade private di uso pubblico le recinzioni, qualora ammesse, devono essere realizzate ad una distanza dal ciglio delle strade superiore o uguale a ml 1,20 salvo norme specifiche piu' restrittive emanate dagli Enti proprietari o gestori delle stesse.

Nel caso sussistano particolari situazioni di viabilità, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, prescriverà le opportune distanze, altezze e materiali da impiegare.

5. RECINZIONI IN AREE URBANE

In ambiti omogenei sarà perseguita anche l'omogeneità delle tipologie di recinzione.

In tal senso viene prescritto che ogni piano di lottizzazione od altro strumento urbanistico attuativo preveda e renda vincolante in sede esecutiva un unico tipo di recinzione nello stesso ambito considerato.

Saranno sempre da preferire recinzioni eseguite con essenze vegetali ed eventuale rete metallica interclusa.

6. SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO DEL SUOLO E DEL REGIME IDRICO DELLE ACQUE

Le attività di scavi e di reinterri ed ogni altra opera che modifichi in modo rilevante l'aspetto del suolo o del regime idrico delle acque come la costruzione, ad esempio, di laghi artificiali o canali, sono soggette ad autorizzazione che dovrà essere rilasciata dal Sindaco nelle forme previste per il rilascio della concessione edilizia.

7. AREE DEMANIALI LUNGOLAGO

E' fatto divieto di recintare in qualsiasi forma le aree demaniali del lungolago anche se date in concessione. Tale divieto potrà essere derogato mediante una esplicita progettazione nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi e sempre che sia garantita l'accessibilità pubblica della costa.

8. ZONA COSTIERA

Nella zona costiera occidentale indicata nella TAVV. 3-1 e 3-2 dovranno essere mantenute inedificabili le aree umide della riva lacustre attualmente coperte da cannuce e quelle comunque comprese nella fascia di 100 metri dalla riva medesima .

Art. 7 ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. L'attuazione del Piano Regolatore Generale e' demandata agli strumenti urbanistici attuativi nel rispetto del titolo II della T.R 31.10.97 n°31 e a singole concessioni e autorizzazioni edilizie, in conformità alle disposizioni contenute nella L. 17/8/1942 N. 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché delle presenti norme:

2. Sono Piani Attuativi:

- I Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.);
- I Piani di Lottizzazione Convenzionata (P. di L.);
- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- I Piani di Recupero (P.di R.) di cui alla Legge 5/8/1978 N.457;
- I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).
- I programmi di recupero urbano di cui all'art.11 del D.L. 5/10/93 n°398 convertito con legge 4/12/93 n°493.
- I programmi integrati d'intervento di cui all'art. 16 della legge 17/2/92 n°179.

3. Attuazione degli interventi diretti

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (salvo le disposizioni diverse o piu' restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale; fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione; infortuni e norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni) sono le seguenti:

3.1. La Comunicazione

Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione e' necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera accompagnata da una relazione descrittiva delle opere e da una planimetria e firma di tecnico abilitato.

3.2. L'Autorizzazione

Per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco deve essere presentata una domanda in carta legale, con indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e la descrizione sintetica delle opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati.

3.3. La Concessione

La domanda di Concessione edilizia dovrà essere compilata su appositi moduli e dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal Comune.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non e' proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di concessione deve essere corredata dagli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intende realizzare.

Il contenuto dei seguenti elaborati e' definito come segue:

- a) il riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento);

- b) l'estratto autentico della mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- c) la planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto di 1:100 in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:
- d) stato di fatto delle proprietà interessate con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (parcheggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, pavimentazioni, cordature ecc.) le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo.
- e) Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni che si prevedono di apportare all'ambiente.
- f) Planimetria illustrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche.
- g) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ivi comprese le demolizioni va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati dall'intervento almeno in scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà). Per gli edifici costruiti anteriormente al 1942 occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:
 - i) l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
 - ii) la tipologia edilizia;
 - iii) le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo di tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte, ecc.);
 - iv) materiali impiegati;
 - v) eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
 - vi) stato di conservazione.
- h) Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive che oltre ai citati elaborati sia realizzato il rilievo in scala 1:50 ed a questo sia aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto;
- i) documentazione fotografica con stampe formato minimo 13x18 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.
- j) computo degli indici a verifica delle prescrizioni urbanistiche.
- k) disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:
 - i) destinazione d'uso dei locali;
 - ii) quote planimetriche ed altimetriche;
 - iii) dimensioni delle aperture;
 - iv) ubicazione degli apparecchi igienici;
 - v) ubicazione e caratterizzazione di canne fumarie e canne di aerazione forzata;
 - vi) ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
 - vii) gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
 - viii) ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
 - ix) strade e parcheggi e scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
 - x) materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo di lucernari.
- l) Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, e' consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

- m) disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, delle sezioni dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.
- n) disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.
- o) disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti.
- p) in caso di opere complesse-edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc. delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere fornito un plastico.
- q) in caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo = demolizione, rosse = nuove strutture) o con analogia simbologia le parti da demolire, quella da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.
- r) i disegni saranno presentati normalmente in 4 copie su fondo bianco piegate in formato UNI 21x29,7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.
- s) la relazione (che può anche essere eseguita su modulo stampato appositamente predisposto) sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e di riimpiego di materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche dello strumento urbanistico generale e/o attuativo. La relazione deve anche specificare, se del caso, il rispetto dei requisiti tecnici necessari per l'ottenimento di determinati finanziamenti stabiliti dalle leggi vigenti. Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.
- t) La relazione geologica geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.
- u) la documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto della Legge 373/76 e relativo D.P.R. 1052/1977 G.U. 6/2/78: essa deve essere firmata oltre che dal committente anche dal progettista degli impianti.

4. DOCUMENTI PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

La domanda di lottizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o dai loro rappresentanti legalmente autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio per comparti unitari così come definiti dal P.R.G..

Il progetto dovrà essere redatto da tecnici abilitati secondo le vigenti disposizioni di legge ed iscritti ai relativi albi professionali.

Il progetto dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

- 1.1. stratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località;
- 1.2. planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:500, con indicazione delle proprietà confinanti, della altimetria generale evidenziata con piano a curve di livello con equidistanza non superiore ad un metro o piano

quotato, delle alberature presenti e in specie di quelle di cui alla legge Regionale 11/8/1978 N. 40, dei manufatti, di impianti particolari e comunque con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

- 1.3. estratto del P.R.G. con la localizzazione delle aree interessate dalla proposta e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e di quelli in previsione;
- 1.4. planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, in scala almeno 1:500, indicante:
 - 1.4.1. la rete viaria automobilistica e pedonale, con assi stradali e raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali e delle recinzioni;
 - 1.4.2. la delimitazione delle aree destinate a servizi e al verde pubblico e a parcheggi;
 - 1.4.3. la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione della loro destinazione;
 - 1.4.4. Profili generali lungo i percorsi principali nel rapporto 1:500;
- 1.5. almeno due sezioni generali ortogonali tra loro, 1:500;
- 1.6. planimetria generale, in scala almeno 1:500, degli impianti tecnologici, rete elettrica, rete idrica, rete fognante, rete del metano, previste a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- 1.7. un elaborato grafico - descrittivo dell'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi insediamenti che si prevedono di realizzare;
- 1.8. una relazione generale dettagliata per tutto il piano di lottizzazione che illustri:
 - 1.8.1. l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme Tecniche e dallo strumento urbanistico generale;
 - 1.8.2. i dati tecnici con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna ed alle coperture;
 - 1.8.3. le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi fra fabbricati, la distanza dei fabbricati dal confine, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione per le recinzioni, della illuminazione, delle sistemazioni esterne, e di quanto altro si tenga opportuno adottare;
- 1.9. lo schema di convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari, secondo i modi previsti dallo art. 8 della Legge 6/8/1967 N.765, e della quale faranno parte integrante tutti gli elaborati di progetto.

4.1 L'autorizzazione a lottizzare e' rilasciata dal Sindaco dopo l'ottenimento dei pareri secondo la normativa vigente ed i seguenti adempimenti obbligatori:

- 4.1.1 parere della Commissione Edilizia;
- 4.1.2 aver proceduto alla stipula della convenzione di cui sopra ed alla sua trascrizione nei registri immobiliari;
- 4.1.3 l'approvazione, con delibera del Consiglio Comunale, del progetto di lottizzazione e del relativo schema di convenzione.

4.2 In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti (art. 28 della Legge 17/8/1942 N. 1150), il Sindaco puo' invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, e, quando i proprietari non aderiscano, puo' ordinare la redazione d'ufficio del piano con il recupero delle spese relative e se necessario addivenire all'esproprio delle aree nei modi previsti dalle leggi vigenti in materia.

La concessione a lottizzare rilasciata ai sensi delle leggi e delle norme vigenti legittima all'esecuzione delle opere previste nel piano di lottizzazione approvato e convenzionato.

Art. 8 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (ART. 31 L. 5/8/78 N.457)

- 1) Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti in virtù del dettato dell'art.31 della l.457/78:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 2) Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.LGS. n°490/99.

Art. 9 DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 3 e 4 della L.R. 18.12.1987 n. 55, e salvo quanto piu' precisamente stabilito dalle presenti norme, le destinazioni d'uso degli immobili sono regolate nel territorio comunale secondo i valori percentuali indicati nella tabella che segue ²:

Destinazioni d'uso	Zone di P.R.G.					
	A	B	C	D ³	E	F ⁴
Residenziale	45	55	65	--	70	--
Commerciale ingrosso	--	--	--	20	--	10
Commerciale minuto	15	15	10	--	5	10
Direzionale pubblico	10	5	5	5	--	70
Direzionale privato	15	10	5	5	5	70
Produttivo industriale	--	--	--	70	--	--
Produttivo artigianale	5	5	5	70	5	5
Produttivo turistico	5	5	5	70	10	--
Altre	5	5	5	--	5	5

2. In sede di rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia (trasformazione delle destinazioni d'uso in assenza di opere edilizie), il Comune accerta la conformità degli interventi previsti con la tabella del presente articolo. Restano ferme le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 4 della L. 18.12.1987 n. 55.
3. L'Amministrazione comunale potrà derogare ai valori massimi e minimi indicati nella precedente tabella sempreche' l'intervento proposto dimostri la sua conformità ai criteri indicati con le lettere a), b), c) dell'art. 4 della L.R. 18.12.1987 n. 55.

² I valori indicati in grassetto indicano le destinazioni d'uso prevalenti ed esprimono il valore percentuale MINIMO. Gli altri valori esprimono invece le quote percentuali MASSIME attribuite alle destinazioni ammesse. I valori indicati esprimono la quota percentuale della volumetria di zona ammessa e prevista dal P.R.G. per le zone A, B, C, E, F, mentre esprimono la quota percentuale della superficie di zona nella classe D.

³ Nella classe D, la destinazione d'uso produttivo e' ulteriormente precisata dalle norme di P.R.G., nella tabella pertanto i valori attribuiti vanno intesi riferiti alla destinazione d'uso prevalente e sono fra loro alternativi

⁴ Anche nella classe F, i valori attribuiti alle destinazioni direzionali pubbliche e private sono considerate alternative ai soli fini della presente tabella, e designano le destinazioni d'uso prevalenti

TITOLO SECONDO AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I PARTE GENERALE

Art. 10 CONTENUTI DELL'AZZONAMENTO

1. Tutto il territorio comunale e' interessato per vincoli e prescrizioni speciali, nonche' per destinazione d'uso, dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati nelle planimetrie 1:2000 ed 1: 10000, nonchè delle presenti norme tecniche attuative.
2. In caso di contrasto nelle definizioni cartografiche fra planimetrie a scala diversa, vale sempre la definizione della planimetria alla scala di maggiore definizione.
3. In ciascuna delle zone in cui al successivo art. 11, gli interventi dovranno conformarsi per destinazione, e per parametri urbanistici alle rispettive norme.

Art. 11 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1. Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L. 765/1967 nelle seguenti zone:

Zone A, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'impianto di interesse storico o naturale; sono descritte negli articoli del Capo II del presente Titolo II;

Zone B, comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritti negli articoli del Capo III del presente Titolo II;

Zone C, comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali; sono descritte negli articoli del Capo IV del presente Titolo II;

Zone D, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione; sono descritte negli articoli del Capo V del presente Titolo II;

Zone E, comprendenti le parti del territorio comunale interessate dall'uso agricolo-forestale, sono descritte negli articoli del Capo VI del presente Titolo II;

Zone F, comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, siano esse attrezzate o no; sono descritte negli articoli del Capo VII del presente Titolo II;

Zone G, comprendenti le parti del territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo; sono descritte negli articoli del Capo VIII del presente Titolo II;

Zone H, comprendenti le parti del territorio comunale caratterizzate da funzioni e prescrizioni speciali; sono descritte negli articoli del Capo IX del presente Titolo II;

Il P.R.G. inoltre disciplina le infrastrutture VIARIE e la VEGETAZIONE URBANA DI ARREDO, trattate rispettivamente negli articoli del Capo X e del Capo XI del presente Titolo II.

2. Le Zone A e le zone B, come sopra individuate, definiscono le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 27 della L. 05/08/1978 N. 457.

CAPO II DISCIPLINA DELLE ZONE A

Art. 12 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE A

1. Le zone A del territorio comunale così come definite nel precedente art. 11, sono distinte nelle seguenti sottozone:

A0 CENTRI E NUCLEI STORICI

A1 EMERGENZE STORICO-ARCHITETTONICHE DIFFUSE NEL TERRITORIO

- a) EDIFICI RELIGIOSI
- b) EDIFICI COLONICI
- c) VILLE ED ELEMENTI ARCHITETTONICI ISOLATI
- d) VILLE, NUCLEI FORTIFICATI, CASTELLI
- e) TORRI DI AVVISTAMENTO E DIFESA
- f) NUCLEI STORICI MINORI

A2 INFRASTRUTTURE DI INTERESSE STORICO-PAESAGGISTICO

- a) STRADE DI PARTICOLARE VALORE STORICO
- b) STRADE PANORAMICHE
- c) STRADE E VIALI ALBERATI ESISTENTI

A3 AREE ARCHEOLOGICHE INDIZIATE

A4 AREE DI INTERESSE GEO-PALEONTOLOGICHE

Art. 13 ZONE A0 CENTRI E NUCLEI STORICI

1 Nelle sottozone AO così come identificate al precedente art. 12 sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo.
- d) Realizzazione di infrastrutture pubbliche di collegamento pedonale anche meccanizzato, mediante l'approvazione di strumento urbanistico attuativo.

Gli interventi ammessi si intendono nelle definizioni di cui al precedente art. 8, ai sensi e per gli effetti di cui alla L. 05/08/78 N. 457.

2 Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti per materiali e tecnologie impiegate tenendo conto dei valori esistenti e delle tecnologie artigianali derivate dalla tradizione locale.

3 Nell'esecuzione degli interventi ammessi dovranno essere rispettati i parametri di densità edilizia, di altezza e di distanza preesistenti.

4 Nell'ambito delle zone AO potranno essere individuate aree, immobili o complessi di immobili, vincolati alla formazione di:

- Piani di Recupero, di iniziativa pubblica e privata, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 28 e 29 della L. 05/08/1978 N. 457;
- Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L.18/04/1962 N. 167.

Attraverso tali strumenti attuativi potranno essere eseguiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti nel precedente art. 8.

In tal caso i parametri edilizi ed urbanistici non potranno mai derogare dai seguenti limiti:

- la densità fondiaria non dovrà essere superiore al 25% di quella esistente e comunque non dovrà essere mai superiore a mc 5.00 per mq;
- l'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico;
- le distanze tra gli edifici non potranno mai essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- In assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di cui al punto 2 dell'art. 16 della L.R. n°31/97 modificato dal punto 4 dell'art. 1 della L.R. 34/2000.
- Sono ammessi tutti gli interventi d'Ufficio e/o quelli previsti dalla legge in sostituzione di interventi privati richiesti dall'Ente. L'intervento d'Ufficio e/o pubblico avrà luogo qualora, entro un anno dalla richiesta dell'Ente i privati interessati non abbiano avviato le procedure in assolvimento di quanto domandato dall'Amministrazione Comunale.

5 In tali ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso che dovranno essere compatibili con i caratteri architettonici ed ambientali dei singoli edifici e con il contesto urbano economico e sociale nel quale sono inserite :

- a) abitazioni;
- b) negozi, botteghe, esercizi pubblici ed attività ricettiva;
- c) uffici pubblici e privati, banche e studi professionali;
- d) laboratori artigianali con attività non molesta e/o nociva;
- e) magazzini e depositi limitati al piano terra di edifici pluripiano;
- f) autorimesse pubbliche o private;
- g) sale di spettacolo e ritrovo, locali per l'esercizio dei diritti democratici.

Destinazioni d'uso diverse da quella residenziale che riveste carattere prevalente, ancorché ritenute ammissibili dovranno uniformarsi a quanto stabilito dalla L. 24/03/1989 N. 122 e successive modificazioni in ordine ai parcheggi.

6 Qualora si verifici l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di parcheggi come stabilito dal comma precedente, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, su ogni intervento di cambiamento delle destinazioni d'uso graverà un onere pari alla metà del costo standards previsto dal D.P.C.M. attuativo della L. 24/03/1989 N. 122. Più esattamente l'onere anzidetto sarà commisurato sulla base del costo standards medio derivato dalla somma del costo standard della tipologia di parcheggio "a raso" (L. 2,5 milioni posto-auto) e del costo standard della tipologia di parcheggio "multipiano" (L. 14,5 milioni posto-auto), pari quindi a L. 8,5 milioni a posto auto (= L. (2,5M + 14,5M):2). Detto costo medio rapportato alla superficie relativa al posto auto espressa in metri quadrati (un posto-auto equivale a 20 (venti) mq) dà origine ad un contributo pari a L. 425.000 per ogni 10 mc di costruzione per la quale viene richiesto il mutamento di destinazione d'uso.

Gli oneri anzidetti andranno a costituire un "fondo comunale per la mobilità", vincolato all'attuazione dei parcheggi pubblici necessari e/o alla istituzione di servizi di trasporto collettivi alternativi a quelli automobilistici privati.

Per quanto concerne la ubicazione degli insediamenti commerciali nell'ambito della zona "A", i Comuni con provvedimento motivato nel rispetto di quanto disposto dal punto 5 dell'art.26 della L.R. 31/97, possono prevedere la sostituzione di quota parte delle aree per standards previste allo stesso articolo così come modificato dall'art. 41 della L.R. 24/99, con adeguati servizi ed infrastrutture che garantiscono migliori soluzioni urbanistiche.

Per i soli esercizi di vicinato ubicati nei centri storici individuati nell'apposito strumento di promozione può essere stabilita l'esenzione totale o parziale, è stabilita l'esecuzione degli standards (punto 6 art.26 L.R. 31/97, integrato con l'art.41 della L.R. 24/99) previsti al punto 1 dell'art.26 della L.R. 31/97.

L'Amministrazione comunale darà attuazione prioritaria ai parcheggi indicati dal P.R.G.

Tutti gli interventi edilizi nei centri storici fino alla approvazione del nuovo P.R.G. ai sensi della L.R. 21/10/97 n°31, sono autorizzati previo parere della Commissione Edilizia (come integrata ai sensi dell'art.39, comma 2° della L.R. 31/97) nel rispetto del punto 4° dell'art.29 della L.R. 24.3.2000 n°27 ad eccezione delle opere assoggettate a procedura di denuncia di inizio attività.

Art. 14 DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI SUI BENI CULTURALI SPARSI NEL TERRITORIO

- 1 Il P.R.G. ha individuato gli elementi che costituiscono testimonianza dell'opera storica dell'antropizzazione del territorio che come tali vanno tutelati per conservare l'identità del luogo e per migliorare la possibilità di lettura corretta delle sue trasformazioni.
- 2 L'individuazione fatta rappresenta l'assetto rilevante del patrimonio storico-culturale del Comune, tuttavia il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può sottoporre alla stessa disciplina gli interventi su immobili esistenti che seppur non individuati dal P.R.G. abbiano caratteristiche ai sensi delle vigenti Leggi in materia per essere considerati beni culturali, in applicazione di quanto disposto dall'art. 6 della L. R. 02/09/1974 N. 53.
- 3 Gli elementi di cui al precedente comma 1 sono individuati in termini fondiari. Gli ambiti così individuati sono sottoposti alla formazione di piani di recupero di cui agli artt. 28 e 29 della L. 05/08/1978 N. 457. In assenza di piani di recupero sono consentiti i soli interventi di cui al 4° e 5° comma dell'art. 27 della stessa L. 05/08/1978 N. 457, nei limiti stabiliti.
- 4 Nella redazione dei Piani di Recupero, fermi restando i criteri di salvaguardia degli impianti originari, potranno essere ammessi incrementi di volume, fino ad un massimo del 20% di quello esistente ai fini di una corretta valorizzazione degli stessi beni e di un loro corretto riuso.
- 5 Il sistema vegetale che completa ed implementa i valori dei beni tutelati deve essere conservato e mantenuto. Su di esso sono ammessi solo interventi di restauro conservativo e di manutenzione.
- 6 Le nuove piantumazioni, qualora necessarie, dovranno ispirarsi per scelta di specie e per criteri di impianto alla tipologia ed ai valori culturali da essa rappresentati.
- 7 Gli interventi aventi per oggetto o che comunque interessino le emergenze individuate ai fini del presente articolo, dovranno essere compatibili con le finalità del presente articolo e dovranno eliminare gli eventuali elementi di contrasto. Ogni intervento è comunque soggetto a parere di merito per l'aspetto paesaggistico e si informerà alle prescrizioni speciali di cui agli articoli successivi.

Art. 15 ZONE A1 - EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE DIFFUSE NEL TERRITORIO

- 1** Tutti gli interventi ammessi in tali zone devono tendere al riconoscimento, al mantenimento e alla valorizzazione delle peculiarità storiche e artistiche insite sia negli immobili principali, nelle costruzioni accessorie, negli elementi decorativi, nelle alberature e nelle conformazioni del suolo. Gli interventi edilizi in tali ambiti sono vincolati al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi, sia di parti interne che di facciata, aventi uno specifico valore architettonico (ivi incluse le forme architettoniche della tradizione rurale).
- 2** E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso nei limiti di cui al precedente art. 13.5 purché compatibile con il mantenimento della peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del contesto ove insistono e sempreché gli stessi non siano vincolati ai sensi delle L.R. 55/87.
- 3** Il Consiglio Comunale potrà valutare per ogni singolo specifico caso la fattibilità dell'intervento.
- 4** Sono vietati i frazionamenti che possono determinare la perdita e l'alterazione dell'integrità fisica e culturale del bene o di sue parti.

Art.16 ZONE A2 INFRASTRUTTURE DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO

1 Sono ammessi i soli interventi di restauro, conservazione e valorizzazione dei tracciati, ivi compresa la creazione di aree attrezzate per la sosta, dei belvedere e di segnalamento degli itinerari. Tali opere potranno essere finalizzate anche alla valorizzazione turistico-culturale del territorio.

2 Le alberature costituenti viali sono tutelate e ne viene vietato l'abbattimento e il danneggiamento o l'alterazione. Fa carico ai proprietari dei suoli ove ricadono le alberature, mantenerle e conservarle, nonché di provvedere alla reintegrazione degli esemplari estinti, danneggiati o malati, con essenze della stessa specie, di adeguato sviluppo e ricollocate nello stesso sito, sempreché le distanze con gli elementi contigui ne garantiscano l'accrescimento.

3 Ai lati delle infrastrutture di cui al presente articolo è apposta una fascia di rispetto paesaggistico.

Detta fascia coincide con la fascia di rispetto urbanistico quando presente, ed è stabilita in mt 30,00 dal ciglio esterno della carreggiata o dal bordo del manufatto.

Per la regolamentazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito di dette fasce di rispetto, si dovrà fare riferimento all' art.65 della L.R 24.3.2000 n°27.

In tali ambiti è vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari. Quelli per la circolazione e quelli turistici, comunque, dovranno essere localizzati nel rispetto dei valori dei luoghi e delle vedute.

E' altresì vietata la piantagione di essenze estranee alla flora locale.

4 La piantagione è subordinata alla redazione e approvazione di un progetto con le procedure previste per gli interventi edilizi, purché per consistenza e per specie arboree non contrasti con le finalità delle presenti norme.

Art. 17 ZONE A3 AREE ARCHEOLOGICHE INDIZIATE

1 In tali aree tutti gli interventi di scavo o di scasso, ad una profondità superiore a mt 0,80 dal piano di campagna, devono essere comunicati al Sindaco almeno cinque giorni prima dell'inizio lavori con lettera ufficiale contenente la descrizione delle opere che si intendono eseguire ed il giorno d'inizio dei lavori.

Art. 18 ZONA A4 AREE DI INTERESSE GEO-PALEONTOLOGICO

- 1 In detti ambiti, i progetti riguardanti opere di scavo o di scasso ad una profondità superiore di mt. 1,00 dal piano di campagna, dovranno presentare una specifica relazione illustrativa dei lavori che si intendono eseguire.
- 2 I ritrovamenti paleontologici che dovessero avvenire nel corso dei lavori, saranno comunicati al Sindaco entro il termine perentorio di 3 giorni.
- 3 In detti ambiti, potranno essere promosse campagne di studio e progetti di valorizzazione previa predisposizione di uno studio scientifico che ne specifichi le finalità e le modalità di attuazione.
- 4 Nelle zone di interesse geo-paleontologico sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui al punto 7 dell'art. 34 della L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO III DISCIPLINA DELLE ZONE B

Art. 19 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE B

1. Le zone B del territorio comunale così come definite nel precedente art. 11, sono distinte nelle seguenti sottozone:

- B0** AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE
- B0*** AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE
- B0L** AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE
- B1** AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE
- B2** AREE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE
- B3** AREE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE
- B4** AREE RESIDENZIALI INTENSIVE
- B5** AREE RESIDENZIALI INTENSIVE
- BR** AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA
- BRU** AREE VINCOLATE ALLA FORMAZIONE DI PIANI DI RECUPERO URBANISTICO

2. Le zone B designano con le loro perimetrazioni l'ambito delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 05/08/1978 N. 457.
3. Nelle sottozone B0, B0*, B0L, B1, B2, B3, B4, B5 e' facoltà del Sindaco sentita la Commissione Edilizia Comunale richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planovolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con singole concessioni edilizie.
4. Per quanto concerne le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni di cui ai commi 5 e 6 del precedente art. 13 ed i limiti indicati nell'art. 9 delle presenti norme purché per ogni specifica destinazione vi sia la compresenza di attività residenziali.
5. Nelle zone B e' fatto divieto costruire piani interrati e/o seminterrati a quota inferiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente. A tale divieto e' consentito derogare nel caso di realizzazione di autorimesse collettive per una dotazione di almeno 15 posti auto e semprechè vengono previsti ed allestiti gli opportuni accorgimenti tecnici di evacuazione meccanica degli scarichi.

Art. 20 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE B0, B0*, B0L, B1, B2, B3, B4, B5

1. Nelle sottozone B, così come individuate al precedente art. 19 sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - b. ristrutturazione edilizia con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto di parametri di zona;
 - c. costruzioni di nuovi edifici nelle aree di completamento sempreché conformi ai parametri urbanistici di zona;
 - d. ristrutturazione urbanistica per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi;
 - e. ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi di cui alle lettere a, b, e c, saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni.
3. Gli interventi di cui alle lettere d, e, saranno attuati previa strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica, mista o privata, o progetti esecutivi di opere pubbliche.
4. Qualora si predispongano piani attuativi di ristrutturazione urbanistica, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta.
5. Nei casi di piani attuativi che prevedano la ristrutturazione urbanistica, così come definita dall'art. 27 della L. 5/8/1978 N. 457, gli indici di zona ammessi saranno da intendere come indici territoriali e non fondiari e sarà consentito il loro incremento fino ad un massimo del 50% e comunque non oltre 4,5 mc/mq; se gli interventi ammessi in tali ambiti prevedono costruzioni con volumetrie superiori a 3 mc/mq di area edificabile, il Piano attuativo stesso dovrà essere redatto con previsioni planovolumetriche nel rispetto dell'art. 17 della legge 765/67; le altezze potranno essere incrementate fino ad un terzo di quelle di zona e comunque non oltre ml 14,50 a vantaggio di una maggiore disponibilità di aree libere da attrezzare a parcheggi ed a verde pubblico che dovranno tuttavia corrispondere ad almeno il 30% della superficie territoriale interessata.
6. Per le sottozone B sono stabiliti i parametri urbanistici della tabella che segue:

Classe	I.F. mc/mq.	H Max m.	Rapporto di copertura R.C. Max %	Distanze dai confini Dc min ml	Distanze dalle strade Ds min ml	Distanze tra fabbricati Df min ml
B0L	0.60	6.00	30%	5.00	5.00	10.00
B0	1.00	6.00	30%	5.00	5.00	10.00
B1	1.50	6.50	30%	5.00	5.00	10.00
B2	2.00	9.65	40%	5.00	5.00	10.00
B3	2.00	10.50	40%	5.00	6.00	10.00
B4	3.00	12.80	40%	5.00	7.00	10.00
B5	3.00	13.00	50%	5.00	7.50	10.00
B0*	1) Nelle sottozone B0* sono consentiti solo gli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma 1. 2) Per la zona B0* limitrofa al raccordo autostradale Perugia-Bettolle l'ampiamiento previsto non deve comportare ulteriore aumento volumetrico rispetto a quello consentito con il preesistente comparto.					

7. La distanza dal confine potrà essere derogata sempre che venga garantita, mediante atto pubblico registrato a cura e spese dei proprietari interessati, la distanza minima di ml 10.00 tra i fabbricati. L'atto registrato e trascritto dovrà essere allegato alla richiesta di concessione.
8. Nel caso di redazione di piani attuativi che prevedano la ristrutturazione urbanistica le distanze tra i fabbricati e dei fabbricati dalle strade saranno precisate nello stesso strumento urbanistico tenendo conto delle finalità richiamate al comma 4 del presente art. 20.
9. Sono fatte salve le minori distanze o le maggiori densità, qualora esistenti.

Art. 21 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE BR

1 Nelle sottozone BR, così come individuate al precedente art. 19, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione urbanistica dei singoli isolati o edifici anche con sostituzione dei tipi edilizi esistenti con tipologie più coerenti con l'isolato urbano e sempre nel rispetto dei parametri di zona;
- b) ristrutturazione edilizia con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona.
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione.

2 Gli interventi di cui alla lettera a), saranno attuati mediante strumento attuativo di Ristrutturazione e di Risanamento d'iniziativa pubblica mista o privata quale per singoli edifici.

3 Con i piani di ristrutturazione urbanistica sono ammessi interventi che realizzino volumi, totalmente e/o parzialmente interrati destinati ad ospitare le funzioni accessorie alle abitazioni ed ai negozi, nonché interventi di sistemazione delle superfici di copertura di detti volumi e delle superfici libere interne all'isolato, sistemazioni atte a creare un sistema continuo, permeabile alla pedonalità a forte caratterizzazione urbana. Sono pertanto ammesse le sistemazioni a verde di arredo, a verde attrezzato, a spazi pavimentati per la sosta pedonale e per il gioco all'aperto, a percorsi pedonali, ecc, che realizzino nel complesso un vero e proprio spazio di vicinato vivo e vitale.

In questo spazio potranno affacciarsi negozi ed uffici pubblici e/o privati, nonché servizi pubblici e/o di interesse pubblico che saranno ammessi ai piani terra ed ai primi piani degli edifici.

4 Nell'ambito dei piani attuativi di ristrutturazione e riqualificazione degli edifici potranno essere previste operazioni di sostituzione edilizia che tendano a realizzare compiutamente la tipologia dell'isolato urbano ovvero a sostituire edifici a corpo isolato con altri continui.

Con detti piani attuativi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia - tipologica, l'indice fondiario di zona potrà essere incrementato fino ad un massimo di 5 mc/mq purché ciò consenta il perseguimento degli obiettivi di risanamento igienico e formale della zona stessa, ed i piani attuativi stessi siano redatti con previsioni planovolumetriche nel rispetto dell'art. 17 della legge 765/67.

5 L'Amministrazione Comunale orienterà gli interventi sui singoli edifici attraverso il coordinamento e la disciplina dei paramenti esterni e delle tinteggiature delle facciate, della realizzazione di particolari quinte urbane, della sistemazione delle sedi stradali e delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio e della segnaletica stradale.

6 Per le sottozone BR sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

Classe	I.F. Mc/mq	H Max ml	Rapporto di copertura R.C. Max %	Distanze dai confini Dc min ml	Distanze dalle strade Ds min ml
BR	4.00	13.30	70%	⁵	⁶

L'altezza massima in gronda deve essere di ml 13.30, pari cioè a piani 3 oltre il piano terra; inoltre, è consentito un ulteriore piano (attico) in ritiro su tutti i fronti, di superficie massima pari a 2/3 di quella coperta, la cui sagoma volumetrica deve però rientrare nell'inclinata disposta a 45° a tangenza del limite inferiore di gronda; nel caso di fabbricati d'angolo tra due strade di diversa larghezza, è consentito svoltare l'altezza competente alla strada maggiore anche lungo la strada minore per uno sviluppo lineare massimo di ml 12,00 (diritto di risvolto).

7 Per ciò che riguarda i parcheggi privati, dovranno essere osservati i disposti di cui alla L. 24/03/1989 N. 122 così come notificata dal D.L.30.09.94 n°563. Le aree poste a disposizione per questo specifico uso (e che vanno perciò regolarmente convenzionate con il Comune, prima del rilascio della Concessione Edilizia) potranno essere anche reperate in piani interrati i quali però non potranno essere adibiti ad uso diverso dal parcheggio.

⁵ Negli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno ammesse costruzioni in aderenza a quelle esistenti e ciò al fine di realizzare compiute tipologie di isolati urbani.

⁶ Come stabilito dal P.P.E. del NUOVO CORSO URBANO.

8 Per quanto concerne le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni di cui ai commi 5 e 6 del precedente art. 13.

9 Per le zone BR in località Macce e Murate vale quanto già ribadito al comma 14 del successivo articolo 23 per le zone C0 della località di San Vito, in ordine agli aspetti igienico - sanitari .

Art. 22 DISCIPLINA DELLE ZONE BRU

- 1 Il P.R.G. ha individuato gli ambiti degli insediamenti esistenti ,in parti del territorio che, caratterizzati da una crescita non programmata, non hanno a tutt'oggi una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2 Negli ambiti individuati come zone BRU saranno effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica e di composizione edilizia da attuarsi mediante la redazione di piani urbanistici attuativi, unitari per ciascun ambito individuato, di iniziativa pubblica o privata convenzionata seguendo criteri e parametri del presente articolo, nonche' i principi fondamentali indicati all'art. 29, primo comma, della L. 28/02/1985 N.47.
- 3 I piani urbanistici attuativi dovranno essere redatti in scala non inferiore ad 1:1.000 su supporto cartografico derivato da rilievi topografici dettagliati con indicate le principali quote di riferimento ed i principali valori ambientali e paesistici.Essi cureranno gli aspetti legati alla disciplina dei suoli, dell'edificato, dei valori formali e morfologici dell'insediamento e del suo contesto, nonche' gli aspetti relativi alla dotazione di adeguati standards di urbanizzazione (con particolare riferimento alle opere primarie), ed ai servizi della mobilità.Detti piani dovranno essere corredati da cartografia su base catastale contenente le destinazioni, i vincoli, le servitu' di tutte le aree da essi considerate.
- 4 In detti ambiti, nelle more di approvazione dei piani urbanistici attuativi, di cui ai commi precedenti, saranno consentiti solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti, cosi' come definiti dalla L. 5/8/1978 N. 457, e richiamati dall'art. 8 delle presenti norme.
- 5 Nella redazione dei piani attuativi di cui ai commi precedenti dovranno essere rispettati i seguenti parametri e criteri:
 - a) per gli insediamenti allineati su strade comunali, provinciali o statali, dovrà essere ricercata la piu' idonea soluzione degli accessi carrabili dalla stessa viabilità, finalizzata alla riduzione degli accessi e alla migliore sicurezza.
 - b) il piano urbanistico attuativo dovrà curare la immagine complessiva dell'insediamento in rapporto ai valori del paesaggio circostante e rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico e disporrà norme circa i materiali e le tecnologie da adottarsi nella realizzazione dei fabbricati e dei manufatti, con particolare attenzione all'immagine (colori, recinzioni,...) alla funzionalità (parcheggi, zone di sosta, fermate di mezzi pubblici di trasporto, ecc.). In particolare e' prescritto che le aree libere all'intorno dei fabbricati, dovranno essere particolarmente curate ad orto o a giardino e non sono ammessi corpi separati dai corpi edilizi principali;
 - c) l'indice di densità fondiaria e' determinato, su base territoriale per ciascun ambito individuato, calcolando il rapporto tra il volume totale esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., qualunque sia la sua destinazione, e la superficie dell'ambito stesso, incrementando tale rapporto volumetrico per non piu' di 0,025 mc/mq. Per ciascun ambito BRU l'indice di fabbricabilità fondiario, come sopra determinato, sarà riferito alla situazione catastale dei terreni accertata alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. Per le costruzioni esistenti con indice di fabbricabilità fondiario superiore a quello determinato dal piano attuativo, saranno ammessi solo interventi senza incremento di volume;
 - d) l'altezza massima degli edifici sarà definita dal piano urbanistico attuativo con riferimento ai criteri di cui al precedente punto b) sono comunque vietate altezze superiori a quella dell'edificio piu' alto esistente nell'ambito oggetto del piano urbanistico attuativo;
 - e) le distanze tra i fabbricati e tra questi e le strade sono stabilite dal piano urbanistico attuativo e non dovranno mai essere inferiori a ml 5.00 (distanze dai confini e dalle strade), e a ml 10.00 (distanze tra fabbricati);ai fabbricati a distanza inferiore a ml 5.00 dalle strade non e' consentita la sopraelevazione nello stesso fronte strada;
 - f) lo strumento urbanistico attuativo individuerà spazi pubblici attrezzati per lo sport, il gioco e a verde, per una superficie realmente utilizzabile pari almeno a 12,5 mq per abitante presente e/o previsto e comunque non inferiore a 500 mq; e spazi pubblici per parcheggi nella misura minima di mq 2,5 per abitante presente e/o previsto. Per quanto riguarda le nuove eventuali costruzioni ammesse vale quanto stabilito dall'art. 2, comma 2, della L. 24/03/1989 N. 122.
 - g) Gli oneri derivanti dalla formazione del piano attuativo e dall'attuazione delle opere di urbanizzazione da esso previste e nei limiti delle tabelle parametriche adottate dal Comune saranno ripartiti tra le proprietà interessate secondo i seguenti criteri:
 - per il 10% in ragione della estensione territoriale di ogni lotto;
 - per il 20% in ragione della volumetria già realizzata nell'ambito di ogni lotto;
 - per il 70% in ragione della volumetria realizzabile ex novo in ogni lotto.

Per ogni lotto si intende la situazione catastale dei terreni di cui alla precedente lettera c). I proprietari interessati, nella bozza di convenzione allegata al piano attuativo, potranno altresì proporre un diverso riparto degli oneri sempreché da tutti accettato.

CAPO IV DISCIPLINA DELLE ZONE C

Art. 23 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE C

1. Le zone C del territorio comunale così come definite nel precedente art. 11, sono distinte nelle seguenti sottozone:

CO	AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE
C0*	AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE
C1	AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE
C1CR	AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE CASTEL RIGONE
C2	AREE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE
C3	AREE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE
CA	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO SVILUPPO EDILIZIO DOTATE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
CP	AREE RESIDENZIALI DOTATE DI PIANO ATTUATIVO (ex L. 167/62)

2. L'attuazione delle zone C avverrà previa approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica, mista o di iniziativa privata secondo il dettato degli artt. 17 e 18 della L.R. 31/97, e nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

3. L'edificazione di tali aree dovrà avvenire successivamente all'approvazione del Piano attuativo anche per stralci funzionali così come definiti al punto 3 dell'art. 18 della sopracitata disposizione legislativa.

4. In ogni nuova costruzione ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, giusto quanto stabilito dall'art. 2, comma 2, della L. 24/03/1989 N. 122 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali, oltre che l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti, e del complesso delle opere di urbanizzazione primaria.

La soluzione urbanistico-architettonica che dovrà essere data con lo strumento urbanistico attuativo dovrà tenere conto:

- della migliore accessibilità meccanizzata garantendo al massimo visibilità e sicurezza nello scorrimento dei mezzi e preferibilmente separando i percorsi pedonali da quelli meccanizzati;
- dei valori morfologici, ambientali e paesaggisti delle aree interessate.

6. Nelle sottozone C0, C0*, C1, C2, C3 andranno previste e realizzate aree a parcheggio e verde in aggiunta a quelle previste dal P.R.G. e nella misura minima stabilita alla tabella del successivo art. 24.

7. Nelle sottozone C è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali nella misura massima del 45% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un numero di parcheggi in conformità alle vigenti disposizioni di legge in relazione al tipo di attività prevista. L'apertura delle attività

sopra citate è subordinata alla compresenza di quella residenziale che dovrà essere assentita contestualmente o propedeuticamente alle specifiche attività.

8. Nella tabella di cui al successivo art. 24 e' riportato per ogni singola sottozona anche il numero di piante d'alto fusto che dovrà essere collocato per ogni 100 mq di superficie territoriale di zona.

Le specie arboree saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale fra quelle tipiche del luogo.

Tale impegno sarà assunto in sede di progettazione dello strumento attuativo e ne costituirà parte integrante.

9. Nelle sottozone C0,C0*,C1, C1CR, C2, C3 la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili:

a) strade a doppio senso di marcia:

- ml 7.50 di sede viaria (carreggiate piu' banchina);
- ml 2.50 per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati;

b) strade a senso unico di marcia:

- ml 5.00 di sede viaria (carreggiate piu' banchina);
- ml 2.00 per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati;

10. I parcheggi di zona, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., dovranno essere alberati e preferibilmente realizzati con "pavimentazioni verdi".

11. Nei Piani Attuativi e, in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primaria e cioe' verde attrezzato, parcheggi pubblici, strade, fognature, rete idrica, rete di distribuzione elettrica e pubblica illuminazione delle strade, piazze, verde pubblico e parcheggi.

In fase di realizzazione di tutti gli interventi previsti in dette zone dovranno essere mantenute (anche mediante eventuale diversa collocazione), le alberature esistenti sottoposte a particolare tutela di cui alla tabella A) predisposta dalla comunità montana "Monti del Trasimeno" nel rispetto della L.R. 18/11/87 N°49.

I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree per strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 28/1/1977 N. 10.

12. L'autorizzazione a lottizzare e' subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

- la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primarie e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- i termini non superiori al rilascio della prima abitabilità/agibilità, entro i quali devono essere eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione;
- congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi previsti dalla Legge.

13. L'approvazione dei Piani Attuativi delle zone C0 e C0* e' subordinata alla presentazione di apposita elaborazione grafico-descrittiva, illustrativa dell'inserimento ambientale e paesaggistico delle nuove previsioni in rapporto alle preesistenze storiche esistenti ed ai principali punti di vista del luogo, nel rispetto dei contenuti del punto 3 dell'art. 19 della L.R. 31/97.

14. Per le zone C0 in località San Vito, gli insediamenti residenziali previsti dovranno avere un idoneo collegamento, con razionali opere infrastrutturali, in particolare per le reti fognarie e di depurazione degli scarichi. Le soluzioni adottate dovranno per quanto possibile prevedere il collegamento con l'esistente depuratore (Le Pedate) e con quello in via di realizzazione (Castel Rigone).

15. Per quanto concerne la realizzazione, in ambiti di opere fognarie ed impianti di depurazione, dovranno essere rispettate le disposizioni normative di cui all'Art.8 delle N.T.A. del II° stralcio funzionale per il Lago Trasimeno (P.S.2) redatto dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Art. 24 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER LE SOTTOZONE C0, C1, C1CR, C2, C3.

1. Per le sottozone C0, C1, C1CR, C2, C3 così come individuate nel precedente art. 23, si applicheranno, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo i seguenti parametri:

Sottozone	IT Mc/mq	SC max % su ST	H max MI	Alberatura ogni 100 Mq di St	Dc min ml	Ds min MI
C0	0.60	30%	6.50	Minimo 2	5.00	5.00
C0*	0.60	30%	4.00	2	5.00	5.00
C1	1.0	30%	6.50	Minimo 2	5.00	5.00
C1CR	1.08	30%	6.50	Minimo 2	5.00	5.00
C2	1.5	35%	9.50	1.5	5.00	6.00
C3	2.0	40%	9.50	1.5	5.00	7.50

Gli standards aggiuntivi relativi alle dotazioni di aree per parcheggi e verde pubblico dovranno rispettare le seguenti dotazioni:

- verde pubblico minimo 4,5 mq / 100 mc di costruzione prevista;
- parcheggi minimo 2,5 mq / 100 mc di costruzione prevista.

Il rapporto va stabilito rispetto alla volumetria massima ammessa per la zona oggetto del piano attuativo.

2. La dimensione minima del verde aggiuntivo non dovrà comunque essere mai inferiore a 500 mq se l'area consente la realizzazione di almeno 10 unità abitative, altrimenti il verde richiesto dovrà essere ricavato ai margini del comparto e costituire un elemento di arredo urbano.

3. La dimensione minima delle aree attrezzate a parcheggio non dovrà comunque essere mai inferiore ad un posto macchina ogni alloggio previsto e ogni 50 mq di superficie coperta con destinazione diversa da quella residenziale considerando un posto macchina delle dimensioni di ml 5,00 x 2,50.

4. E' prescritta la distanza minima di ml 10,00 tra le facciate di edifici diversi; quando l'altezza dei fabbricati e' superiore a ml 10,00 la distanza tra le facciate degli edifici in questione deve essere uguale o superiore all'altezza del fabbricato piu' alto.

Il piano urbanistico attuativo puo' prevedere distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che diano origine a particolari composizioni tipologiche rappresentate con previsioni planovolumetriche e sempreche' i fronti antistanti non siano finestrati.

Art. 25 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE CA E CP

1. Per le zone classificate CA così come individuate nel precedente art. 23, rimane confermata la disciplina prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti.
2. Per le zone classificate CP così come individuate nel precedente art. 23 rimane confermata la disciplina prevista negli strumenti urbanistici attuativi e operanti.
3. Qualora si renda necessario approntare modifiche sostanziali ai Piani Attuativi di cui ai primi due commi, nella redazione dei nuovi piani si seguiranno, per quanto possibile, le indicazioni e le prescrizioni contenute nei precedenti art. 23 e 24.

In tali circostanze saranno comunque prescrittive le disposizioni di cui ai commi 9 e 10 del precedente art. 23.

CAPO V DISCIPLINA DELLE ZONE D

Art. 26 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE D

1. Le zone D del territorio comunale così come definite nel precedente art. 11, sono distinte nelle seguenti sottozone.

D1	AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI NUOVO INSEDIAMENTO
D2	AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO
DA	AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DOTATE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
DE	AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRO-INDUSTRIALI
DR	AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
DRS	AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DESTINATE ALLA ATTIVITÀ DEL GRUPPO SAI
DT	AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE TURISTICHE
DTA	AMBITI DI STRUTTURE E/O COMPLESSI ALBERGHIERI ESISTENTI
DTB	AMBITI DI STRUTTURE E/O COMPLESSI ALBERGHIERI DI NUOVA PREVISIONE
DTK	AMBITI DESTINATI A CAMPEGGIO
DTS	AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ TURISTICO-SPORTIVE E RICREATIVE
DTR	AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE

Art. 27 DISCIPLINA DELLE ZONE D1

1. In queste zone sono consentiti insediamenti artigianali, che sono considerati destinazioni preferenziali rispetto ad altre attività quali quelle della riparazione di beni di consumo e di veicoli, di trasporto e comunicazione, di commercio all'ingrosso.

2. Gli interventi ammessi dovranno rispettare le norme di igiene e quelle antinquinamento vigenti in materia. In particolare dovranno predisporre gli opportuni impianti di trattamento dei reflui prima della loro immissione nelle fognature pubbliche in funzione della specificità dei materiali trattati nelle singole lavorazioni e secondo le disposizioni dei competenti uffici sanitari.

3. Per ogni unità produttiva potrà essere ammessa la realizzazione di una unità residenziale da destinarsi al custode o al gestore o al proprietario, per una superficie utile abitabile massima di mq 110,00.

E' altresì consentita la realizzazione di locali per uffici, mostre ed esposizione fino ad un massimo del 30 % della superficie utile destinata alle attività produttive.

4. In dette zone gli interventi ammessi si attueranno mediante la preliminare predisposizione e approvazione di piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'ex art. 27 della L. 22.10.1971 n. 865 per iniziativa pubblica o di Piani di lottizzazione convenzionata per iniziativa privata.

5. Nella predisposizione dei piani attuativi di cui sopra dovrà essere prevista una superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico attrezzato, ad attrezzature di interesse generale ed a parcheggi pubblici (con esclusione delle sedi viarie) pari almeno al 15% dell'intera superficie di zona nel rispetto dell'art.61 della L.R. 24/3/2000 n°27.

6. La viabilità di zona dovrà avere caratteristiche geometriche minime pari a ml 7,00 di sede viaria vera e propria e ml 2,50 di viale pedonale, ciclabile ed alberato per ogni lato stradale.

7. I proprietari delle aree concorreranno, nei modi e forme che verranno convenute con l'Amministrazione Comunale, in sede di formazione dei piani attuativi suddetti, alla attuazione dei viali alberati così come indicati nelle cartografie del P.R.G. o negli stessi piani attuativi.

8. Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:

- DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA

La densità edilizia fondiaria si esprime mediante il rapporto di copertura che si determina fra la superficie lorda coperta dalla costruzione, a qualsiasi uso destinata, misurata in planimetria nel suo ingombro massimo attraverso proiezioni ortogonali di eventuali corpi aggettanti, e la superficie fondiaria del lotto.

Nella zona D1 il rapporto di copertura massimo e' stabilito nella misura di 0,55.

Ai fini di una corretta utilizzazione delle aree per insediamenti produttivi e' stabilito altresì il rapporto di copertura minimo nella misura di 0,30.

- ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima consentita per gli edifici e' di ml 10,00, tale limite non e' applicabile nei confronti delle attrezzature tecniche e complementari (camini, silos e simili).

- DISTANZA TRA I FABBRICATI E DEI FABBRICATI DAL CONFINE E DALLE STRADE

La distanza minima tra le facciate di edifici diversi e' di ml 10,00 e la distanza minima dei fabbricati dal confine e' di ml 5,00.

Potranno essere ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza sempreche' sia esplicitamente manifestata, con impegno scritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. L'impegno scritto sopra citato costituirà elemento necessario ed indispensabile per il rilascio della concessione edilizia.

La distanza minima degli edifici dalle strade pubbliche intese nelle loro sedi viarie, e' di ml. 15,00. Tale distanza e' di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa si potrà derogare, ai soli fini di un suo incremento, solo per particolari e documentate esigenze produttive. Nei fronti strada non sono ammessi sbalzi e aggetti di qualsiasi genere che avanzino oltre ml. 1,50 e sempreche' siano posti ai livelli piu' altri di quello terra.

Non sono pertanto ammesse pensiline o avanzamenti di qualsiasi genere sul fronte strada qualora previsti al livello del terreno. Gli spazi liberi fra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente sistemati a verde alberato con l'utilizzazione di specie arboree individuate dall'Amministrazione comunale e comunque autoctone.

9. Per la zona D1 (già Zona F6), e la zona D1 a monte della superstrada Perugia - Bettolle in sinistra idraulica del fosso Boiano o La Treve:

- a) Prima del rilascio di nuove concessioni o autorizzazioni edilizie in tali zone si dovrà procedere all'adeguamento delle sezioni idrauliche del fosso come previsto dallo studio idraulico redatto dal geologo Dott. Raffaele Rutili.
- b) Prima di eseguire l'adeguamento delle sezioni del fosso dovrà essere richiesta specifica autorizzazione ai fini idraulici a mente del R.D 25/07/1904 N° 523 , alla Provincia di Perugia, Ente delegato al rilascio della stessa ai sensi della L.R 39/80.
- c) Dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a 10 m da ambo i lati del piede dell'argine del fosso come catastalmente definito.

Art. 28 DISCIPLINA DELLE ZONE D2

1. In queste zone sono consentiti insediamenti per l'attività artigianali e per il commercio all'ingrosso. Detti interventi si attueranno direttamente con il rilascio della concessione edilizia nel rispetto delle presenti norme, anche se comunque dovrà essere prevista la sistemazione urbanistica dell'intero comparto e fissati gli standards previsti dal punto 2 dell'art.61 della L.R. 24/3/2000 n°27 per le attività artigianali e quelli previsti dall'art.26 della L.R 31/97 modificata dall'art.41 della L.R 24/99 per le attività commerciali all'ingrosso.
2. Gli interventi ammessi dovranno rispettare le norme di igiene e quelle antinquinamento secondo quanto disposto dai competenti uffici sanitari.
3. E' consentita, per ciascuna unità produttiva, la costruzione di un solo alloggio della superficie utile abitabile massima di mq 110,00 da destinare all'abitazione di chi e' preposto alla conduzione o alla custodia degli impianti. E' altresì consentita la realizzazione di locali per uffici, mostre ed esposizioni fino ad un massimo del 30% della superficie utile destinata all'attività produttiva.
4. Per ogni unità produttiva devono essere previsti parcheggi privati all'interno del lotto e di pertinenza dell'insediamento in misura adeguata con un minimo di un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione.
5. Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:

- DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA

La densità edilizia fondiaria si esprime mediante il rapporto di copertura che si determina fra la superficie lorda coperta dalla costruzione a qualsiasi uso destinata, misurata in planimetria nel suo ingombro massimo attraverso proiezioni ortogonali di eventuali corpi aggettanti, e la superficie fondiaria del lotto. Nella zona D2 il rapporto di copertura massimo e' stabilito nella misura di 0,65 e quello minimo nella misura di 0,25.

- ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima consentita per gli edifici e' di ml 7,50, tale limite non e' applicabile nei confronti delle attrezzature tecniche e complementari (camini, silos e simili).

- DISTANZA TRA I FABBRICATI E DEI FABBRICATI DAL CONFINE E DALLE STRADE

La distanza minima tra le facciate di edifici diversi e' di ml 10,00 e la distanza minima dei fabbricati dal confine e' di ml 5,00. Potranno essere ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza sempreche' sia esplicitamente manifestata, con impegno scritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. L'impegno scritto sopra citato costituirà elemento necessario ed indispensabile per il rilascio della concessione edilizia. La distanza minima degli edifici dalle strade pubbliche intese nelle loro sedi viarie e' di ml 10,00. Tale distanza e' di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa si potrà derogare, ai soli fini di un suo incremento, solo per particolari e documentate esigenze produttive. Nei fronti strada non sono ammessi sbalzi e aggetti di qualsiasi genere che avanzino oltre ml 1,50 e sempreche' siano posti ai livelli piu' alti di quello terra. Non sono pertanto ammesse pensiline o avanzamenti di qualsiasi genere sul fronte strada qualora previsti al livello del terreno. Gli spazi liberi fra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente sistemati a verde alberato con l'utilizzazione di specie arboree individuate dall'Amministrazione Comunale e comunque autoctone.

6. I proprietari delle aree concorreranno, in sede di attuazione degli interventi, nei modi e forme che verranno convenute con l'Amministrazione Comunale, alla realizzazione dei viali alberati così come indicati nelle cartografie del P.R.G. e nei suoi elaborati descrittivi.
7. In queste zone, il Comune puo' formare un piano delle aree per gli insediamenti produttivi a norma dell'art. 27 della L. 22.10.1971.
8. Per la zona D2 a monte della Superstrada Perugia - Bettolle valgono le prescrizioni relative alla compatibilità idraulica già indicate per le zone D1 all'ultimo comma 9 del precedente art.27 (punti a,b,c).

Art. 29 DISCIPLINA DELLE ZONE DA

1. Per le zone classificate DA, così come individuate nel precedente art. 26 rimane confermata la disciplina prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

Art. 30 DISCIPLINA DELLE ZONE DE

1. Nelle zone DE sono ammessi gli interventi di tipo agro-industriale sia del singolo produttore che dei produttori associati. Sono attività produttive di tipo agroindustriale, quelle attività che esulano dal tradizionale rapporto tra produzione e fondo agrario per assumere invece i connotati dell'attività industriale vera e propria con i relativi rapporti territoriali.

2. Nel caso in cui la zona sia interessata ad un singolo intervento l'edificazione e' consentita mediante il rilascio della singola concessione edilizia.

La concessione edilizia puo' essere rilasciata solamente dopo l'approvazione del piano attuativo nel rispetto del punto 1 dell'art. 16 della L.R. 31/97.

3. In questa zona, il Comune puo' formare un piano delle aree per insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865.

4. Gli interventi si attuano mediante l'applicazione dei seguenti indici:

- lotto minimo = mq 10.000

- superficie a parcheggio pubblico e verde = 15% della superficie del lotto così come definito al punto a) del comma 2 dell'art.61 della L.R 27/2000:

- distanza minima degli edifici dal confine = ml 10,00

- distanza minima fra gli edifici = ml 10,00

- altezza massima degli edifici = ml 7,50

- rapporto di copertura massimo 0,50; minimo 0,25.

In tali zone andranno piantate essenze d'alto fusto, indicate dall'Amministrazione Comunale, nella misura almeno di due alberi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

5. Per ogni unità produttiva e' consentito costruire un solo alloggio per il custode con superficie utile abitabile massima di mq 110,00, nonché locali di servizio per il personale addetto ed uffici per la direzionalità della azienda fino ad un massimo del 20 % della superficie utile produttiva.

6 Gli impianti produttivi ed i cicli di lavorazione e trattamento dovranno sempre rispettare le norme di igiene e sanitarie vigenti in materia, pertanto ogni intervento previsto ed ammesso dovrà conseguire il preventivo parere dei competenti organi dell'Amministrazione Sanitaria.

7 Gli interventi di cui al presente articolo, qualora abbiano i requisiti ricompresi nell'allegato B del DPR 12 Aprile 1996, dovranno essere assoggettati alle procedure di cui alla L.R. 11/98.

Art. 31 DISCIPLINA DELLE ZONE DR

1. In questa zona, oltre alle destinazioni produttive artigianali e industriali, sono ammesse anche le destinazioni direzionali, commerciali e dei servizi, tipo motel, centri espositivi e simili, al fine di qualificare funzionalmente un'area particolarmente importante per la sua collocazione nel territorio.

2. Gli insediamenti produttivi ammessi dovranno rispettare le norme di igiene e quelle antinquinamento vigenti in materia. In particolare dovranno predisporre impianti di pretrattamento dei reflui prima della loro immissione nelle fognature pubbliche in funzione della specificità dei materiali trattati dalle singole lavorazioni.

3. Gli interventi a carattere direzionale, commerciale e di servizio (ex Motel) previsti in località Montigeto potranno essere assentiti, purché nelle vicinanze non siano presenti insediamenti produttivi incompatibili per dimensione e tipologia, con particolare riferimento a quelli classificati come insalubri di prima classe a norma dell'art. 216 del T.U.L.S.S.

4. Per ogni unità produttiva potrà essere ammessa la realizzazione di una unità residenziale da destinarsi al custode, o al gestore e al proprietario, per una volumetria complessiva non superiore a 400 mc.

5. Tutte le nuove costruzioni e gli ampliamenti o le trasformazioni di quelle esistenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- DENSITÀ EDILIZIA

La densità edilizia fondiaria massima è stabilita in mc 2,50 per mq di superficie.

- ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima consentita per gli edifici è di ml 7,50. Tale limite sarà determinato con riferimento al "piano ideale" impostato sulla quota media della nuova strada 75 bis, di raccordo allo svincolo Ovest di Passignano, considerata nel tratto fronteggiante la zona produttiva DR, lato lago.

In tale zona non potranno essere realizzati corpi di fabbrica isolati rispetto a quello principale, né, di norma, silos e camini con altezza superiore a quella precedentemente stabilita.

- RAPPORTO DI COPERTURA

Massimo = 0,65; minimo = 0,30

- DISTANZA DAI CONFINI

Tra due lotti contermini e con l'accordo tra le proprietà interessate, potrà essere assentita la costruzione in aderenza, germi restando i rapporti di copertura per ogni singola unità fondiaria. In tale caso l'assenso costituirà parte necessaria e indispensabile per il rilascio della concessione edilizia.

- DISTANZA DALLE STRADE

La distanza di un edificio dalle strade interne dovrà essere non inferiore a ml 10,00.

La distanza dell'edificio dalla strada 75bis di raccordo con lo svincolo seguirà l'allineamento previsto dal P.R.G. con il limite di zona e comunque non dovrà essere inferiore a ml 24,00.

Tali distanze sono, di norma, vincolanti per la formazione degli allineamenti. Ad esse si potrà derogare, ai soli fini di incrementarle, solo per particolari e documentate esigenze produttive, con esclusione però dei fronti antistanti la strada 75bis.

Nei fronti strada non sono ammessi sbalzi e aggetti di qualsiasi genere che avanzino oltre ml 1,50 se posti ai livelli più alti di quello terra. Pertanto non sono ammesse pensiline o avanzamenti di qualsiasi genere sul fronte strada, qualora previsti al livello del terreno.

- PARCHEGGI INTERNI

All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a parcheggi almeno pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

- VERDE

All'interno del lotto e in particolare sulla parte fronteggiante la pubblica via, dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione. In tale area andranno piantumate essenze d'alto fusto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. I proprietari delle aree concorreranno, nei modi e forme che verranno convenute con l'Amministrazione Comunale, in sede di attuazione degli interventi, alla realizzazione dei viali alberati così come indicati nelle cartografie del P.R.G. e nei suoi elaborati descrittivi.

6. Per gli edifici preesistenti destinati ad attività produttive sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione interna e risanamento conservativo. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e quelli di sopraelevazione saranno consentiti purché nel rispetto integrale delle presenti norme e dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo.
7. In tali zone l'attuazione degli interventi dovrà avvenire previa redazione di un Piano Attuativo nel rispetto dei parametri e delle disposizioni previste nel presente articolo e nel rispetto sia dell'art.61 della L.R. 24/3/2000 n°27 nonché dell'art.26 della L.R. 31/97 così come modificato dall'art. 41 della L.R. 24/99 per quanto concerne la dotazione degli standards urbanistici.
8. L'Amministrazione Comunale, quindi ai fini di una corretta attuazione delle finalità del P.R.G., potrà adottare, in tali zone, anche piani per insediamenti produttivi a norma di quanto disposto dall'art. 27 della L. 22.10.71, n. 865 e con le modalità previste dall'art. 27 della L. 05.08.1978, n. 457.
9. Per la zona DR5 dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a metri 10 dai corsi d'acqua esistenti come catastalmente definiti.
10. Zona DR "Zona artigianale del Pischello" immediatamente adiacente la linea ferroviaria, oggetto di variante urbanistica approvata con D.C.S. N°107 del 08 novembre 2002, la fascia di rispetto stradale è ridotta a metri 10 (dieci), unicamente, per la realizzazione di manufatti di ogni genere ad un piano fuori terra e comunque di altezza massima di metri 3 (tre), rimanendo, per altezze maggiori, il rispetto delle attuali altezza ed allineamento. Per questa zona le nuove edificazioni sono soggette ad intervento edilizio diretto in sede del quale dovrà essere garantito il reperimento degli standards per verde e parcheggio nella misura stabilita dalla L.R. 27/2000 e la realizzazione di infrastrutture tecnologiche; tali opere saranno oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale. La riduzione della fascia di rispetto stradale non potrà costituire aumento di superficie coperta né incremento volumetrico, pertanto gli interventi edilizi dovranno essere assentiti nel rispetto della capacità edificatoria, espressa in termini volumetrici e/o in percentuale di superficie coperta prevista dal dimensionamento della cartografia vigente. In relazione alle aree ricomprese tra quelle vincolate dal D. Lgs. 29/10/1999 N°490 (ex L.1497/39 ora D.Lgs. 42 del 22/01/2004) si fa presente che l'attuazione degli interventi è subordinata è subordinata all'accoglimento dei contenuti di cui al 5° capoverso, comma 5 dell'Art. 36 dei "Criteri, indirizzi e direttive generali del PTCP" e a quanto riportato nella D.G.P. 477/2001 e sue successive modifiche ed integrazioni. In tali ambiti sono consentiti esclusivamente gli interventi che non alterino le caratteristiche peculiari del luogo, la sua immagine paesaggistica e le prospettive panoramiche. Gli interventi ammessi dovranno salvaguardare l'integrità delle visuali panoramiche e dei punti di affaccio ed essere progettati ed eseguiti secondo le indicazioni riportate nell'allegato A dell'Atlante N°1 e le direttive regionali di cui alla D.G.R. 28 luglio 1999 N°1066 e sue successive modifiche ed integrazioni. Poiché l'area precedentemente considerata fascia di rispetto stradale, non è stata studiata in termini geologici geotecnica dai precedenti P.R.G. o Varianti, si dovranno garantire contestualmente al progetto esecutivo, adeguate indagini geognostiche (in conformità al D.M. 11 marzo 1988). In particolare si dovrà verificare il livello di falda e le relative oscillazioni stagionali, la possibilità di liquefazioni in fase sismica e l'entità dei cedimenti.
11. Zona DR1 zona svincolo Passignano Est, raccordo di San Donato. Per detta zona DR1 ubicata nelle vicinanze dello svincolo del raccordo autostradale di san donato è prevista la seguente disciplina integrativa specifica:
 - Non sono ammesse destinazioni ed insediamenti industriali;
 - Gli insediamenti commerciali sono ammessi nei limiti della lettera d) del 3° comma dell'art. 30 della L.R.31/97;

- L'altezza massima degli edifici è di mt.10,00 dal piano stradale;
- La distanza dei fabbricati dal confine è di mt. 5,00;
- La distanza dei fabbricati dalla strada pubblica è di mt. 5,00;
- Nell'ambito del comparto si applicano gli artt. 26 e 43 della L.R. 31/97 in materia di standards.

Art. 32 DISCIPLINA DELLA ZONA DRS

1. Questa zona e' destinata al complesso produttivo-aziendale del gruppo S.A.I. e come tale viene confermata, garantendo un piu' ampio margine di sviluppo dell'attività produttiva.

2. Gli interventi sugli edifici esistenti potranno essere assentiti mediante il rilascio della singola concessione edilizia solo se corrispondenti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Gli interventi intesi ad ampliare gli edifici esistenti, a ristrutturare le aree ed i volumi presenti, ad impegnare con nuove costruzioni le aree inedificate, sono subordinate alla formazione di un piano urbanistico attuativo per l'intera area che dovrà perseguire le seguenti finalità generali:

a) liberare gli spazi di costa agli usi pubblici come indicato e prescritto dagli elaborati grafici del P.R.G. garantendo in tal senso la piu' ampia permeabilità dell'area. In tal senso l'eventuale collegamento dell'area produttiva con il lago potrà essere previsto con opportuni sistemi di attraversamento pedonale dello stesso;

b) inserire correttamente i nuovi interventi nel sistema ambientale esistente con particolare riguardo alla occupazione del suolo, alla organizzazione dei volumi, ai materiali d'uso, ai tinteggi e alle coperture;

c) perseguire la piu' razionale organizzazione degli spazi produttivi al fine di garantire un ordinato sviluppo dell'insediamento ed una elevata flessibilità organizzativa degli assetti produttivi della stessa azienda.

3. Gli interventi ammessi dovranno sempre rispettare i seguenti parametri:

- RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMA

Il rapporto di copertura massima, tra superficie coperta e superficie fondiaria di zona, e' pari a 0,65.

- ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima consentita e' di ml 10,00; tale limite non e' applicabile nei confronti di attrezzature tecniche complementari quali ciminiere, torri di lavorazione, silos e simili.

- DISTANZA TRA I FABBRICATI

La distanza minima dei fabbricati produttivi da altro tipo di fabbricati dovrà essere almeno uguale a ml 10,00. Tra fabbricati produttivi della stessa azienda, non e' posto alcun limite.

- DISTANZA DEI FABBRICATI DAI CONFINI

La minor distanza dei fabbricati dai confini di zona e' stabilita in ml 5,00. Tale distanza, nel lato ferrovia, potrà essere derogata salvo il consenso, registrato e trascritto, dell'Ente F.S.

- DISTANZA DEI FABBRICATI DALLE STRADE PUBBLICHE

La minor distanza dei fabbricati dalle strade pubbliche e' stabilita in ml 15,00.

4. La superficie da destinare a spazi pubblici deve essere superiore o uguale al 15% dell'intera superficie di zona.

5. I parcheggi interni dovranno essere previsti in misura adeguata al numero massimo di addetti per turno di lavoro e comunque in misura non inferiore ad un posto auto ogni due addetti.

Art. 33 DISCIPLINA DELLE ZONE DT

1. Le zone DT così come indicate al precedente art. 26 sono designate quali aree specificamente destinate alle attività ricettive intese quali attività dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità.
2. Le attrezzature per l'esercizio dell'attività ricettiva disciplinate dal presente P.R.G, sono gli alberghi, i villaggi albergo, i residence turistico-alberghieri ed i campeggi, così come definiti dalla L. 17.05.1983 n. 217.
3. Le presenti norme disciplinano con modalità diverse le zone DT, in funzione delle caratteristiche produttive e delle condizioni urbanistiche e ambientali nelle quali le stesse attività sono localizzate.
4. Le zone DT sono distinte nelle seguenti classi:

DTA*	AMBITI DI STRUTTERE E/O COMPLESSI ALBERGHIERI ESISTENTI
DTA	AMBITI DI STRUTTERE E/O COMPLESSI ALBERGHIERI ESISTENTI
DTB	AMBITI DI STRUTTURE E/O COMPLESSI ALBERGHIERI DI NUOVA PREVISIONE
DTK	AMBITI DESTINATI A CAMPEGGIO OVVERO ALLE AZIENDE ATTREZZATE PER LA SOSTA E IL SOGGIORNO DI OSPITI PROVVISI DI TENDE O DI ALTRI MEZZI AUTONOMI DI PERNOTTAMENTO PURCHE' TRASPORTABILI DAL TURISTA PER VIA ORDINARIA SENZA RICORRERE A TRASPORTO ECCEZIONALE
DTS	AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ TURISTICO-SPORTIVE O RICREATIVE OVE CIOE' PREVALE L'OFFERTA DI SERVIZI E ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE SPECIALIZZATE E DIRETTE AL SETTORE
DTR	AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE

5.1 Nella classe DTA, definita dalle attrezzature ricettive esistenti del tipo albergo, villaggio alberghi e residence turistico-alberghiero, sono consentiti interventi di adeguamento alla normativa nazionale e regionale che regola il settore.

E' altresì consentito in relazione alla eventuale riclassificazione della struttura, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per un aumento della superficie utile fino ad un massimo del 30% di quella esistente purché vengano attrezzate a parcheggio, nell'ambito di interesse fondiario o nella sue immediate vicinanze, aree capaci di soddisfare lo standard minimo di un posto macchina per ogni camera o alloggio complessivamente offerti dalla struttura e comunque per una superficie non inferiore ad 1 mq per ogni 10mc di nuova costruzione.

Non potranno mai essere derogati i seguenti indici urbanistici ed edilizi: If max = 3,5 mc/mq; Rc max = 70% della superficie fondiaria; Ds min = ml 5,00; Dc min = ml 5,00; Df min = ml 10,00; h max = ml 12,50.

Sono comunque consentiti interventi di ampliamento per l'adeguamento igienico-sanitario delle strutture attuali.

Le aree scoperte dovranno sempre essere convenientemente sistemate, piantumate e mantenute.

In esse potranno essere realizzate piscine, gazebo o altre attrezzature complementari all'attività ricettiva principale.

Le piantumazioni andranno eseguite con essenze indicate dall'Amministrazione Comunale in ragione di almeno una pianta d'alto fusto ogni 50 mq di superficie fondiaria libera.

Gli interventi ammessi si attueranno direttamente mediante il rilascio della singola concessione edilizia.

5.1.1 Nella classe DTA* valgono le stesse prescrizioni fissate per la classe DTA ad esclusione del parametro volumetrico per il quale viene stabilito:

If max = 2.0 mc/mq.

Gli ampliamenti sono comunque consentiti nei limiti di densità edilizia sopra stabiliti. Negli stessi limiti di densità edilizia e' altresì ammessa la possibilità di realizzare attrezzature turistico-ricettive distinte da quella esistente e complementari ad essa.

5.1.2 Nelle classi DTA1 in località Fonte Spugna valgono le stesse previsioni fissate nella classe DTA ad esclusione:

- Dell'aumento massimo di superficie del 30% che verrà stabilito in relazione alla potenzialità volumetrica del comparto;
- Del parametro urbanistico di altezza massimo di m.12.50 che viene stabilito in m. 4.50;
- Dell'indice di fabbricabilità massimo di mc/mq 3.50 che viene individuato con mc/mq 1.00;

5.2 Nella classe DTB, definita dalla previsione di nuove attrezzature ricettive del tipo alberghi, villaggi albergo, residence turistico-alberghieri, sono consentiti interventi di nuova edificazione che si attueranno mediante l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Oltre alla struttura ricettiva e' anche ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali campi gioco, piscine od altro, ed eventuali servizi ad esse relativi, sempreche' previsti nello strumento urbanistico attuativo.

Per quanto concerne il reperimento degli spazi pubblici a soddisfacimento degli standards urbanistici si dovrà fare specifico riferimento al punto 4, 5 e 6 all'articolo 61 della L.R. 27/2000.

Le aree scoperte all'interno dell'unità fondiaria dovranno essere sempre convenientemente sistemate e piantumate e saranno opportunamente disciplinate dallo strumento urbanistico attuativo.

Le piantumazioni andranno eseguite con essenze indicate dall'Amministrazione Comunale in regione di almeno una pianta d'alto fusto ogni 50 mq di superficie di zona.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito delle zone DTB e' subordinato alla istituzione di un vincolo mediante atto registrato e trascritto di durata decennale, che ne impedisca il frazionamento in unità immobiliari e la modifica di destinazione d'uso.

- Ai fini igienico-sanitari per la zona DTB6 in Loc. Castel Rigone valgono le disposizioni già contenute al 14° punto del precedente art. 23.

I parametri urbanistici ed edilizi per ogni area di intervento classificata DTB, sono definiti nella tabella di seguito allegata:

PARAMETRI DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMPARTO MQ	VOLUMETRIA MAX AMMESSA MC	RAPPORTO COPERTURA MAX AMMESSA MQ/MQ	ALTEZZA MAX DI ZONA ML.	AREA A PARCHEGGI % SUPERFICIE COMPARTO	ALBERATURE MINIME DA PREVEDERE N./100 MQ SUPERFICIE	Distanze minime ml.			NOTE
							DAI CONFINI	DALLE STRADE	DAI FABBR.	
DTB1	29.800	9.000	30%	3.50	15%	2	5.00	10.00	5.00	(1)
DTB2	6.630	6.500	40%	6.50	15%	3	5.00	ESIST.	10.00	(2)
DTB3	3.300	5.000	40%	4.00	20%	2	5.00	10.00	10.00	(3)
DTB4	6.800	20.000	50%	13.50	20%	2	5.00	10.00	10.00	(4)
DTB5	18.470	2.000 (11)	30%	7.50	10%	3	10.00	10.00	10.00	(5)

DTB6	50.500	10.000	30%	6.50	10%	2	10.00	10.00	5.00	(6)
DTB7	1.850	1.500	30%	ESIST.	15%	2	5.00	10.00	10.00	(7)
DTB8	15.500	13.000	40%	ESIST.	15%	2	5.00	10.00	10.00	(8)
DTB9	11.480	4.000	30%	7.50	15%	2	5.00	7.50	10.00	(9)
DTB10	2.990	9.000	30%	9.50	15%	2	5.00	7.50	10.00	(10)
DTB11		Recupero Esistente	30%	4.50	10%	2	5.00	C.d.S	10.00	(12)

- (1) RESIDENCE TURISTICO ALBERGHIERO DI S. VINCENZO. I nuovi corpi di fabbrica non dovranno danneggiare in alcun modo gli oliveti esistenti, essi potranno avere caratteristiche di bungalow. La volumetria massima ammessa comprende le volumetrie delle preesistenze.
- (2) ALBERGO DELLA DARSENA. Le nuove costruzioni non dovranno interessare le parti di suolo olivato.
- (3) ALBERGO DELLA SPIAGGIA PUBBLICA. la potenzialità volumetrica attribuita è comprensiva del volume già esistente.
- (4) CASA PROTETTA PER VACANZE (S. DONATO). I parcheggi previsti dovranno essere per almeno il 50% d'uso pubblico.
- (5) CENTRO AGRITURISTICO "LE MURATE". Le volumetrie ammesse ricomprendono anche le volumetrie preesistenti.
- (6) VILLAGGIO ALBERGO (TRECINE).
- (7) ALBERGO DI COL PICCIONE
- (8) ALBERGO DI CASTEL RIGONE
- (9) CENTRO TURISTICO RICETTIVO DI CASTEL RIGONE. La potenzialità volumetrica assegnata nella suindicata tabella è da intendere di nuova edificazione non comprensiva dell'esistente.
- (10) CENTRO TURISTICO RICETTIVO DI CASTEL RIGONE
- (11) I 2000 mc. di edificazione previsti sono comprensivi del recupero dell'edilizia rurale esistente.
- (12) Ceppitello I: La volumetria massima consentita è quella già esistente oggetto di recupero.

5.3 La classe DTK designa le aree destinate ad attrezzature ricettive dei campeggi esistenti.

Gli interventi ammessi si attueranno mediante il rilascio di singole concessioni edilizie.

Nei campeggi e' consentita la presenza di tende e roulotte, altri manufatti realizzati in materiali leggeri non vincolati permanentemente al suolo e installati dalla gestione quali mezzi sussidiari di pernottamento per clienti non forniti di mezzi propri, saranno ammessi nella quantità massima del 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Le attrezzature sia fisse che mobili del campeggio, non potranno interessare più di 2/3 dell'area totale di pertinenza. La parte restante dovrà essere opportunamente sistemata con alberature, attrezzature sportive e di svago, e parcheggi con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

Nei campeggi già dotati di attrezzature ricettive di tipo alberghiero, complementari al campeggio stesso, e' consentito l'ampliamento di tali attrezzature, e limitatamente a queste, nei limiti massimi fissati per le zone DTA. Tali ampliamenti non sono computabili nella superficie effettivamente utilizzabile per il campeggio.

E' fatto assoluto divieto di procedere a movimento di terra, spianamenti, terrazzamenti, etc.; e' vietato procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto previa specifica autorizzazione dell'Autorità Forestale competente.

Le aree a campeggio dovranno essere dotate di almeno un albero di grande sviluppo per ogni 50 mq di superficie utilizzato delle specie indicate dall'Amministrazione Comunale.

Nelle aree a campeggio e' consentita l'apertura di sentieri e di strade pedonali, mentre la transitabilità automobilistica deve essere prevista solo in caso di emergenza e di servizio.

Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili dovrà essere realizzato con sistemi che garantiscono la permeabilità almeno parziale del suolo.

All'ingresso del camping devono essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli per i campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del camping sarà di regola vietata. Le aree per parcheggio saranno situate in modo da non doversi procedere al taglio di alcuna alberatura; per gli alberi che potrebbero essere danneggiati dalle manovre degli autoveicoli, dovrà essere predisposta adeguata protezione.

La densità delle installazioni fisse o mobili di qualsiasi genere (tende, cabine, roulotte, tucul, etc.) sono consentite in ragione di una ogni 50 mq dell'area effettivamente utilizzabile per il campeggio (2/3 del totale).

Le costruzioni fisse di qualsiasi tipo, non potranno coprire più di 1/20 dell'area effettivamente utilizzabile per il campeggio (2/3 del totale) e non potranno superare l'altezza massima di ml 4,50. Esse dovranno essere comunque costruite senza il taglio di alcuna alberatura d'alto fusto.

Sono consentiti nelle costruzioni in muratura:

- servizi igienici;
- guardiania e custodia;
- ristorante, cucine, bar e servizi connessi;
- eventuali servizi tecnici connessi con attività speciali del campeggio.

I servizi igienici dovranno comprendere almeno:

- una doccia ogni 30 campeggiatori o frazione di 30;
- un lavabo ogni 20 campeggiatori o frazione di 20;
- una pila per lavaggio indumenti ogni 40 campeggiatori o frazione di 40;
- un lavello per lavaggio stoviglie ogni 30 campeggiatori o frazione di 30.

Nei campeggi in cui un certo numero di docce, lavabi, wc, siano individuali, le quantità minime sopra indicate, dovranno essere verificate per i campeggiatori senza servizi individuali.

L'approvvigionamento idrico dovrà garantire almeno 50 litri di acqua potabile al giorno per campeggiatore, se il camping ospita non oltre 300 campeggiatori; altrimenti tale quantità dovrà essere aumentata di 10 litri per campeggiatore. La distribuzione di acqua non potabile all'interno del camping e' vietata.

L'immissione delle acque di scarico in acque pubbliche dovrà avvenire nei modi indicati dall'Amministrazione Sanitaria competente per territorio.

Per lo scarico delle immondizie dovrà essere predisposto almeno un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di 75 lt di capacità ogni 30 campeggiatori, situato all'ombra, su terreno solido, ad almeno ml 20 dalla più vicina installazione, nei luoghi che saranno indicati dall'Amministrazione Comunale, in funzione dell'organizzazione del servizio di nettezza urbana.

Nell'area indicata a campeggio dovranno essere appositamente indicate le zone in cui e' consentito il passaggio e la sosta delle roulotte; tali zone saranno scelte in modo da non arrecare alcun danno alla vegetazione esistente; per le zone percorribili dalle roulotte, dovrà indicarsi la dimensione massima delle roulotte ammesse.

In ogni campeggio dovrà esserci almeno un estintore antincendio in provato stato di funzionamento ogni 100 campeggiatori e dovranno essere ubicati in modo da non distare più di ml 50 dalla installazione più lontana.

5.4 Nella classe DTS, così come definita nel presente art. 33 e sulla base di piani urbanistici attuativi preliminari per gli assetti delle aree interessate dalla zonizzazione del P.R.G., sono ammessi interventi destinati alle attività turistico-sportive e ricreative.

In queste zone, nella formazione dei relativi piani attuativi, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni generali:

- a) disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne e degli interventi che si intendono eseguire, indicando destinazioni d'uso, materiali e tecnologie impiegate, tinteggiature ed elementi di arredo naturali o artificiali;
- b) improntare il piano attuativo e gli interventi a criteri di rispetto ambientale (considerazione dei valori morfologici, naturalistici e paesaggistici dei luoghi interessati, riduzione allo stretto necessario delle superfici da impermeabilizzare e nei movimenti del terreno, salvaguardia di fossi e alberature presenti) e di recupero del patrimonio edilizio esistente salvaguardandone l'aspetto formale, tipologico e tecnologico;
- c) prevedere aree destinate a parcheggio, alberate con piante autoctone, non asfaltate, e preferibilmente separando la viabilità meccanizzata da quella pedonale;
- d) prevedere l'approvvigionamento idrico in misura sufficiente alle attività previste nonché lo smaltimento dei reflui di scarico, solidi o speciali, secondo quanto stabilito dalle competenti autorità sanitarie.

Nella scheda che segue sono riportate le prescrizioni speciali per ogni zona DTS individuata dal P.R.G.

5.4.1 DTS1 - AREA DI MONTIGETO

In detta area è ammesso il recupero delle volumetrie preesistenti per la creazione di strutture turistico-ricreative, compresa l'attività ricettiva di discoteca, secondo un piano urbanistico attuativo che interessi l'intera area DTS1. Nella redazione di tale piano dovranno ricercarsi tutte le sinergie e le intese con il progetto di valorizzazione del Parco di Montigeto (area progetto H9) soprattutto per quanto concerne la viabilità e la predisposizione delle aree da attrezzare a parcheggio.

Nella redazione del piano urbanistico attuativo dell'area DTS1 si dovranno rispettare, oltre alle prescrizioni generali sopra richiamate del presente art. 35 punto 4, anche i seguenti parametri:

- la volumetria massima ammessa non dovrà superare il limite precedentemente stabilito dal P.R.G. di mc 11.000, comprensivo dei volumi esistenti;
- le distanze dai limiti di zona non dovranno essere inferiori a ml 10,00 salva la minor distanza se esistente e relativa agli edifici di cui è previsto il recupero; quelle tra gli edifici saranno stabilite dal piano attuativo; quelle degli edifici dalla viabilità non dovranno essere inferiori a ml 7,50 fatta salva la minor distanza se esistente e relativa agli edifici di cui è previsto il recupero;
- le altezze massime degli edifici non devono superare l'altezza dell'edificio più alto presente nella zona. Gli interventi dovranno essere eseguiti con tecnologie e caratteristiche compositive analoghe a quelle preesistenti;
- le aree attrezzate a parcheggio dovranno ospitare non meno di 250 posti auto effettivi; tali aree non potranno essere reperite al di fuori dell'ambito DTS1 considerato.
- le alberature esistenti dovranno essere conservate se autoctone od altrimenti sostituite con specie autoctone; nuove piantumazioni dovranno essere previste nella misura di due alberature d'alto fusto per ogni 100 mq di superficie destinata a zona DTS1.

5.4.2 DTS2 - AREA DI POGGIO BELVEDUTO (CAMPORI DI SOPRA)

In detta area è ammessa il potenziamento delle attività di turismo equestre mediante lo sviluppo degli impianti di maneggio, di addestramento e doma, la recinzione delle aree pascolive, la realizzazione di stalle e fienili nonché di tettoie di ricovero per cavalli al pascolo e la creazione del centro di servizi e ristoro mediante il recupero degli edifici esistenti. Le aree boscate ricomprese nel limite di zona potranno essere fruite dagli utenti dell'area attrezzata, ma non

potranno essere utilizzate per alcun fine edificatorio. Gli interventi sopra descritti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- a) per stalle e fienili la superficie massima ammessa e' di mq 600, l'altezza massima e' stabilita in ml 4,00, la distanza minima dai limiti di zona e' fissata in ml 20,00; i materiali dovranno essere di tipo tradizionale (muratura e laterizio) oppure con strutture lignee e manto di copertura non chiaro ne' riflettente;
- b) per tettoie nell'area di pascolo, la superficie massima ammessa e' pari a mq 250, l'altezza massima e' stabilita in ml 3,00 e la distanza minima dai limiti di zona e' stabilita in ml 10,00, la struttura dovrà essere in legno e il manto di copertura non dovrà essere ne' chiaro ne' riflettente;
- c) per il centro servizi dovranno essere recuperate le volumetrie dell'edificio esistente ed e' ammessa una volumetria massima di mc 2.400 da destinare: all'alloggio di custodia, al bar-ristorante, alla club house, ai servizi igienici e di accoglienza, nonche' a camere fino ad un massimo di 30 posti letto; l'altezza massima di eventuali ampliamenti dovrà essere non superiore a quella esistente e le tipologie degli stessi dovranno informarsi per caratteristiche compositive e per tecnologie usate ai volumi già esistenti;
- d) le recinzioni tinteggiate bianche dovranno essere opportunamente schermate con vegetazione arborea e arbustiva autoctona, rispetto ai principali fronti di vista dal paesaggio circostante;
- e) lo spazio organizzato a parcheggio dovrà essere capace di ospitare almeno 150 posti auto e la viabilità di accesso al centro dovrà essere opportunamente adeguata.

5.4.3 DTS3 - AREA DELLA MOLINELLA (S. DONATO)

In detta area e' consentito il mantenimento dell'attività turistico-equestre già in atto nonche' il recupero dei volumi esistenti per la creazione di un centro servizi con bar, ristorante, club house, servizi igienici e di accoglienza, alloggio di custodia e camere fino ad un massimo di 20 posti letto, nonche' stalle e fienili.

La volumetria esistente non potrà essere incrementata e dovrà altresì essere mantenuto e conservato il frantoio esistente.

Gli interventi di recupero e ristrutturazione dovranno informarsi per carattere compositivi e per tecnologie adottate ai volumi esistenti. L'area destinata a parcheggio non dovrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie di zona.

Le recinzioni tinteggiate bianche dovranno essere opportunamente schermate con vegetazione arborea e arbustiva autoctona (olivi), rispetto ai principali fronti di vista dal paesaggio circostante.

5.4.4 DTS4 - AREA VOCABOLO FOLCE (S.VITO)

In questa area e' prevista la realizzazione di un Poligono di Tiro con stazione fissa. Tale attrezzatura specialistica richiede ampie superfici scoperte e modeste volumetrie da destinare a "stazione dei tiratori" ed alla realizzazione di servizi igienici e di ristoro per gli utenti ed il pubblico.

I movimenti di terra necessari per la realizzazione dei terrapieni laterali la zona di tiro dovranno essere ridotti allo stretto necessario utilizzando, nella localizzazione esatta del poligono, le condizioni offerte dai gradoni esistenti derivati dalla precedente attività di cava.

Non dovranno essere abbattute alberature d'alto fusto di alcuna specie e gli impianti previsti dovranno occupare aree non boscate.

Specifici provvedimenti dovranno essere predisposti per la mitigazione degli impatti da rumore attraverso apposite schermature sia con muri di terra che con barriere vegetali. Le alberature di nuovo impianto dovranno essere tutte autoctone.

L'area e gli impianti dovranno essere dotati di adeguata recinzione e opportuni sistemi di sicurezza così come previsto dalle specifiche militari e dalle norme di sicurezza che regolano tale tipo di attività.

Nella predisposizione del piano attuativo delle previsioni di P.R.G. si dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:

- volumetria massima ammessa nell'ambito della zona: mc 1.000;
 - altezza massima della costruzione ml. 6.50;
 - distanza minima delle costruzioni dai limiti di zona: ml 10,00; dalle strade pubbliche: ml 20,00; da altre costruzioni nell'ambito della stessa zona: ml 10,00;
- l'area attrezzata a parcheggio dovrà essere pari ad almeno il 15% dell'intera zona DTS4 e comunque tale da prevedere non meno di 200 posti auto. Detta area dovrà altresì essere alberata con specie arboree e arbustive autoctone e prevedere la differenziazione dei percorsi pedonali da quelli meccanizzati. Particolari cura dovrà essere posta nella soluzione dell'ingresso dalla strada provinciale per Castel Rigone, all'area interessata.

Con la predisposizione del piano attuativo dovranno essere verificate le condizioni di agibilità ed uso dei suoli precedentemente impegnati dalla discarica comunale ed eventualmente predisposti i necessari provvedimenti di recupero.

6. Nella classe DTR, definita dalle attività di ristorazione, e' consentita la costruzione di attrezzature ricettive a ristorante e dei relativi servizi complementari nel rispetto dei seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria massima = 1,00 mc/mq;*
- altezza massima degli edifici = 4,00 ml;
- distanza minima tra gli edifici = 10,00 ml;
- distanza minima degli edifici dal confine = 5,00 ml.

Per ogni intervento le quantità di standards da reperire per spazi pubblici di verde e parcheggi, dovranno essere quelle indicate al punto 1 dell'art. 61 della L.R. 27/2000.

Gli interventi ammessi dovranno essere attuati obbligatoriamente con il il Piano Attuativo nel rispetto del punto 1 dell'art. 16 della L.R. 31/97.

* Nella zona DTR di Castel Rigone (TAV.4), sita nella pineta adiacente al ristorante La Rigonella, detto indice è ridotto a 0,7 mc/mq.

Art. 34 DISCIPLINA DELLA ZONA DS

- Per la parte di lago racchiuso o circoscritto dalla Darsena , sono consentite unicamente opere spondali ed interventi sulle attrezzature d'attracco senza altri usi edilizi o modifiche dello specchio lacustre;
- Ai fini igienico-sanitari valgono le disposizioni già indicate al punto 14 del precedente art.23.

CAPO VI DISCIPLINA DELLE ZONE E

Art. 35 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E

1. Le zone E del territorio comunale così come definite nel precedente art. 11, sono distinte dal P.R.G., nelle seguenti sottozone:
 - a. EE AREE AGRICOLE
 - b. EA AREE AGRICOLE DI PREGIO
 - c. EB AREE BOSCHIVE E DEI PRATI-PASCOLO
 - d. EF AREE AGRICOLE DI RISPETTO URBANO ED AMBIENTALE
 - e. EV AREE AGRICOLE A DESTINAZIONE VINCOLATA

2. Oltre alle specifiche norme per ogni singola sottozona, nelle aree agricole dovranno altresì essere seguite le seguenti disposizioni generali:
 - a. Tutti gli interventi ammissibili devono risultare compatibili con il mantenimento della potenzialità della risorsa agricola evitando le perdite di suolo produttivo ed interventi che possano limitare l'uso agricolo del territorio.
 - b. Gli interventi dovranno risultare compatibili con il valore paesaggistico dei luoghi sia per gli aspetti delle aree e delle alberature, (corretto inserimento ambientale), sia per le emergenze puntuali (criteri di tutela e valorizzazione delle preesistenze).
 - c. Nelle zone E la modifica delle alberature e degli impianti colturali esistenti alla adozione della presente normativa, sarà possibile mediante il rilascio di specifica autorizzazione del Sindaco, dietro presentazione di esplicita domanda corredata:
 - i. da una relazione tecnico-descrittiva che motivi ed illustri le scelte che si intendono intraprendere nonché i provvedimenti di protezione del suolo che si rendano necessari ai fini idrogeologici e la individuazione dei luoghi dove operare nuove ripiantumazioni con piante d'alto fusto in numero almeno doppio di quello eventualmente tagliato e con specie arboree autoctone indicate dall'Amministrazione comunale;
 - ii. da una mappa catastale dei terreni interessati;
 - iii. da un estratto del presente piano;
 - iv. da un allegato fotografico costituito almeno da quattro fotografie eseguite con punti di vista sui principali poli cardinali.
 - d. Le nuove opere di infrastrutturazione territoriale (acquedotti, elettrodotti, strade, etc.) dovranno di regola attestarsi sui margini dei suoli produttivi disegnati dalla struttura fondiaria esistente oppure seguire strade preesistenti, infrastrutture naturali, andamenti morfologici del territorio. Nei casi di ristrutturazione fondiaria dei fondi agricoli dovranno essere seguiti gli stessi criteri, rimuovendo anche eventuali situazioni conflittuali con le predette indicazioni. Nelle aree boscate, le reti dovranno seguire i margini del bosco, le infrastrutture viarie esistenti, le infrastrutture naturali e le piste antincendio qualora esistenti.
 - e. Le recinzioni in dette aree saranno consentite solo per le finalità di essenziali esigenze delle attività produttive (allevamenti, colture specializzate e simili) e saranno subordinate ad autorizzazione e rilasciate con vincolo di provvisorietà.
 - f. Qualunque intervento ammesso nelle zone E dovrà rispettare i valori paesaggistici ed ambientali e le caratteristiche tipologiche preesistenti nella zona, nonché curare con particolare attenzione gli aspetti idraulici, idrogeologici e geotecnici delle aree interessate sia direttamente che indirettamente.
 - g. Le nuove costruzioni, quando ammesse, dovranno attestarsi ai margini delle aree produttive e lungo la viabilità esistente, distaccandosi da questa non meno di ml 10 e non più di ml 50.

- h. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di esse, sempreche' ammessi, dovranno distare dai corpi idrici di qualsiasi natura almeno ml 20, fatte salve le maggiori distanze eventualmente stabilite per zone sottoposte a specifici vincoli di tutela e le costruzioni e/o opere per le quali e' dimostrata la forte connessione con l'utilizzo delle risorse idriche.
- i. Le nuove costruzioni, e gli ampliamenti di quelle esistenti, qualora ammesse e destinate all'uso residenziale, dovranno uniformarsi per tecnologie e per caratteri compositivi a quelle esistenti nella zona.
- j. L'altezza massima degli edifici e' stabilita in ml 6,50 in rispetto dell'art.34 della L.R.31/97 e successive modifiche ed integrazioni.
- k. La distanza minima tra facciate di edifici diversi e' stabilita in ml 10,00, e la distanza minima degli edifici dai confini e' fissata in ml 5,00.

Per quanto concerne nuovi interventi edificatori in zona E nonché ristrutturazioni ed ampliamenti di quelli esistenti si rimanda ai contenuti dell'art.34 della L.R. 21/10/97 n° 31 come modificato dagli art.64 e 66 della L.R. 24/3/2000 n°27, nonché ai contenuti delle disposizioni indicate nel P.T.C.P. Provinciale, secondo le seguenti prescrizioni Comunali (DCC 15_2006).

La nuova la costruzione di nuovi edifici, è consentita solo all'impresa agricola esistente ai sensi della lettera a del 2° comma dell'Art. 32 della medesima legge, venga assentita unicamente ed ubicata in una porzione dell'intera azienda costituita da un corpo unico di almeno 2 Ettari, ancorché percorso da viabilità pubbliche

3. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ALLO STATO BRADO

Questi tipi di allevamenti sono consentiti solamente su terreni ritenuti idonei dal punto di vista agricolo ed idrogeologico documentandone la validità con una relazione dettagliata in cui sia esplicitamente evidenziata la natura del terreno ed il tipo di colture in atto.

E' facoltà del Sindaco richiedere il parere agli organi forestali ed agrari competenti della Regione, salvo l'eventuale parere obbligatorio previsto dalle vigenti leggi in materia.

E' consentito costruire attrezzature come ricoveri aperti, abbeveratoi e mangiatoie e quanto altro necessario per il funzionamento dell'attività.

L'edificabilità per gli annessi e' consentita secondo i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 300 mc/Ha per i soggetti aventi la qualifica imprenditori agricoli a titolo principale.
- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 50 mc/Ha (cinquanta metri cubi ad ettaro)per i soggetti che non rivestono tale qualifica;
- il tutto subordinatamente alla presentazione di un Piano Aziendale redatto da un tecnico abilitato comprovante le reali esigenze produttive dell'azienda , nonché alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.
- distanza minima fra gli edifici = ml 10,00;
- distanza minima degli edifici dal confine = ml 40,00;
- altezza massima degli edifici = ml 4,00.

I ricoveri, i fienili e simili anche se mancanti di parte della tamponature perimetrali, ai fini del calcolo del volume, devono essere considerati come edifici chiusi.

Per tali costruzioni e ai fini del ritiro della concessione edilizia , e' fatto obbligo presentare un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale.

E' consentito, inoltre, costruire recinzioni per il contenimento degli animali con reti a maglia larga o staccionate con altezza da terra non superiore a ml 1,50 e staccate da terra di cm 20 onde favorire il passaggio degli animali selvatici; lungo la recinzione, almeno ogni 150 ml, dovranno essere predisposti passaggi per le persone mediante scale o simili.

Queste recinzioni dovranno essere demolite al momento della cessione dell'attività.

4. COSTRUZIONI RURALI DIVERSE DA QUELLE PRECEDENTEMENTE CONSIDERATE ALLA LETTERA I, COMMA 2 E AL COMMA 3

Tali costruzioni sono quelle destinate allo svolgimento delle attività agricole in genere ed alle attività legate alla raccolta e conservazione dei prodotti agricoli come le rimesse per attrezzi agricoli, fienili, silos, stalle, depositi per la conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli e simili.

La edificabilità e' consentita secondo i parametri già indicati al precedente comma 3.

- gli insediamenti zootecnici, sempreche' ammessi, dovranno essere ubicati ad almeno 1.000 ml dalla costruzione residenziale piu' vicina. Gli eventuali insediamenti esistenti non conformi a tale norma dovranno essere rilocalizzati entro il termine di 10 anni dall'approvazione del P.R.G. Per questi insediamenti non sono comunque possibili incrementi di attività rispetto a quella in essere al momento dell'adozione della presente variante. E' consentito, in caso di rilocalizzazione o cessazione dell'attività, il recupero ad usi residenziali e/o turistici nel rispetto del dettato dell'art. 34 della L.R. 31/97 modificato ed integrato. I ricoveri, i fienili e simili, anche se mancanti di alcune tamponature perimetrali, ai fini del calcolo del volume, devono essere considerati come edifici chiusi.

E' consentito inoltre, costruire recinzioni limitatamente alla protezione delle costruzioni e degli impianti connessi.

Art. 35 BIS DISCIPLINA DELLA ZONE EE

1. Nelle sottozone EE individuate dal P.R.G. la massima densità fondiaria consentita per le abitazioni è quella già indicata dall'art. 34 della L.R. 31/97.
2. In dette sottozone sono ammessi tutti gli interventi previsti al precedente art. 35, nei limiti lì stabiliti.

Art.36 DISCIPLINA DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO EA AGRICOLE DI PREGIO

1. Le aree di particolare interesse agricolo sono state individuate dal P.R.G ai sensi e per le finalità di cui all'art.9 delle N.T.A del P.U.T.
2. Nelle aree di particolare interesse agricolo gli interventi edificatori di tipo abitativo e produttivo sono consentiti soltanto a favore degli affittuari, coltivatori diretti o comunque degli imprenditori singoli o associati, che esercitino a titolo principale attività agricola ai sensi della legge 9 maggio 1975 n°153 o degli Enti pubblici, con riferimento alle attività aziendali di carattere agricolo.
3. Gli interventi edificatori, ai soli fini produttivi, sono altresì consentiti a soggetti singoli o associati, che non rivestano la qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale, previa approvazione da parte della Giunta Regionale o di Enti all'uopo delegati, di un piano di sviluppo aziendale. In tal caso il piano deve prevedere interventi funzionalmente adeguati alla dimensione aziendale nel suo complesso ed idonei a consentire un incremento del reddito.
4. Per gli interventi edificatori a fini abitativi l'indice massimo di densità fondiaria è fissato in 0,0005 mc/mq.
5. Sono sempre ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei contenuti di cui ai punti 7° e 9° dell'art.34 della L.R 31/97.

Art. 37 DISCIPLINA DELLE AREE BOSCHIVE E DEI PRATI PASCOLO EB

1. Il P.R.G. individua ai sensi e per le finalità di cui all'art. 11 della N.T.A. del P.U.T., le aree boschive e dei prati pascolo.
2. In queste aree e' vietato ogni intervento a carattere edificatorio, fatta eccezione di quelli destinati al recupero del patrimonio edilizio esistente per i quali continuano ad applicarsi le disposizioni di cui al 7° e 9° comma dell'art. 34 della L.R.31/97, secondo quanto precisato all'Art. 35, p.to 2, lettere i) e l), di quelli diretti alla realizzazione degli impianti e dei servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo, previo parere della competente Comunità Montana, nonché di quelli di cui al punto 7 dell'art. 15 della L.R. 24/3/2000 n°27. In tali zone sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico, quali:
 - Il prelievo non regolamentato di biomassa;
 - La realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità della biocenosi;
 - Le opere di scasso dei terreni e quelli di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

Le aree boscate non sono compatibili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dell'art. 34 della L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni. (punto 5 art.15 L.R 27/2000)

Art. 38 DISCIPLINA ZONE AGRICOLE DI RISPETTO URBANO ED AMBIENTALE EF

1. Nella zona è vietata qualsiasi nuova edificazioni consentendo e disciplinando interventi sul patrimonio edilizio esistente, costituito da residenze ed annessi, consentiti dalla normativa regionale vigente per le zone agricole individuati dall'Art. 35 della L.R. N° 11 del 22.5. 2005. (DCC 9_2006)
2. Così' come non sono ammesse operazioni di fertirrigazione ne' trasformazioni degli assetti colturali tali da promuovere significative modificazioni all'ambiente naturale e paesaggistico dei luoghi, se non quelle di restauro paesistico.

Art. 39 DISCIPLINA DELLE ZONE EV

1. Il P.R.G. ha individuato aree agricole con destinazioni vincolate alla realizzazione di specifici progetti di attuazione.

Tali aree sono distinte in zone EV1 agricola per il progetto "fattoria-scuola".

2. Nell'area EV1 è consentita la trasformazione degli annessi esistenti secondo le finalità che saranno previste dal progetto di sviluppo denominato "Fattoria - scuola". La volumetria di zona non potrà essere superiore a mc 5.000 comprese le volumetrie esistenti. Il progetto si attuerà previa approvazione di specifico piano urbanistico attuativo di iniziativa privata e nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima dei fabbricati: ml 6,50;
- distanza minima dai confini di zona: ml 5,00;
- distanza minima fra i fabbricati: come da piano attuativo;
- distanza minima dalle strade pubbliche: ml 10,00;
- alberature di nuovo impianto: come da piano attuativo.

CAPO VII DISCIPLINA DELLE ZONE F

Art. 40 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE F

1. Le zone F del territorio comunale, così come definite nel precedente art. 11, sono destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale sia pubblici che privati e sono suddivise nelle sottozone sotto riportate con le specifiche destinazioni di area:

SOTTOZONE	DESTINAZIONE
FA	Attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali del tipo Biblioteca, Pinacoteca, Musei, Teatri, Cinema, Circoli culturali, ecc.
FD	Attrezzature per attività dei servizi produttivi del tipo uffici, centri elaborazione dati, mostre, fiere, mercati, sportelli bancari e doganali, mense, sedi sindacali, ecc.
FG	Attrezzature per attività dei servizi generali del tipo sedi di uffici, centri direzionali e commerciali, centri di vita associata, sedi sociali, sedi amministrative e di vendita al dettaglio ecc.
FH	Attrezzature per attività dei servizi sanitari e assistenziali del tipo ospedale, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione, casa albergo per anziani, case protette, ecc.
FI	Attrezzature dei servizi didattici del tipo: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media superiore, scuole speciali, distretto scolastico, convitti e mense, ecc.
FM	Attrezzature per i servizi della mobilità del tipo stazioni ferroviarie e scalo merci, autostazioni, autoparchi, ricoveri e officine di mezzi pubblici, aree di servizio stradali, ecc.
FM1	Attrezzature per i servizi della mobilità del tipo stazioni ferroviarie e scalo merci, autostazioni, autoparchi, ricoveri e officine di mezzi pubblici, aree di servizio stradali. Comprensive di: chioschi, pensiline, motel, lavaggio, bar, ristorante, tabaccheria, edicola, banca e comunque tutti i locali direzionali e commerciali accessori e funzionali alla destinazione prevalente.
FR	Attrezzature per attività dei servizi religiosi e per il culto del tipo chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche.
FT	Attrezzature per attività dei servizi tecnologici del tipo discarica dei rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti, magazzini comunali, ecc.
FVA	Attrezzature per servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto, del tipo parchi urbani attrezzati, giardini pubblici, spazi attrezzati per il gioco non regolamentari, viali, aree verdi di arredo, ecc.
FV	Aree attrezzate a verde pubblico o d'uso pubblico
FVS	Attrezzature per attività dei servizi sportivi di interesse urbano e di quartiere quali campo da gioco, centri velici, palazzetti per lo sport, bocciodromi, piscina anche privata convenzionata ad uso pubblico ecc. comprese strutture e/o locali di servizio accessori delle previsioni suddette.
FZ	Attrezzature cimiteriali

2. Rientrano nella classificazione delle zone F anche le localizzazioni relative ai PUNTI DI ORMEGGIO, contraddistinte con il simbolo

Questa previsione consente la realizzazione di spazi attrezzati sia nello specchio lacustre che a terra, per le piccole imbarcazioni, atti a soddisfare i fabbisogni di ormeggio presenti in forma diffusa sulla costa ed originati dallo sviluppo della diportistica di massa. Gli interventi a lago dovranno essere realizzati con gli stessi criteri indicati per l'area H1.

Tale previsione sarà attuata mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata e soggetta a regime concessorio ai sensi della L. 28.01.77 n°10 ai disposti della normativa regionale vigente in materia, ed al parere preventivo dell'Ufficio Provinciale della navigazione.

3. Le zone F si attueranno mediante progetti di iniziativa pubblica mista o privata. L'eventuale progetto esecutivo dell'opera dovrà contenere previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero comparto funzionale (punto 1° art.16 L.R. 31/97) Nelle strutture esistenti, in attesa del piano attuativo potranno essere consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Detti piani attuativi dovranno contenere previsioni planovolumetriche nel rispetto dell'art. 17 della legge 765/67 ad eccezione delle sottozone FI,FM,FM1,FVA,FV,FVS,FZ.

Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga opportuno, richiedere, per tali zone, la redazione di un Piano Attuativo.

4. Per tali zone i piani ed i progetti attuativi dovranno uniformarsi ai parametri definiti nella tabella successiva; nonchè risolvere ed eliminare ogni barriera architettonica con atti tali da garantire la più ampia e comoda accessibilità alle attrezzature, agli impianti ed ai servizi erogati. Nella redazione di detti piani o progetti attuativi, particolare cura andrà posta nella sistemazione degli spazi di connessione fra l'attrezzatura ed il sistema urbano circostante (accessi, parcheggi, fronti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, alberature, ecc.).

5. Nelle sottozone FA e FH è ammessa la realizzazione a destinazioni residenziale fino ad un massimo del 40% della volumetria complessiva realizzata.

Nella sottozona FG è ammessa la realizzazione di destinazioni residenziali fino ad un massimo del 40% della volumetria complessiva del comparto, per tali zone dovrà essere comunque garantita la realizzazione di una volumetria ad uso servizi generali pari almeno al 10% di quella potenziale ammessa dal comparto.

Per le sottozone FG, nella convenzione operativa dei successivi piani attuativi, dovrà essere specificato che il 10% delle superficie netta della percentuale minima applicabile al comma di cui sopra ad uso servizi generali, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva la possibilità di monetizzarla, applicando il parametro del costo di costruzione (ai sensi della Legge 10/1977) vigente al momento della presentazione del piano attuativo.

Per la zona FH dell'ospedale e' fissata comunque un'altezza massima di m 12,00. Nella zona FA di Castel Rigone, prossima ai giardini, non sono consentiti incrementi di volumetria e sopraelevazioni di alcun genere.

Nelle sottozone FVA, FV, FVS, non e' ammessa alcuna destinazione residenziale.

Nelle rimanenti sottozone e' possibile realizzare alloggi ad uso residenziale per i soli fini di vigilanza e di servizio fino ad un massimo di 100 mq. di costruzione. (modifica approvata con D.C.C. 70_2010).

6. L'insieme delle aree designate come zone F dal P.R.G. costituisce l'ambito del piano di settore delle attrezzature e dei servizi.

L'indicazione del P.R.G. potrà quindi essere modificata in sede di approvazione del piano di settore e con l'approvazione dei piani e dei progetti attuativi da parte del Consiglio Comunale ai sensi della L. 03.01.1978 n. 1 come modificato ed integrato dal punto 3 dell'art.4 della legge 18/11/98 n°415

TABELLA PARAMETRI

SOTTOZONE	IT MAX MC/MO	RC MAX %ST	H MAX ML	DS ML	DC ML	DF ML	AREE A PARCHEGGIO AGGIUN. % SU ST	LIBERATURE N.7100 MQ/ST
FA (*)	3.5	50%	12.50	H/2	H/2	H	30%	1.5
FD	3.5	50%	12.50	H/2	H/2	H	20%	1.5
FG (6)	3.5	40%	6.50	H/2	H/2	H	10%	1.5
FH (**)	3.5	50%	N.L (1)	H/2	H/2	H	30%	2.0
FI (2)	3.0	40%	12.50	H/2	H/2	H	20%	2.0
FM	N.L (1)	40%	6.50	5.00	10.00	10.00	10%	1.5
FR	3.5	50%	N.L (1)	H/2	H/2	H	30%	3.0
FT	4.0	30%	N.L (1)	H/2	H/2	H	(5)	3.0
FVA (3)	----	5%	4.50	10.00	5.00	10.00	(5)	3.0
FV (3)	----	5%	3.50	10.00	5.00	10.00	(5)	2.0
FVS (3)	0.5	30%	N.L (1)	5.00	5.00	10.00	30%	2.0
FZ (4)	----	----	----	----	----	----	30%	3.0

- (1) N.L. = nessuna limitazione se non quelle legate alla sicurezza e funzionalità degli impianti.
(2) Per quanto non previsto si farà riferimento, in sede di progettazione esecutiva, alla legislazione vigente in materia.
(3) Su tali aree e' consentita la edificazione dei soli manufatti che servono a garantire la funzionalità e la godibilità delle attrezzature previste.
(4) La progettazione esecutiva dovrà uniformarsi alle disposizioni di legge vigenti in materia.
(5) Quelli necessari ai mezzi di servizio.
(6) Per la zona FG di Via dei Mandorli è fissata un'altezza massima di m.9.50, per la zona FG di San Donato è fissata un'altezza massima di m.9.00
(*) Per la zona FA di Castel Rigone, prossima ai giardini, non sono consentiti incrementi di volumetria e sopraelevazioni di alcun genere.
(**) Per la zona FH dell'ospedale e' fissata comunque un'altezza massima di m 12,00.

La presente tabella è stata aggiornata con modifica approvata con D.C.C. 70_2010

CAPO VIII DISCIPLINA DELLE ZONE G VINCOLI

Art. 41 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE VINCOLATE

1. Le zone G, così come individuate nel precedente art. 11 delle presenti norme, sono classificate nella tabella di seguito allegata, in funzione della natura e del tipo di vincolo.

Nella stessa tabella sono altresì richiamate le disposizioni per gli interventi ammessi ricadenti nell'ambito di ciascuna classe di vincolo.

1.1 In questa classificazione sono altresì comprese e disciplinate le ZONE VINCOLATE AL RECUPERO AMBIENTALE E AL CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO individuate nelle cartografie di P.R.G. con le sigle RP1, RP2, RP3, RP4.

1.2 Rientrano in questa classe anche i vincoli e le limitazioni all'uso del suolo derivanti dalla individuazione dei con visuali rappresentati nella cartografia di Castel Rigone.

CLASSE E/O RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	TIPO DI VINCOLO	INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI
	AMBITO DEI BENI SOTTOPOSTI A TUTELA AMBIENTALE DI CUI AI N. 1,2,3, ART. 1, L. 29.06.1939 N. 1497	Sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni di P.R.G. previa autorizzazione degli Enti competenti.
	AMBITO DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELLA LETT. C, ART. 1, L. 08.08.1985 N. 431	Sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni di P.R.G. previa autorizzazione degli Enti competenti.
	AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO-AMBIENTALE (ART.6 N.T.A.-P.U.T.-TAV.III)	Il P.R.G. ha individuato in termini fondiari, ai sensi dell'art.6 della N.T.A del P.U.T., le zone da sottoporre a particolare tutela per esigenze naturalistiche ,nonché alla definizione dei criteri e delle modalità di utilizzo e tutela nel rispetto di quanto previsto dall' art. 9 della L.R. 02.09.1974 n. 53. Gli interventi ammessi dal P.R.G. sono soggetti al parere di merito ai sensi del D.L 45490/99.
	AMBITO DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D.3267 DEL 30.12.1923)	Sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni di P.R.G. e con lo studio geologico ad esso allegato , previo parere degli Enti preposti.
	LIMITE DELLE AREE DI RISPETTO CIMITERIALE(VR)	Inedificabilità delle aree interessate. Ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti , compresi gli ampliamenti nei limiti di cui al 2° comma dell' art. 34 della L.R. 21.10.1997 n. 31.
	ZONE A VERDE DI RISPETTO(VR)	Inedificabilità delle aree interessate. Ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti , compresi tutti gli interventi consentiti dalla normativa regionale vigente per le zone agricole, individuati all'articolo 35 della LR 11/2008 (DCC 15/2006)
	ZONA A VERDE PRIVATO (VPR)	Inedificabilità delle aree interessate. Ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti , compresi gli ampliamenti nei limiti di cui al 7° Comma dell' Art.34 della L.R. 31/97. E' ammessa altresì la realizzazione di strutture accessorie come piscine con relativi locali tecnici a terra servizi e attrezzature per il gioco , verde di arredo.
NON INDIVIDUATE	FASCE DI RISPETTO DA STRADE, ELETTRODOTTI, GASDOTTI E DA CORSI D'ACQUA DI QUALSIASI GENERE(VR)	Inedificabilità delle aree interessate. Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi nei limiti stabiliti dall' art. 34 della L. 21.10.1997 N31 7° e 9° comma e previa autorizzazione degli Enti competenti. In dette aree sono ammessi interventi previsti con piani di arredo territoriale e paesaggistico.Sono altresì ammissibili interventi volti alla realizzazione di modesti impianti per autolavaggi, strutture per l'attesa di utenti di mezzi pubblici, nonché gli interventi autorizzati dagli Enti preposti alla tutela del vincolo cui si riferisce la fascia di rispetto. Per la fascia di rispetto stradale confinante con la zona FMI vicino allo svincolo Passignano Est, oltre agli impianti di autolavaggio, potranno essere posti in opera condutture, colonnine ed elementi accessori aperti a stretto servizio dell'impianto di distribuzione carburanti (D.C.C. 108/99)
	AREE FERROVIARIE	Gli interventi edilizi in prossimità delle aree ferroviarie sono ammessi nei limiti di cui al D.P.R. 11.07.1980 n. 753. Nell'area di stazione , previa formazione di un piano urbanistico attuativo , potrà essere realizzata un'edificazione per una volumetria complessiva pari al doppio di quella esistente. In tal caso l'altezza massima non potrà superare ml. 12,50 e le distanze da altre proprietà non dovranno essere inferiori a ml. 6,00.
NON INDIVIDUATE	AREE DEMANIALI	Sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni di P.R.G. previa autorizzazione dell' Ente competente.

2. Per tutte le zonizzazioni di P.R.G. adiacenti a zone o fasce di rispetto di varia natura e di cui al presente articolo e' consentita l'edificazione, nei limiti stabiliti dallo stesso P.R.G., sino al limite di zona, fatto salvo l'eventuale rispetto delle distanze da confini di proprietà di terzi, per le quali valgono le disposizioni del codice civile.

3. Il P.R.G. ha individuato quattro specifici ambiti di aree che per caratteristiche ambientali proprie o per le attività ivi previste, sono vincolate al recupero ambientale ed al corretto inserimento paesaggistico.

Detti ambiti sono stati così classificati:

a) AMBITI INTERESSATI DA INSTABILITÀ LATENTE DEI SUOLI (RP1)

- b) AMBITO DELLA DISCARICA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI ED ASSIMILATI (RP2)
- c) AMBITO DI ATTIVITÀ ESTRATTIVA DISMESSA (RP3)
- d) AMBITO DI ATTIVITÀ ESTRATTIVA DA CONVENZIONARE (RP4)

3.1 Nelle aree di cui alla lettera a) del precedente comma 3, sono vietate pratiche agronomiche che favoriscono i processi di instabilità e denudamento dei suoli quali: le arature profonde, le arature a ritocchino, l'abbattimento di alberi e cespugli, il depauperamento di prati e pascoli.

Sono invece ammessi interventi tesi alla manutenzione e al miglioramento dei canali, dei fossi e di tutti i corpi idrici superficiali, ed al complessivo regime idrogeologico delle aree; sono altresì ammessi gli interventi tesi al consolidamento ed al miglioramento dei pascoli in particolare e della copertura vegetale in genere, in modo da perseguire le finalità di ritenzione delle acque, di riduzione dello scorticamento dei suoli e del dilavamento superficiale. Gli interventi edilizi, ammessi nei limiti dell'azionamento delle aree agricole interessate, dovranno rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nello studio geologico allegato al P.R.G.

3.2 Nelle aree di cui alla lettera b) del precedente comma 3, e fino all'attuazione del Piano Regionale di cui alla L.R. 44/87, è consentita l'attività di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed assimilati secondo modalità di gestione previste per le discariche controllate.

Tale attività dovrà essere conforme a quanto previsto dalla legislazione operante in materia.

Per dette aree saranno predisposti progetti di recupero ambientale e paesaggistico di iniziativa pubblica tali da reinserire le stesse aree nel ciclo produttivo delle aree agricole dopo la dismissione dell'attività di discarica.

3.3 L'ambito di cui alla lettera c) del precedente comma 3, è vincolato alla formazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che persegua le finalità di recupero ambientale e paesaggistico e per quanto possibile di ripristino dell'andamento morfologico originario.

Con la predisposizione del piano potranno essere consentiti il recupero di volumetrie esistenti fino ad un massimo di 450 mc nonché ulteriori movimenti di terreno sempreché necessari per il perseguimento delle finalità stesse del Piano.

Nelle more di approvazione del piano attuativo le aree interessate sono vincolate all'inedificabilità assoluta ed è fatto divieto di ogni ulteriore manomissione dei suoli. Potranno invece essere autorizzate piantumazioni con specie pioniere ed autoctone al fine di mitigare l'impatto visivo prodotto dalle aree di cava dismessa.

- Al termine del processo di riambientazione, l'area interessata dovrà riassumere la classificazione di zona agricola EE.
- L'attuazione delle fasi di riambientazione verrà definita a livello di P.P.E. .

3.4 Negli ambiti di cui alle lettere c) e d) del precedente comma 3, l'attività di cava potrà essere autorizzata nel rispetto della L.R. 3/1/2000 n°2 e successive modificazioni ed integrazioni nonché del regolamento regionale 24.5.2000 n°4. Tale previsione si attuerà mediante un progetto d'uso e di ripristino delle aree interessate, da convenzionare ai sensi della legislazione regionale vigente in materia, e sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi che seguono.

Le aree oggetto di cava dovranno essere recintate e segnalate affinché non si costituiscano nel luogo stati di pericolosità per chiunque, ad esclusione delle eventuali parti boscate che, presenti, dovranno essere escluse dal piano di utilizzazione.

Gli accessi dalla viabilità pubblica dovranno essere particolarmente curati e disciplinati in modo tale che la movimentazione dei mezzi di lavoro non costituisca mai situazioni di pericolosità. L'accesso dovrà quindi avere un'ampia zona di manovra antistante la via pubblica, una viabilità su ambo i lati non inferiore a 75 ml, e raggi di curvatura non inferiori a ml 20,00.

Nel progetto di coltivazione dovrà inoltre essere previsto un margine di rispetto delle aree effettivamente coltivate a cava dai confini della zona di cava e dalle strade pubbliche non inferiori a ml 10,00.

Nella convenzione andrà altresì stabilito che in un raggio di almeno 3.000 metri dall'ingresso alla cava, sulla pubblica via la manutenzione ordinaria della viabilità pubblica vicinale, comunale e provinciale, interessata dai mezzi di

trasporto del materiale cavato, sarà fatta, a cura e spese del concessionario, nei modi e forme stabiliti dalla convenzione stessa.

Tra i metodi di coltivazione delle cave saranno da preferire, salva diversa dimostrazione, quelli ad imbuto e ad anfiteatro ai fini del minor impatto ambientale naturale dai principali punti di vista del territorio.

Il progetto di utilizzazione delle aree di cava dovrà contenere ed illustrare i provvedimenti che saranno adottati ai fini della difesa idrogeologica, della corretta evacuazione delle acque superficiali e della tutela delle acque di falda.

Il progetto di recupero dovrà quanto meno prevedere il ripristino dello stato e dell'uso originario dei suoli (che andrà accuratamente documentato), tuttavia potrà essere ammesso un progetto di recupero che trasformi le aree di cava in laghetto collinare per gli usi irrigui.

Il progetto di ripristino o di trasformazione in laghetto collinare farà parte integrante del progetto di coltivazione della cava e formerà, insieme ad esso, l'oggetto della convenzione.

CAPO IX DISCIPLINA DELLE ZONE H (AREE PROGETTO)

Art. 42 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE H

1. Le zone H del territorio comunale così come definite nel precedente art. 11, individuano specifiche "AREE PROGETTO" e sono individuate e classificate così come segue:

H1 PARCO TURISTICO AMBIENTALE DELLA COSTA

H2 IL "CHIOSTRO CIVICO"

H3 RISTRUTTURAZIONE DELLA PIAZZA TRENTO E TRIESTE

H5 IL "LAGO DI INVERNO"

H7 IL PORTICCIOLO TURISTICO

H8 IL PARCO DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE

H9 IL PARCO URBANO DI MONTIGETO

H10 IL PARCO NATURALE URBANO

H11 LE AREE DEL SISTEMA LACUSTRE

H12 PARCO MONUMENTALE DI CASTEL RIGONE

2. Dette aree, libere o edificate, per la loro ubicazione e per le funzioni ad esse assegnate, svolgono un ruolo rilevante per il perseguimento degli obiettivi della pianificazione comunale e per tali ragioni sono soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica mista o privata convenzionata.

3. Per alcune di dette aree è stato redatto un "progetto guida" con finalità di esemplificazione dei contenuti programmatici e di indirizzo ed orientamento operativo per la formazione di Piani urbanistici attuativi.

In particolare sono stati redatti e sono allegati alle presenti norme, i progetti guida per le aree H1 (parco turistico-ambientale della costa), H2 (il Chiostro Civico), H3 (Ristrutturazione della Piazza Trento e Trieste, H7 (il Porticciolo Turistico), H12 (Parco Monumentale di Castel Rigone).

4. I Piani Attuativi dovranno essere redatti per gli ambiti contrassegnati nel P.R.G. con i simboli Hn, seguendo possibilmente gli indirizzi del "progetto guida" se predisposto, tenendo conto dei contenuti e delle finalità indicate per ogni area nel successivo art. 42 e dei parametri di dimensionamento generale di cui alla tabella del successivo art. 43.

5. Se entro un anno, in assenza di iniziative dei proprietari, oppure quando questi, per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere l'accordo per l'edificazione convenzionata di una determinata zona (soprattutto se per la stessa, per motivi urbanistici, è prevista una sistemazione unitaria ovvero una attuazione di carattere unitario che, in carenza di PP, può essere assicurata soltanto da un PL), in tutti questi casi il Comune potrà avvalersi della facoltà prevista dal penultimo comma dell'art.28 della Legge Urbanistica Nazionale.

Art. 43 CONTENUTI E FINALITÀ DEI PIANI D'AREA

1. AREA H1 - PARCO TURISTICO-AMBIENTALE DELLA COSTA

Il P.R.G. ha sostanzialmente confermato le previsioni urbanistiche vigenti, riducendo tuttavia la volumetria complessiva DA 73.100 mc a 42.000 mc. Per questa area e' stato predisposto un "progetto guida" che e' allegato alle presenti norme e che prevede, fra l'altro, la possibilità di attuare le previsioni di P.R.G. sulla base di due specifici piani di comparto, ferme restando le indicazioni contenute nello stesso "progetto guida". Pertanto il piano di comparto avrà una sua autonomia e avrà caratteristiche di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata. L'altezza massima di zona e' fissata in m 7,00.

Nell'insieme l'area dovrà assolvere alle finalità turistico-ricettive nel rispetto dei valori ambientali esistenti che dovranno peraltro essere valorizzati.

Non sono ammesse strutture turistico-ricettive organizzate a campeggio, oltre al limite di 100 postazioni offerte su spazi non rigidamente definiti ed infrastrutturati e con servizi centralizzati per aree. Con il piano attuativo dovranno essere salvaguardate tutte le alberature di specie autoctona esistenti nonche' i prati umidi ed i canneti. Il progetto guida indica a tal fine i modi d'uso della costa e l'accessibilità al lago al fine di salvaguardarne la particolarità ambientale e senza operare il suo stravolgimento con la realizzazione di "spiagge" di tipo marino. Queste potranno essere ammesse nella misura massima equivalente ad 1/5 (un quinto) della lunghezza di fronte lago prospiciente l'ambito di comparto.

Le attrezzature di costa (percorsi ed aree attrezzate a lago) dovranno essere eseguite in legno e montate su strutture lignee puntiformi evitando ogni forma di compattazione del suolo. L'uso di questa parte di territorio dovrà essere regolamentato e consentito solousi percorsi, sui pontili e sulle piattaforme previste.

Anche i fabbricati previsti ed a qualsiasi uso destinati, dovranno connotare l'ambiente lacustre secondo un ideale insediamento palafitticolo i cui paramenti esterni dovranno essere realizzati con materiali "poveri" e quanto piu' naturali. Saranno da preferire paramenti in legno e manti di copertura metallici non riflettenti (es. rame).

Le superfici di suolo pavimentate dovranno essere ridotte allo stretto necessario per il corretto uso delle attrezzature previste. I percorsi pedonali al di fuori della zona di costa precedentemente descritta e le aree a parcheggio dovranno di norma essere realizzati in legno, con pietrisco o con pavimentazioni verdi. I parcheggi indicati nel progetto guida sono da intendersi come parcheggi d'uso pubblico.

- in prossimità del lago ed in sinistra idraulica del fosso Boiano o La Treve dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a 10 m dal piede dell' argine sinistro del fosso stesso, come catastalmente definito.

2. AREA H2 - IL CHIOSTRO CIVICO

Anche per tale area e' stato predisposto un progetto guida allegato alle presenti norme.

A tale area sono affidati i compiti di realizzazione del complesso religioso dell'Oliveto e di realizzazione del centro civico per tutta quella parte di nuovo insediamento che ha caratterizzato lo sviluppo recente di Passignano.

A tal fine e' previsto lo spostamento piu' a sud-est dell'attuale distributore di carburanti antistante il sagrato della chiesa ed il conseguente allontanamento della strada dallo stesso sagrato, la realizzazione di un area verde di rispetto monumentale (continua alla chiesa), la realizzazione di una piazza "verde" come luogo dell'interazioni funzionali e la realizzazione del chiostro civico vero e proprio, definito da un corpo edilizio a nord e ad ovest e da quinte porticate nei lati a sud e ad est.

Il corpo edilizio previsto sarà destinato prioritariamente ad ospitare le attività sociali (sede di circoscrizione, proloco, uffici comunali, uffici socio-assistenziali, circoli ricreativi,...) nonche' attività commerciali per non piu' del 30% del volume previsto. In questo edificio sono altresì da prevedere destinazioni residenziali con priorità a residenze per anziani, per giovani coppie, nonche' per quelle previste da programmi di edilizia pubblica. Attività direzionali potranno essere ammesse fino ad un massimo del 10% della volumetria complessiva.

I parametri esterni dovranno informarsi alla tradizione locale e saranno da preferire le murature intonacate (con tinte nella scala degli ocra) e coperture in cotto. Le quinte porticate dovranno essere realizzate con paramenti in pietra arenaria del posto tagliata e montata a filari. La stessa pietra potrà essere usata per pavimentazioni e/o zoccolature di qualsiasi genere.

Tra l'area delle piazze ed il parcheggio posto a sud dovrà essere realizzato un collegamento in sottopasso alla strada.

Le aree a parcheggio dovranno essere pavimentate con "pavimenti verdi" ed opportunamente alberate con specie autoctone.

L'asse di attraversamento nella direzione nord-sud dovrà essere sottolineato con l'impianto di cipressi sempreverdi (*Cupressus Semprevirens*).

I parcheggi indicati dal progetto guida sono da intendersi d'uso pubblico.

L'area del distributore dovrà altresì essere circoscritta da vegetazione d'alto fusto ed arbustiva nei lati est e sud. Per la chiesa dell'Oliveto ed il relativo complesso parrocchiale sono ammessi i soli interventi di restauro conservativo e di manutenzione.

3. AREA H3 - RISTRUTTURAZIONE DELLA PIAZZA TRENTO E TRIESTE

Il progetto guida predisposto, si prefigge la finalità di ristrutturare l'attuale piazza Trento e Trieste mediante la realizzazione dell'ampliamento della sede comunale e la riconfigurazione funzionale e formale degli attuali spazi pubblici.

Il progetto guida prelude al definitivo progetto di ristrutturazione di iniziativa pubblica e si allega alle presenti norme al fine di esplicitare formalmente gli obiettivi del P.R.G.

Il parcheggio indicato sarà riservato, oltre che ai residenti più diretti, ai portatori di handicap.

5. AREA H5 - IL LAGO D'INVERNO

Detta area interessa gli attuali impianti dei cantieri della Provincia e della relativa darsena. Essa si presenta non più adeguata alle funzioni assegnategli (inadeguatezza degli impianti di cantiere), fortemente intrusa nelle destinazioni d'uso delle aree contermini e tale da impedire un naturale collegamento fra importanti attrezzature turistiche (spiaggia, campeggi,...) ed il centro di Passignano, nonché come luogo in stato di progressivo degrado ambientale.

L'area H5 pertanto viene destinata ad un progetto di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica che persegua le seguenti finalità:

- recuperi e valorizzi i caratteri forti dell'area (specchio d'acqua) per realizzare una struttura turistico-ricettiva nuova ed originale quale appunto il "lago d'inverno" tale per cui sia reso possibile mettere nel mercato l'effettiva possibilità di prolungare nel tempo dell'offerta turistica;
- realizzi i necessari collegamenti pedonali lungo la costa rimuovendo in tal senso ogni ostacolo, con soluzioni di attraversamento sia interna alla nuova struttura che esterna e comunque sempre sotto la strada 75 bis;
- adotti soluzioni tecnologiche innovative ed originali, compatibili con le caratteristiche ambientali locali, sia nell'uso dei materiali adottati, che negli impianti tecnologici e quindi anche nei suoi caratteri compositivi;
- integrarsi con la vicina struttura polifunzionale per costituire servizi complementari alle attività lì previste.

L'idea cui riferirsi può essere rappresentata dalla più nota tipologia del "giardino d'inverno", dove però l'elemento principale è costituito dall'ambiente "acqua" come elemento di interno e riscaldato, arricchito da vegetazione autoctona, da spazi di soggiorno e ricreativi e impreziosito dalle trasparenze con l'ambiente esterno (in tal senso l'ottima esposizione favorisce il massimo irraggiamento solare).

Le destinazioni prevalenti sono pertanto quelle dell'attrezzatura di uso pubblico, con bar, ristorante e servizi annessi. L'attività ricettiva potrà essere prevista fino ad un massimo del 50% della volumetria assegnata all'area.

La volumetria massima ammessa non potrà eccedere quella esistente per più del 20%.

7. AREA H7 - IL PORTICCIOLO TURISTICO

Anche per questa area e' stato predisposto il relativo "progetto guida" che e' allegato alle presenti norme.

L'area si presenta compromessa da piccoli pontili che definiscono l'attuale modesta e primitiva opera portuale, nonche' dalla attrezzatura di ristorazione contigua all'attrezzatura alberghiera, in stato di evidente decadenza.

Il piano attuativo di iniziativa pubblica si dovrà prefiggere il compito di realizzare una vera e propria attrezzatura portuale di tipo turistico valorizzando il vecchio borgo di pescatori, recuperando nel piu' complessivo disegno urbano un ambito già interessato da attività dello stesso tipo di quelle previste. Insistendo su ambiti già compromessi l'infrastruttura non indurrà sottrazioni di costa sia agli usi sociali che a quelli ambientali e paesaggistici.

IL piano attuativo dovrà prevedere la definitiva organizzazione dei moli frangiflutto definendo l'assetto dell'area portuale; completare l'arredo della costa interessata secondo quanto già eseguito dall'Amministrazione Comunale; recuperare e riqualificare le attrezzature di ristorazione e ricettive esistenti al fine di favorire un loro migliore inserimento ambientale.

8. AREA H8 - IL PARCO DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE

E' l'area designata dal P.R.G. ad ospitare l'insieme delle attrezzature sportive di interesse comunale ed intercomunale.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. avverrà mediante un piano attuativo di iniziativa pubblica improntato all'idea di realizzare un complesso di attrezzature sportive organicamente inserite in un'area attrezzata a parco.

In tal senso le sistemazioni esterne, i percorsi pedonali e di servizio, le piantumazioni di alberature autoctone, costituiranno elementi altresì importanti che la realizzazione delle stesse attrezzature sportive.

L'ingresso al Parco dovrà essere collocato nel lato ovest dell'area, allontanandolo quanto più possibile dall'area del cimitero, realizzandolo alla strada di collegamento con il previsto svincolo per l'area centrale. Nello stesso lato e' stata prevista dal P.R.G. un'ampia area a parcheggio strettamente funzionale alle attrezzature del Parco.

9. AREA H9 - IL PARCO URBANO DI MONTIGETO

L'area individuata costituisce morfologicamente il colle inedito giustapposto a quello edificato del vecchio centro di Passignano: una sorta di "città verde". Inoltre lo sviluppo recente che ha caratterizzato l'insediamento ha coinvolto prevalentemente le aree comprese fra i due colli e, oltre il colle di Montigeto si e' sviluppato l'insediamento delle attività produttive, tale per cui l'area indicata, oltre ad avere valori ambientali e paesaggistici propri, viene anche ad assumere un ruolo urbanistico di grande rilevanza e in tal senso e' stata definita la prevalente destinazione d'uso delle aree a parco urbano.

Per tali motivi e al fine di meglio regolare i rapporti con le aree per attrezzature contermini, e' stato predisposto il relativo progetto guida.

In particolare, il progetto guida stabilisce la zonizzazione principale dell'area (zona turistico-ricettiva; zona delle attrezzature del tempo libero), nonche' la viabilità di servizio prevista e la specificazione per ogni zona della dimensione minima della superficie territoriale di zona, nonche' della relativa volumetria massima ammessa secondo il seguente criterio:

1. zona turistico-ricettiva S.t. max. 30% Vol. max. pari a mc 10.000 compresa la volumetria degli edifici esistenti, da concentrare attorno al fabbricato "Casa Bassa";
2. zona per attrezzature del tempo libero, pubblica o d'uso pubblico, S.t. min. 30% Vol. max. 100 mc;



Tabella parametri di zona		
Zona	S.t.	Volume massimo
Turistico ricettiva	Max 30% S.t.	10'000 mc compreso l'esistente
Zona per attrezzature del tempo libero	Min 30% S.t.	100 mc.

Le superfici si intendono comprensive della relativa viabilità di servizio.

Le altezze massime non devono superare l'altezza massima esistente. Le distanze minime fra i fabbricati e tra questi e le strade sono fissate dal Piano attuativo. Le alberature devono avere una densità di almeno 2 piante d'alto fusto e di specie autoctona per ogni 100 mq S.t.

L'edificabilità ammessa per le strutture turistico-ricettive non potrà superare 10.000 mc ivi compresi i volumi esistenti e dovranno essere collocate nella sola parte sud-orientale dell'area, così come indicato dal progetto guida.

10. AREA H10 - IL PARCO NATURALE URBANO

E' l'area prevalentemente naturale, compresa tra gli insediamenti esistenti dei campeggi e giustapposta, a monte, alle aree residenziali e urbane. Da ciò il ruolo ad essa attribuito dal P.R.G. quale ambito per la creazione di un parco naturale urbano.

In tale ambito pertanto dovranno essere perseguite le finalità di conservazione e manutenzione dell'ambiente naturale esistente pur ammettendo la possibilità di prevedere attrezzature di costa quali percorsi pedonali, pontili di penetrazione delle zone dei prati umidi e dei canneti nonché piattaforme per la balneazione dello stesso tipo e con gli stessi criteri indicati per l'area H1 e sempreché previsti dal piano attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Le coltivazioni agrarie non dovranno mai investire le zone dei prati umidi né tanto meno quelle del canneto e non dovranno essere di tipo intensivo né utilizzare fertilizzanti chimici. I relativi piani colturali dovranno pertanto essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale tenuto conto del valore paesistico-ambientale dei luoghi interessati.

In tale ambito non è ammessa alcuna nuova costruzione a qualsiasi uso destinata e potranno essere consentite solo opere ed interventi pubblici di cui sia ravvisata l'indifferibilità e l'urgenza.

Le costruzioni esistenti e destinate alle attività residenziali e agricole sono soggette a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ad incrementi di volumetria nei limiti stabiliti dall'Art. 8, comma 2 della L.R. 02.09.1974 n. 53. Con la predisposizione del piano attuativo potranno essere assentiti limitati incrementi volumetrici, caso per caso e fino ad un massimo del 20% del volume esistente, sempreché ad esso corrispondono interventi di adeguamento ai fini di un corretto inserimento paesistico ambientale degli edifici esistenti e dei loro annessi.

11. AREA H11 - LE AREE DEL SISTEMA LACUSTRE

In dette aree tutti gli interventi ammessi dovranno essere improntati da criteri di salvaguardia e tutela degli elementi naturali presenti, ponendo la massima attenzione alla vegetazione caratteristica delle zone di transizione tra terra e acqua tipica delle zone umide.

I prati umidi ricadenti in tali aree sono tutelati e ne è espressamente vietata la messa a coltura ed ogni manomissione che ne alteri i caratteri indispensabili alla loro conservazione.

Gli accessi al lago, qualora necessari, dovranno essere realizzati con strutture lignee semplicemente infisse al suolo e con sovrastrutture lignee ancorate alle strutture o semplicemente appoggiate al suolo.

Nelle aree agricole esistenti, in assenza di un piano di valorizzazione dell'agricoltura biologica, sono vietate:

- la pratica della fertirrigazione;
- l'uso di diserbanti e pesticidi della I, II e III classe così come definite dal D.P.R. 03.08.1968 n. 1255;
- l'escavazione di pozzi;
- la costruzione di ogni manufatto a qualsiasi uso destinato.

Il piano di valorizzazione dell'agricoltura biologica di cui al comma precedente dovrà avere i contenuti di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata redatto anche su ambiti territoriali significativi che prefigurino dei comparti naturalmente definiti e perseguirà gli obiettivi di valorizzazione economico-ecologico delle aree interessate, concorrendo a definire un vero e proprio PARCO AGRICOLO BIOLOGICO.

Detto piano stabilirà in particolare:

- le colture consentite e le relative tecniche colturali per ogni area interessata;
- le colture e le pratiche da incentivare e quelle da dismettere;
- l'elenco dei prodotti e le modalità di impiego di eventuali antiparassitari, diserbanti e concimi chimici che saranno necessari;
- la localizzazione di eventuali attrezzature necessarie allo sviluppo delle attività agro-biologiche e alla loro integrazione con le attività turistico-naturaliste, avendo cura di definirne le compatibilità ambientali e le caratteristiche tipologiche. Per tali circostanze è prescritto l'uso di materiali, tipologie e colori derivate dalla tradizione locale, il tutto entro un indice territoriale di zona che è fissato in mc 10 per ettaro e tenendo conto che l'altezza massima degli edifici non potrà superare i m 4,50.

La realizzazione di recinzioni potrà essere consentita solo nelle parti relative alle corti dei fabbricati esistenti, sempreché queste vengano realizzate con siepi e/o alberature, anche con eventuale rete metallica interposta di altezza non superiore a ml. 1,50 e sempre esclusa alla vista.

La definizione delle corti dovrà essere ricavata dalla trama dell'assetto fondiario esistente.

Le specie arboree ed arbustive per la formazione delle siepi dovranno essere sempre di tipo autoctono.

Nelle aree del sistema lacustre, salvo quanto detto precedentemente circa il piano di valorizzazione dell'agricoltura biologica, dovrà essere vietata l'edificazione di nuovi volumi edilizi e la realizzazione di opere ed impianti che rechino pregiudizio ai corpi d'acqua, agli argini e alle rive e alle presenze bio-vegetazionali.

Sul patrimonio edilizio esistente e salvo diverso e più restrittivo vincolo, stabilito dal piano attuativo, potranno essere consentiti, nei limiti massimi di cui al secondo capoverso dell'art. 8 della L.R. 02.09.1974 n. 53, gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia.

Gli interventi ammessi sono da intendersi nelle definizioni di cui alla L. 04.08.1978 n. 457.

Negli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni residenziali, di servizio all'agricoltura, di servizio agli itinerari turistico-naturalistici qualora previsti dal piano di valorizzazione dell'area.

Sono esplicitamente vietate le attività zootecniche, industriali ed artigianali.

Possono essere autorizzati, ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 616/77, opere di pubblica utilità previa dimostrazione della loro inderogabile necessità e dopo la verifica di compatibilità con i valori ambientali interessati.

L'autorizzazione sarà subordinata, con atto unilaterale d'obbligo, all'impegno di adottare ed eseguire le più idonee misure di carattere ecologico e paesaggistico per il ripristino di luoghi eventualmente manomessi.

La realizzazione di impianti idroelettrici o elettrodotti ad alta e media tensione sono di norma vietate e comunque qualora si renda indispensabile ed impossibile ogni altra soluzione alternativa, questi potranno essere attuati solo a seguito di apposito studio dei caratteri ambientali che saranno interessati, seguendo i criteri stabiliti dall'art. 10 delle N.T.A. del P.U.T. (L.R. 52/83) e con l'impegno, da parte dei proponenti, di adottare tutte le misure di carattere paesaggistico-ecologico necessarie per la mitigazione di eventuali impatti e per il ripristino dei luoghi eventualmente manomessi.

- in prossimità del lago e in destra idraulica del fosso Boiano o la Treve dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a 10 m dal piede dall'argine destro del fosso stesso, come catastalmente definito.

12. AREA H12 - PARCO MONUMENTALE DI CASTEL RIGONE

Detta area riveste particolare importanza per la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e turistico del centro di Castel Rigone.

Il progetto guida predisposto per l'area indica schematicamente il rapporto che dovrà determinarsi mediante il piano urbanistico attuativo, fra gli edifici monumentali del santuario e della vecchia pieve e le aree contigue al fine di proporre la loro valorizzazione mediante un nuovo assetto dei rapporti di lettura e fruizione.

Il piano attuativo dovrà imperniarsi:

- sulla variante di tracciato della strada provinciale così come indicato dal P.R.G.;
- sulla sistemazione a parco monumentale delle aree limitrofe agli edifici monumentali ed a quelle comprese fra questi e la nuova viabilità provinciale. In dette aree saranno realizzati percorsi ascensionali verso gli edifici religiosi;
- sulla realizzazione di un sistema di parcheggi alberati posto tra la nuova strada provinciale ed i sottostanti impianti sportivi.

Nell'ambito considerato non è ammessa alcuna edificazione e dovranno essere consentiti solo gli interventi di infrastrutturazione e di sistemazione delle aree così come indicato dal progetto guida. Le alberature esistenti qualora di specie autoctona dovranno essere salvaguardate e le nuove alberature dovranno essere sempre di specie autoctone.

Le nuove opere infrastrutturali, anche se eseguite per stralci, dovranno essere correttamente inserite nel paesaggio periurbano, adottare tecniche costruttive e materiali di impiego in armonia con i caratteri morfologici e culturali dei luoghi, e non dovranno in alcun modo pregiudicare l'attuazione del progetto di valorizzazione delle aree considerate.

13. H* AREE DEL SISTEMA CENTRALE

Le aree contrassegnate con questo simbolo e con un fondo continuo grigio, comprese tra il lago e la zona H8 (Parco delle attrezzature sportive) e tra il centro storico e le zone di piu' recente espansione, costituiscono il sistema centrale dell'insediamento del capoluogo.

In detto ambito, ai fini della promozione ordinata e coordinata dell'attuazione delle previsioni di P.R.G., l'Amministrazione si riserva di predisporre un piano particolareggiato esecutivo entro e non oltre un anno dall'adozione del P.R.G. stesso.

Il P.P.E. dovrà tenere conto delle previsioni urbanistiche complessivamente previste nell'area considerata ed avrà la possibilità di distribuire anche in modo diverso le volumetrie e le destinazioni d'uso del suolo determinate dal P.R.G. al fine di conseguire una piu' forte e riconoscibile struttura centrale di connessione.

Nelle more di formazione del P.P.E. tutte le previsioni di P.R.G. sono pertanto sospese. Sono comunque ammessi tutti gli interventi proposti da enti pubblici qualora approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 44 PARAMETRI URBANISTICI DELLE ZONE H

1. I piani urbanistici attuativi di cui ai precedenti articoli 42 e 43 dovranno uniformarsi ai parametri urbanistici ed edilizi nonche' ai limiti di dimensionamento riportati per ogni area progetto nella tabella che segue:

ZONA	SUPERFICIE TERRITORIALE (S0) mq	VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA mc	ALTEZZA MASSIMA FABBRICATI m	DEFINIZIONE COMPARTO	Distanze Minime			ALBERATURE MIN. 100 mq SUP. TERR. N.	PARCHEGGI MINIMI mq/10mc	NOTE
					DALLE STRADE	DAI CONFINI	TRA FABB.			
H1 (1)	231.133	42.000	7,00	PREVISTI COME DA PROGETTO	10,00	5,00	(1)	3	2	
H2 (2)	19.728	6.500	10,00	NON PREVISTI	COME DA PROG. GUIDA	5,00	COME DA PROG. GUIDA	1	6,5	(*)
H3 (1)	8.017 (2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
H5	28.112	ESISTENTE + 20%	10,50	(2)	10,00	5,00	10,00	1,5	1,5	(2)
H7 (1)	17.929	ESISTENTE (4)	ESISTENTE	COME DA PIANO ATTUATIVO	ESIST.	ESIST.	ESIST.	----	----	(2)
H8	55.766	25.000	15,00	COME DA PIANO ATTUATIVO	10,00	10,00	10,00	2	SOLI QUELLI DI SERVIZIO	(2)
H9	Vedi zonizzazione particolare	Come da zonizzazione	ESISTENTE	COME DA PIANO ATTUATIVO	10,00	5,00	COME DA PIANO ATT.	3	3	(**)
H10	177.777	ESISTENTE	ESISTENTE	COME DA PIANO ATTUATIVO	ESIST.	ESIST.	ESIST.	COME DA PIANO ATTUATIVO	COME DA PIANO ATTUATIVO	(2)
H11	951.273	0,001 MC/MQ	4,50	COME DA PIANO ATTUATIVO	ESIST.	ESIST.	ESIST.	COME DA PIANO ATTUATIVO	COME DA PIANO ATTUATIVO	(2)
H12	----	ESISTENTE	ESISTENTE	COME DA PIANO ATTUATIVO	----	----	----	COME DA PIANO ATTUATIVO	COME DA PIANO ATTUATIVO	(2)

(1) Vedi anche progetto guida

(2) Come da progetto esecutivo di iniziativa pubblica

(3) Dovrà essere realizzato il "muro verde"

(4) Risanamento volumetrie esistenti

(*) Per la chiesa dell'Oliveto ed il relativo complesso parrocchiale sono ammessi i soli interventi di restauro conservativo e di manutenzione.

(**) L'attuale sezione stradale dovrà essere mantenuta.

(***) L'edificabilità ammessa per le strutture ricettive non potrà superare quella fissata ivi compresi i volumi esistenti e dovrà essere collocata nella sola parte sud-orientale dell'area così come indicato dal progetto guida che, per tale circostanza, si deve assumere come prescrittiva.

CAPO X DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE

Art. 45 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA

1. Le infrastrutture viarie del territorio comunale sono distinte dal P.R.G. nelle seguenti categorie:

STRADE URBANE PRIMARIE

STRADE URBANE DI DISTRIBUZIONE

PARCHEGGI PUBBLICI

VIE PEDONALI E CICLABILI

2. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 6 e quelle di cui all'art. 23, comma 9, delle presenti norme, la realizzazione di nuove strade, la ristrutturazione, la riqualificazione e il potenziamento ed adeguamento di quelle esistenti, dovranno uniformarsi alle Norme C.N.R. 28.07.1980 n. 78; a quanto stabilito dall'art. 16 delle N.T.A. del P.U.T., tenuto conto del ruolo funzionale delle stesse strade e della loro gerarchia stabilita dal P.U.T. e dal P.R.G.
3. Le norme di cui al precedente comma assumono valore di riferimento e di prescrizione. Tuttavia i progetti di opere infrastrutturali dovranno comunque rispettare le condizioni dell'ambiente e della natura, valutando ogni modifica che potrà essere apportata dalle stesse opere e mitigare gli eventuali impatti che ne potrebbero derivare. In caso di contrasto fra il rispetto delle norme tecniche ed i vincoli ambientali saranno consentite modifiche e correzioni delle caratteristiche tecniche della viabilità apportando gli opportuni accorgimenti in ordine alla sicurezza.
4. I progetti di nuove infrastrutture viarie dovranno avere contenuti e valore anche paesaggistico.
5. Ai fini di una corretta utilizzazione della rete viaria e di una funzionale distribuzione dei carichi di traffico nonché per il perseguimento di obiettivi di ecologia urbana l'Amministrazione Comunale adotterà anche attraverso atti amministrativi, provvedimenti per la regolazione della circolazione e della mobilità mediante l'istituzione di sensi unici, di isole pedonali e/o di vie a traffico limitato, di limitazione forte della velocità massima consentita nelle aree residenziali, di servizio di trasporto collettivo, di incentivazione dell'uso della bicicletta e dei mezzi pubblici e della creazione di autorimesse collettive.
6. Le aree individuate dal P.R.G. e destinate a parcheggio d'uso pubblico sono attuate mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Detti interventi dovranno di regola utilizzare pavimentazioni verdi e comunque permeabili almeno nelle aree di sosta dei veicoli, nonché prevedere l'impianto di alberature d'alto fusto nel numero minimo di una ogni quattro posti auto. Nella realizzazione dei parcheggi d'uso pubblico per ogni 50 posti macchina e/o frazione di 50, dovrà essere predisposto almeno un parcheggio delle caratteristiche planimetriche di almeno ml 5,00 x ml 3,50 da riservare ai portatori di handicap.
7. I progetti di infrastrutture viarie di cui al presente articolo dovranno garantire la più ampia e sicura accessibilità e circolazione delle persone ponendo particolare attenzione alle esigenze di anziani, bambini e portatori di handicap, rimuovendo ogni barriera architettonica. La Commissione Edilizia ed i competenti uffici comunali valuteranno in sede di approvazione degli interventi le soluzioni tecniche e ambientali atte a risolvere le situazioni di disparità tra i cittadini nell'accesso alla città ed ai suoi servizi.
8. Nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario sono consentiti gli interventi edificatori di cui all'art.65 della L.R 27/2000, con le limitazioni di cui al 3° comma dell'Art.36 della medesima disposizione legislativa.
9. La cartografia di P.R.G. indica in adiacenza alla Torre Triangolare del Castello un'area distinta con P* destinata alla realizzazione di un parcheggio interrato.
Il progetto esecutivo dovrà particolarmente considerare i valori ambientali e paesistici della zona interessata mediante l'uso di materiali derivati dalla tradizione locale (pietra naturale, laterizio, legno in essenza locale, acciaio verniciato a mano ...).
La superficie del soprasuolo dovrà essere rimodellata a gradoni e conservata a verde con l'impianto ad oliveto. In detta area potrà essere consentita la realizzazione di chioschi e di percorsi e zone pavimentate verdi nei limiti stabiliti per la zone FVA e sempreché la stessa diventi pubblica o d'uso pubblico.
L'attuazione di tale previsione potrà avvenire per iniziativa pubblica o privata convenzionata.

Art. 46 DELLE VIE PEDONALI E CICLABILI

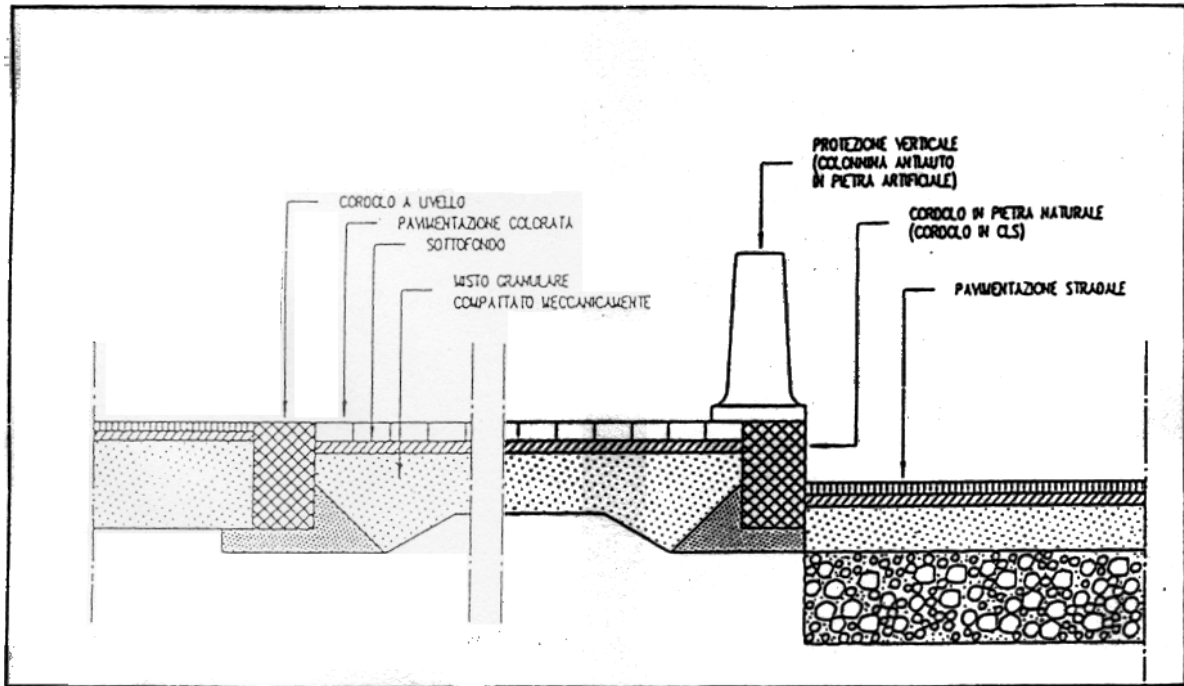
1. Il P.R.G. ha indicato, con apposito tratteggio, i tracciati dove di preferenza andranno realizzate specifiche vie pedonali e/o ciclabili.
2. Le piste ciclabili saranno realizzate in sede propria con pavimentazione in colori contrastanti con la pavimentazione dei marciapiedi e della sede veicolare.
3. Agli ingressi della pista ciclabile sarà realizzata segnaletica verticale e orizzontale con il simbolo della bicicletta stilizzata.
4. Per impedire l'accesso e sosta dei veicoli a motore in corrispondenza degli accessi saranno collocate colonnine antiauto in numero opportuno.
5. Nel senso longitudinale la pista avrà una protezione verso la sede veicolare realizzata con elementi orizzontali (isola spartitraffico di almeno 70 cm. di larghezza con eventuale sistemazione a verde), oppure con elementi verticali che potranno essere continui (guardrail in acciaio o in calcestruzzo) o discontinui (colonnine antiauto, fioriere, etc.). La soluzione sarà prescelta in funzione della disponibilità di spazio e del migliore inserimento ambientale.
6. Il lato verso il marciapiedi non necessita di particolare protezione. Il limite della pista ciclabile sarà segnalato con un cordolo che potrà essere a livello oppure con dislivello che individui meglio le due funzioni.
7. La pista ciclabile potrà svilupparsi oltre che a raso, anche in sede sopraelevata o sotterranea in corrispondenze di svincoli a livello sfalsati rispetto al livello del traffico veicolare.
8. Anche in questi casi il dimensionamento segue gli stessi criteri della soluzione a raso. Per assicurare una migliore agibilità le corsie potranno essere aumentate del 20%.

Nel caso di strutture specializzate, tutti gli accorgimenti funzionali e dimensionali non sono dissimili da quelli seguiti per la realizzazione di strutture analoghe ad uso pedonale.

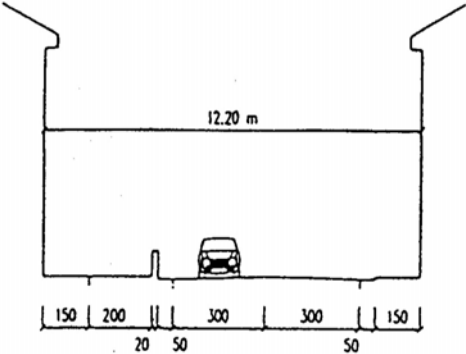
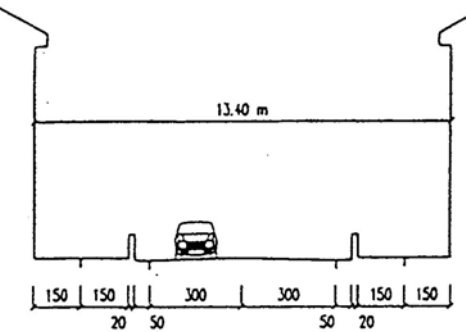
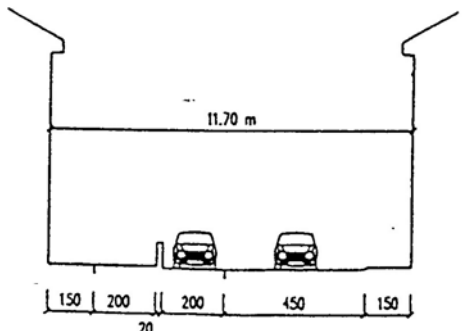
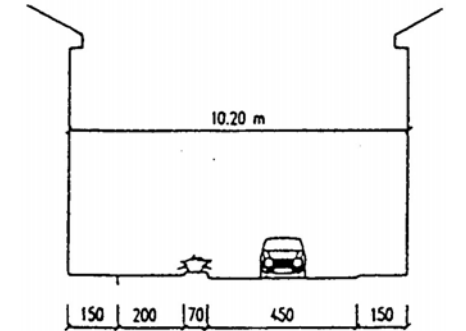
9 Di seguito sono riportati alcuni schemi che orienteranno la redazione dei progetti esecutivi per la realizzazione delle piste ciclabili e/o delle vie pedonali.

10 I materiali da utilizzare per la realizzazione delle piste ciclabili saranno quelli comunemente usati nelle costruzioni stradali. Per la pavimentazione sono particolarmente idonei conglomerati bituminosi colorati (rosso, verde, etc.). Le tinte dovranno essere contrastanti con quella delle pavimentazioni della carreggiata veicolare e dei marciapiedi. La tecnologia della posa in opera sarà simile a quella usata per i marciapiedi. I cordoli di delimitazione della pista ciclabile saranno in pietra naturale o artificiale, fondati e rinfiacati con calcestruzzo magro. Gli elementi di protezione verso la corsia veicolare e tutti gli altri elementi di segnaletica e arredo saranno reperiti sul mercato e posati in opera secondo le indicazioni del fornitore.

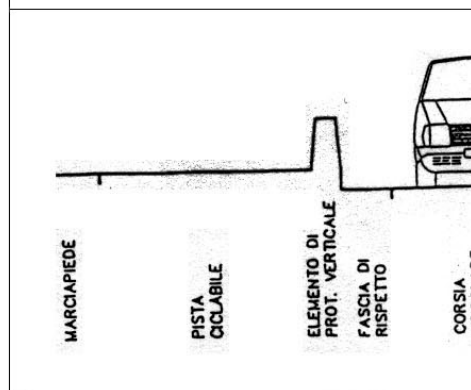
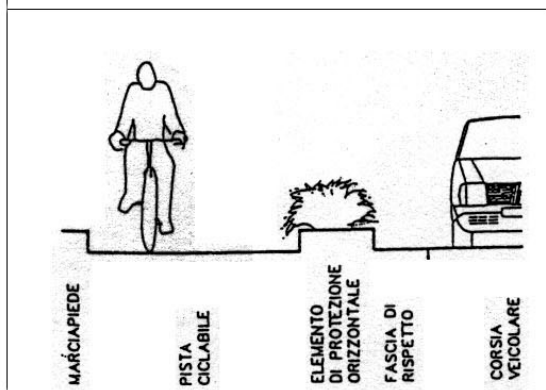
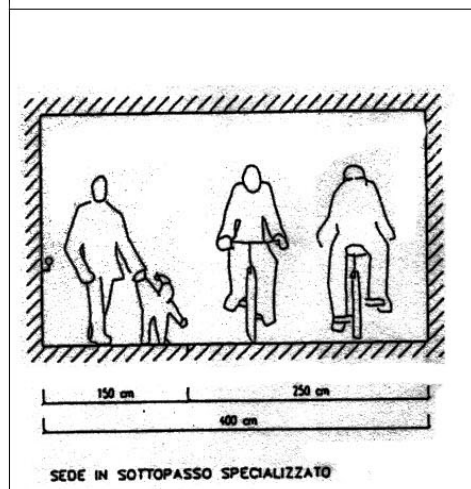
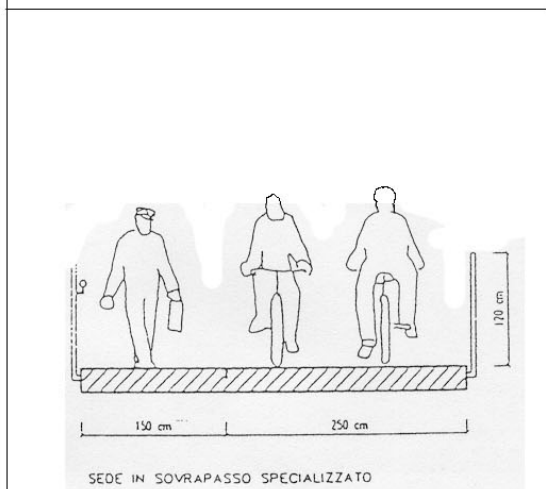
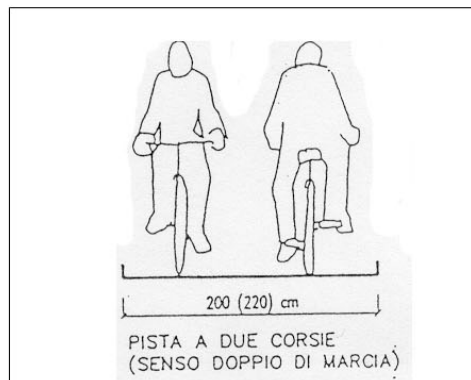
ELEMENTI COSTRUTTIVI



SEZIONI TIPO

 <p style="text-align: center;">12.20 m</p>	<p>Strada urbana a doppio senso di marcia con</p>
 <p style="text-align: center;">13.40 m</p>	<p>Strada urbana a doppio senso di marcia con pista ciclabile a unico senso di marcia ai due lati della carreggiata</p>
 <p style="text-align: center;">11.70 m</p>	<p>Strada urbana a senso unico di marcia con pista ciclabile a doppio senso di marcia da un solo lato della carreggiata.</p>
 <p style="text-align: center;">10.20 m</p>	<p>Strada urbana a senso unico di marcia con sosta da un lato della carreggiata e con pista ciclabile a doppio senso di marcia a lato della sosta.</p>

TIPOLOGIE



CAPO XI DISCIPLINA DELLA VEGETAZIONE URBANA DI ARREDO

Art. 47 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA

1. La vegetazione urbana di arredo del territorio comunale e' rappresentata in modo indicativo negli elaborati del P.R.G. nelle seguenti categorie

CIPRESSI (*Cupressus sempervirens*)

PIOPI (Populus nigra)

PLATANI (*Platanus*), IPPOCASTANI (*Aesculus ippocastanum*),

LECCI (*Quercus ilex*)

RIPARIALE (Salice, Ontano nero, Pioppo bianco, Pioppo cipressino, Olmo campestre, Corniolo)

OLIVETI

ORTI URBANI

2. La individuazione effettuata dal P.R.G. ha valore non esaustivo, ma di priorità nell'attuazione degli interventi di manutenzione dei sistemi vegetali esistenti e di realizzazione di nuovi filari alberati.

3. In tali aree e' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e, qualora necessario, il loro reintegro, nonche' la messa a dimora di nuove alberature, secondo la tipologia e le essenze presenti, nella città.

4. Nelle aree dei viali, oltre alle alberature e nel rispetto di queste, potranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili, e attrezzature per la sosta dei passanti, le stesse aree dovranno essere precluse alla circolazione di mezzi meccanizzati (auto, moto, etc.) e alle attrezzature pubblicitarie se non collocate in specifici spazi ad esse designati e tali da non ostruire visibilità e libertà di circolazione pedonale.

5. Gli accessi carrabili che interferiranno con i viali, ancorche' ammessi, non dovranno preconstituire in alcun modo barriere architettoniche ai percorsi pedonali.

6. A cavallo dei fossi e corsi d'acqua naturali dovrà essere lasciata una fascia di rispetto per la difesa idraulica e per lo sviluppo della vegetazione ripariale delle dimensioni di almeno 10 ml nelle aree esterne agli abitati e di almeno 5 ml negli ambiti zonizzati dal P.R.G. a fini edilizi.

In dette fasce potranno essere realizzati percorsi pedonali senza tuttavia prevedere alcuna forma di pavimentazione.

Gli interventi di manutenzione delle funzioni idrauliche dei fossi non dovranno manomettere la naturalità degli stessi corsi d'acqua ne' danneggiare la vegetazione ivi insistente. Qualora per cause di forza maggiore dovessero essere abbattute alberature esistenti, queste dovranno essere opportunamente reintegrate.

7. Gli orti, soprattutto nelle aree urbane, rivestono una particolare importanza ecologica.

Essi pertanto dovranno essere conservati laddove esistenti o favoriti nel loro impianto avendo cura di inserirli correttamente nella composizione formale degli insediamenti e si discipline l'uso dei diserbanti e dei fertilizzanti chimici.

La sistemazione delle aree ortive dovrà pertanto essere illustrata nei progetti di sistemazione esterna degli edifici per cui viene richiesta la concessione.

9. Le aree individuate dal P.R.G. come oliveti dovranno essere conservate a tale uso e sono inedificabili.

TITOLO III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO XII DISPOSIZIONI FINALI

Art. 48 VALIDITÀ DELLA VARIANTE N. 3 AL P.R.G. - NUOVA ZONA "S" IN LOCALITÀ PISCHIELLO E RELATIVO P.P.E. - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE COMPROMESSE AI SENSI DELL'ART. 9 DELLE N.T.A. DEL P.U.T.

1. Sono parte integrante del P.R.G. e delle presenti norme gli elaborati e le norme contenute nella variante n. 3 e nei limiti stabiliti con il D.P.G.R. di approvazione (D.P.G.R. n. 438 del 04.09.1991).

E' altresì parte integrante del P.R.G. e delle presenti norme il progetto di P.P.E. per la zona S1 del Pischello approvato in variante allo strumento urbanistico generale come da delibera del Consiglio Comunale n°49 del 05.06.99 recependo le prescrizioni formulate dalla Regione Umbria con determinazione dirigenziale 28.05.99 n°3877.

Art. 49 VALIDITÀ DELLO STUDIO GEOLOGICO

1. Lo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale è parte integrante o cogente del P.R.G. e le norme geologiche in esso contenute sono parte integrante delle presenti norme.
 - in fase esecutiva degli interventi previsti, dovranno essere eseguite indagini geotecniche e geognostiche disposte dal D.M. 11.3.1998.

2. In caso di contrasto fra le previsioni di P.R.G. e le disposizioni ed i vincoli scaturenti dallo studio geologico prevalgono sempre le limitazioni da questi previste

Art. 49 Bis COMPATIBILITÀ AI FINI IDRAULICI

- Da ambo i lati del confine di tutti i corsi d'acqua catastalmente attribuiti al demanio, esistenti nelle singole zone omogenee di P.R.G. dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a 10 m.
- Inoltre, qualsiasi opera da eseguire in alveo e/o in fregio a tutti i corsi d'acqua esistenti nelle varie zone omogenee di P.R.G. ed appartenenti al demanio, dovrà essere specificatamente e preventivamente autorizzata dalla Provincia di Perugia, quale Ente delegato al rilascio dell'autorizzazione ai fini idraulici di cui al R.D. 25/7/1904 N°523, giusta L.R. 2/5/1980 N° 39.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi valgono le disposizioni contenute ai commi 1, 2, e 5 dell'Art. 48 della L.R 27/2000.

Art. 50 DELLE AREE IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI P.R.G.

1. Nelle aree utilizzate in modo diverso da quello previsto dal P.R.G. e' consentita la permanenza delle attività esistenti sino all'attuazione degli interventi previsti in dette aree.

Non saranno però ammesse installazioni di manufatti di alcun tipo ed a qualsiasi uso destinati, nonché interventi diversi da quelli previsti dal P.R.G.

Art. 51 DEGLI EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA

1. Per gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G. e' consentito il permanere delle destinazioni d'uso in atto all'adozione del P.R.G. sino all'attuazione delle previsioni in esso contenute.
2. In tali edifici sono consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione.

Art. 52 VARIANTI CONSEGUENTI ALL'EMANAZIONE DI NUOVE LEGGI

1. In caso di emanazione di nuove leggi e/o di regolamenti le cui disposizioni siano incompatibili, in tutto o in parte, con le presenti norme, l'autorità comunale delibererà le conseguenti variazioni alle presenti N.T.A. ed alla cartografia del P.R.G.

2. In attesa della deliberazione anzidetta l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi previsti dal P.R.G. fermo restando il rispetto delle nuove disposizioni di leggi e/o regolamenti dal momento della rispettiva entrata in vigore.

Art. 53 VALIDITÀ DELLA NORMA PIU' RESTRITTIVA

1. In caso di contrasto fra norme disciplinanti l'attuazione delle previsioni del P.R.G. si applicherà sempre la norma più restrittiva.

Art. 54 MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G. PER EFFETTO DEL D.P.G.R. DI APPROVAZIONE

1. Le modifiche apportate con il decreto di approvazione al P.R.G. adottato e alle presenti norme tecniche attuative divengono operanti ad ogni effetto con l'entrata in vigore del piano medesimo in forza dall'art. 3 della L. 06.08.1967 n. 765.
2. Si intendono contemporaneamente annullate e prive di efficacia tutte le indicazioni, norme e prescrizioni incompatibili con le dette modifiche.

Art. 55 DEROGHE

1. L'autorità comunale ha facoltà di concedere deroghe alle presenti norme esclusivamente in casi eccezionali, e per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse quando particolari situazioni di luogo e non previste esigenze generali, rendano le norme stesse inapplicabili o controproducenti ai fini dell'attuazione del P.R.G. così come previsto dalla L. 06.08.1967 n. 765 e con la osservanza delle procedure dell'art. 3 della legge 12/12/1955 N°1357.

2. La concessione in deroga dovrà essere richiesta dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, all'Amministrazione Provinciale per quanto di propria competenza ai sensi del comma a) del punto 1 dell'art. 38 della L.R 31/97.

3. Non potrà essere consentito l'inizio di lavori parzialmente compatibili con le presenti norme, quando gli stessi siano inquadrati in progetti per cui viene richiesta concessione in deroga, prima dell'approvazione della deroga medesima.

CAPO XIII NORME TRANSITORIE

Art. 56 MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Fino all'approvazione delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, per le zone interessate da modifiche di tipo normativo (limiti, vincoli, classificazioni) e per le quali e' stata quindi riconfermata la zonizzazione originaria, continua ad applicarsi la disciplina già prevista e non in contrasto con le presenti norme.

2. In tutti gli altri casi vengono applicate invece le disposizioni di cui alla L. 02.11.1952 n. 1902 (misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori) e successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 57 COSTRUZIONI INIZIATE

1. Le concessioni edilizie rilasciate dall'Amministrazione comunale prima dell'adozione del P.R.G. e delle presenti norme, conservano la loro validità anche se in contrasto con il P.R.G. e le presenti norme, sempreche' i lavori autorizzati siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

2. Sono fatti salvi di poteri di salvaguardia di cui al precedente art. 56.

CAPO XIV NORME INTERPRETATIVE

Art. 58 APPLICAZIONE ART. 34 L.R. 31/97

Ai fini della corretta interpretazione delle N.T.A. si precisa che nelle aree e nelle zone dove sono ammessi gli interventi di cui all'art. 34, 7° e 9° comma della L.R.21.10.97 n. 31, qualora non sia accertabile la circostanza richiamata nello stesso comma, si intendono applicabili i limiti di volumetria stabiliti per i fabbricati residenziali ed enunciati nella stessa disposizione legislativa.

Art. 59 INTERPRETAZIONE DELLA CARTOGRAFIA

1. Qualora il disegno di P.R.G. evidenzi in una o più parti effetti di slittamento rispetto alla base catastale dando luogo ad interpretazione delle stesse scelte di piano, la zonizzazione di P.R.G. si dovrà sempre intendere sostanzialmente appoggiata alla base catastale ed agli assetti dei luoghi effettivamente esistenti.

Art. 60 REALIZZAZIONE SOTTOPASSI F.S. EFFETTI

1. Ai fini della conservazione delle potenzialità edilizie, eventualmente ridotte per effetto della localizzazione dei sottopassi F.S., le proprietà interessate potranno continuare ad utilizzare i parametri volumetrici preesistenti a tali localizzazioni

**CAPO XV ADEGUAMENTO DEL P.R.G. ALL'ARTICOLO 38 DEL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI
PERUGIA AI SENSI DELLE L.L.R. 11/2005 e 31/1997**

**Art. 61 Modalità attuativa nelle zone di cui ai vincoli:
DM 16/05/66 punti 3 e 4 Art. 1, Art.1 L. n° 1497 del 29 Giugno 1939**

Oggetto delle norme:

Gli articoli seguenti fissano la disciplina paesaggistica per le aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004, in adeguamento alla normativa di riferimento, art. 38 del P.T.C.P., come elemento vincolante per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, ambientale ed edilizia.

Definizione del campo di applicazione - Direttive e prescrizioni sovraordinate:

La presente normativa, in attuazione dell'articolo 38 del PTCP, si applica a tutte le zone omogenee del territorio comunale di Passignano sul Trasimeno comprese negli ambiti vincolati, per i quali vengono indicate le prescrizioni sovraordinate relative alla pianificazione paesaggistica.

Ambiti vincolati ai sensi dell'art. 136 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. e precisamente quelli indicati al comma 6 "Complessi caratteristici" dell'art. 38 del PTCP.

In tali zone si applicano i contenuti del comma 1 punto d), articolo 29 e del comma 6, articolo 38 del PTCP.

Ambiti vincolati ai sensi dell'art. 136 lettera d) del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. e precisamente quelli indicati al comma 7 "Bellezze panoramiche" dell'art. 38 del PTCP.

In tali zone si applicano i contenuti del comma 1, punto d) e comma 2 articolo 29 e del comma 7, articolo 38 del PTCP.

Aree di studio indicate dal piano delle aree naturali protette di cui al decreto del Presidente della Giunta regionale 10 febbraio 1998, n. 61. In tali zone si applicano i contenuti dei commi 8 e 9 articolo 38 del PTCP.

Individuazione delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 (ex art. 139 del D.Lgs. 490/99):

D.M. 13 Giugno 1949

" ... considerato che dal bivio delle due strade Castel Rigone - Passignano e Castel Rigone - Magione si gode uno dei più vasti ed armonici panorami dell'Umbria, comprendente sì l'intero Lago Trasimeno con le colline di Magione, sia la zona Ovest di Perugia sino a quest'ultima città, panorama forse unico per questa sua duplice possibilità; ... ritiene che i terreni sottostanti alla detta località debbano essere tenuti sgombri da costruzioni in modo da assicurare alla costruendo, terrazza belvedere la piena godibilità del magnifico panorama ... "

D.M. 16 Maggio 1966

" ... Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un insieme di alto valore panoramico e paesaggistico, nonché un quadro naturale e panoramico per l'insieme delle colline oivate che scendono verso il lago, nonché un complesso paesistico, estetico e tradizionale , per la linea costiera e l'elemento della Rocca, il tutto godibile sia da chi percorre la strada statale n° 75 bis del Trasimeno sia dalla ferrovia Terontola - Foligno e sia infine da chi traversa per acqua il lago stesso; Tali vedute panoramiche hanno per oggetto un notevole quadro formato dall'insieme delle colline oivate che scendono verso il lago, anche l'abitato di Passignano rappresenta un complesso naturale paesistico formato dalla linea costiera e dall'elemento della Rocca ... "

D.M. 20 Luglio 1966

" ... Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un insieme di alto valore panoramico e paesaggistico, nonché un quadro naturale e panoramico il tutto godibile sia da chi percorre la strada statale n. 75 bis del Trasimeno sia dalla ferrovia Terontola - Foligno e si infine da chi traversa per acqua il lago stesso; Avendo rilevato la necessità di estendere il precedente vincolo alla collina che incorniciano il Lago Trasimeno, nella quinta panoramica più profonda fino ai confini dei comuni di Tuoro a Ovest di Lisciano Niccone a nord e nord est, quinta che attualmente può godersi sia percorrendo la strada statale n. 75 bis del Trasimeno sia dalla ferrovia Terontola - Foligno e sia infine da chi traversa per acqua il lago stesso, la zona sopra scritta costituisce infatti un insieme di alto valore panoramico e paesistico ... "

A Centro storico di Passignano sul Trasimeno

Per il centro storico di Passignano sul Trasimeno ed emergenze storico architettoniche diffuse nel territorio, si applicano le seguenti disposizioni da aggiungere a quelle già presenti alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.C.C. n. 4 del 4 Febbraio 2002.

A.1 Caratteri delle opere di restauro

Le opere di restauro debbono essere strutturalmente coerenti ed omogenee con il contesto in cui si attuano, il loro risultato deve essere sempre individuabile sempre reversibile. Qualora si debba sostituire una parte qualsiasi del contesto edilizio a causa del suo irrimediabile degrado, si potrà intervenire usando materiali omogenei e con le stesse caratteristiche di quelli originali, garantendo altresì l'armonizzazione dell'intervento con il contesto tutelato e la sua individuazione quale lacuna. Nel caso in cui sia possibile individuare le parti elementari costitutive dell'edificato si potrà procedere allo smontaggio e al rimontaggio dei vari elementi ricostituendo la tessitura originaria ed evidenziando l'operazione eseguita nel contesto restaurato.

A.2 Trattamento delle murature

Gli interventi nelle opere murarie debbono tener conto dei tipi fondamentali di muratura portante che sono: la cortina stretta medioevale, la muratura in laterizio, in pietra, e la muratura di tipo rinascimentale e quella, con conci irregolari ed eterogenei.

Tali tipi di muratura possono presentarsi intonacati e non; nel caso in cui vi sia memoria dell'intonaco, dovranno essere recuperati al loro aspetto originario con paramento intonacato. Qualora siano presenti significativi reperti di epoche precedenti all'assetto definitivo dell'edificio o marcapiani e/o mostre, questi dovranno essere messi in evidenza rispetto alla muratura intonacata. Qualora invece il paramento dell'edificio non presenta elementi organizzati in un disegno compiuto, l'intervento sui paramenti prevederà la conservazione del manufatto lasciando la muratura a vista. I criteri per il trattamento delle facciate dovranno comunque essere descritti in sede di progetto con relazione, foto e quanto necessario ad una esatta definizione d'intervento. La tipologia dell'intonaco dovrà essere preventivamente definita con il competente Ufficio comunale. Nel caso di degrado irrimediabile è ammessa la sostituzione di tratti di muratura anche di materiali diversi e tenendo conto di quanto disposto al punto A1). In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.

A.3 Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature

Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale, si dovrà provvedere al ripristino delle originarie tecniche di tinteggiatura, scegliendone una tra le seguenti:

A: "pittura a fresco", formata da una miscela di ossidi o terre colorate in latte di calce, passata sulla colletta ancora fresca;

B: "pittura a calce", formata aggiungendo alla tinta di cui sopra una piccola percentuale di fissativo acrilico in emulsione.

Sugli intonaci esistenti di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si dovranno invece applicare esclusivamente pitture ai silicati del tipo comunemente reperibili in commercio, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.

Per gli intonaci già rifatti e tinteggiati impropriamente in epoca recente, con l'impiego di malte cementizie e tinteggiature sintetiche, si potranno adoperare idropitture murali a base di resine acriliche di tipo commerciale, dopo aver provveduto alla preparazione uniforme del fondo con una mano di fissativo coprente, di colore bianco calce; oppure, nel caso di intonaci cementizi lasciati al grezzo, si potrà provvedere alla stesura di una colletta colorata in pasta, unendo alla malta i colori necessari. Nel rifacimento delle tinteggiature, di norma, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata, e viceversa, la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata. Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte, previa lettura storica dell'edificio, tra quelle tipologicamente più ammissibili, anche sulla base delle tracce conservate. Le nuove tinteggiature, inoltre, non dovranno essere date "a corpo", cioè completamente piene e coprenti, ma "a velatura", ossia diluite in modo da lasciare trasparire leggermele la preparazione di fondo, che dovrà essere comunque di colore bianco calce.

A.4 Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista.

Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici e plastico-decorativi in pietra conca, in laterizio, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista.

Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati. Fanno eccezione a quanto sopra gli elementi inseriti a raso delle murature con paramento intonacato, e che costituiscono semplici soluzioni costruttive o frammenti di precedenti strutture, come spigoli, archi, architravi, stipiti, brani di cortina muraria, ecc. i quali dovranno essere intonacati insieme al restante paramento. Ove necessario, gli elementi in pietra conca, in laterizio o altro potranno essere smontati e successivamente rimontati nella esatta collocazione originaria, previa esecuzione di un accurato rilievo grafico e fotografico con numerazione dei singoli pezzi; ovvero si potrà procedere alla ricomposizione dei pezzi caduti, reintegrando le parti mancanti o maggiormente degradate. Le reintegrazioni potranno essere eseguite, in ragione dell'ampiezza delle lacune, a stucco con inserti di materiali della stessa qualità, in modo comunque da risultare congruenti per forma, granulometria e qualità cromatiche, oltreché compatibili dal punto di vista chimico-fisico. La pulitura, in particolar modo se riferita ad elementi intagliati, scolpiti o modanati, nonché a materiali teneri come le arenarie, o comunque già soggetti a processi di degrado, dovrà essere eseguita delicatamente, mediante lavaggio e rimozione manuale, previo eventuale fissaggio delle superfici decoese e idoneo trattamento con sostanze solventi e assorbenti; altri sistemi basati sull'impiego di sostanze anche debolmente abrasive o corrosive, sono ammessi unicamente per gli elementi lisci di materiale duro o compatto in perfetto stato di conservazione.

A.5. Volte e archi

Tutte le volte debbono essere mantenute e deve essere assicurata la loro staticità. Non è ammesso praticare in esse passaggi per collegamenti verticali di qualsiasi dimensione e tipo, compresi i vani per montacarichi. Si può sostituire l'estradosatura qualora ciò sia giustificato da esigenze statiche. Gli elementi costitutivi degli archi non possono essere interessati da forature o tracce di nessun genere salvo quelle per l'ammarraggio di catene da disporre per eliminare le spinte.

A.6 Trattamento delle aperture

Il mantenimento, la tamponatura, l'apertura e la riapertura di porte, finestre ed archi, nonché il trattamento e il ripristino delle parti costitutive debbono essere sempre giustificati e rispondere ai criteri progettuali facenti riferimento alle finalità del restauro di cui al punto A1). Dovranno, comunque, essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche, con stipiti sormontati da archi o architravi in pietra squadrata o mattoni a faccia vista, oppure contornate da una mostra in risalto di tipo classico, sia in pietra o mattoni a faccia vista. Non sono ammesse aperture lungo la cinta muraria originaria del centro storico.

Nel caso in cui si dovessero effettuare interventi con un riconosciuto interesse pubblico è facoltà dell'amministrazione comunale ammettere la realizzazione di nuove aperture lungo il perimetro murato con procedure di piani di recupero.

A.7 Coperture

L'andamento generale dei tetti è inalterabile. Sono ammesse solo regolarizzazioni nel caso di falde non piane, gronde e colmi non orizzontali, inserzioni irregolari la cui irregolarità non sia però legata a valori alla cui tutela sono orientate le finalità del restauro. Il manto di copertura va mantenuto e può essere solo smontato e rimontato. L'eventuale integrazione va fatta ponendo gli elementi nuovi al disotto. Per una possibile abitabilità dei locali sottotetto, qualora questi locali abbiano i necessari requisiti richiesti, è facoltà dell'amministrazione comunale, valutata la compatibilità dei valori architettonici e ambientali, ammettere l'apertura di lucernari a filo falda tetto o abbaini di contenute dimensioni (non superiore a mq 0,60) e per una superficie massima non superiore al 10% dell'intera copertura.

A.8 Impianti

I criteri dell'inserimento degli impianti e della loro soluzione formale debbono essere stabiliti in sede di progettazione. L'attraversamento delle strutture esistenti deve essere ottenuto con l'operazione meno invasiva possibile, non deve mai richiedere consolidamenti particolari della struttura a causa della sua presenza e deve poter essere ripristinata con la massima facilità.

A.9 Infissi vetrati e serramenti

Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale finestrate, costituite da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'installazione di chiusure di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata aventi caratteri architettonici unitari, ad esclusione comunque di finestre ad arco o architravate d'origine medioevale e quelle munite di grate e inferriate originali in ferro lavorato a mano. In caso di sostituzione, i telai, gli infissi vetrati e relative imposte, dovranno essere riproposte

esclusivamente con le caratteristiche architettoniche, costruttive e cromatiche originarie, mentre le persiane dovranno essere verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio tortora. Analogamente, dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte o portoni di tipo tradizionale in legno di rovere, castagno, pioppo o altre essenze autoctone, reintegrati eventualmente secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme scurimento del fondo con mordente color noce. Tutti i serramenti in legno necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelle esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante telaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali alte non meno di cm. 25, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate come sopra (rovere, castagno e pioppo) o in legno dolce verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma dei colori riferita alle persiane chiusure di tipo tradizionale. In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di essenze esotiche verniciate al naturale con vernici trasparenti, alluminio, acciaio ed altri materiali e colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai e partizioni orizzontali e verticali. Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferro a maglie ortogonali, tinteggiate a smalto di colore nero o canna di fucile.

A.10 Insegne frontali e pubblicità d'esercizio

Nel Centro storico, in corrispondenza delle aperture dei locali a piano terra destinati ad attività commerciali, artigianali, o ad altri pubblici esercizi, è consentita unicamente l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture medesime ed arretrate dal filo esterno della muratura o di eventuali stipiti incorniciati. Le insegne e le scritte dovranno essere formate da segni e caratteri disposti su pannelli ciechi o trasparenti, non luminosi, purché inseriti tra l'intradosso dell'architrave ed una linea orizzontale a quota non inferiore a m. 2,20. Nel caso di vani ad arco, i pannelli saranno estesi a tutto il contorno del vano compreso tra l'intradosso dell'arco ed una linea comunque non superiore all'imposta del medesimo, dovranno essere conservate o ripristinate eventuali roste ed inferriate esistenti nell'apertura originale. Le scritte non luminose potranno essere illuminate mediante faretti installati simmetricamente al di sopra dell'architrave, o da una sorgente luminosa applicata sul retro dei caratteri. Nei locali che presentano aperture di dimensioni particolarmente ridotte è consentita l'installazione di insegne e scritte frontali al di sopra del vano, disposte simmetricamente rispetto all'asse verticale del medesimo e formati da caratteri luminosi realizzate, in tubi luminescenti di diametro non superiore a mm. 20 e di altezza non superiore a cm. 25, applicati direttamente sul paramento esterno della muratura.

A.11 Pannelli solari, dissipatori di calore, contatori gas, antenne paraboliche ecc.

Nel centro storico e in tutte le zone classificate dal P.R.G. con la lettera "A" è vietata la messa in opera di pannelli solari. Il posizionamento di antenne paraboliche, dissipatori di calore e contatori utenze di norma non potrà avvenire su coperture e facciate principali, comunque gli impianti non dovranno essere visibili dalla viabilità principale e dai punti di vista panoramici.

A.12 Trattamento spazi privati scoperti (orti e giardini)

A.12.1. Tutte le aree site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario.

A.12.2. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici che prospettano lungo la pubblica via o che da, questa, comunque, siano visibili dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali o potranno, in parte, essere destinate a parcheggio. Le aree non visibili dalla strada pubblica potranno essere destinate alla coltivazione di ortaggi.

A.12.3. Le parti di area pertinenziali non sistemate con prato o con ghiaietto, come anche le rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere pavimentate con laterizio cotto o materiali di colore simile.

A.12.4. Ove non siano aperte al pubblico, le aree edificate o non ancora edificate dovranno essere chiuse e recintate con muretti o inferriate integrate con siepi e piante ornamentali.

A.13 Alberature

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate e recuperate. La messa a dimore di nuove piante deve essere autorizzata nel rispetto degli abachi contenuti nel P.T.C.P.

A.14 Recinzioni e cancellate

All'interno delle zone omogenee "A", sono consentite recinzioni con muro pieno di altezza non superiore a m. 0,60 e sovrastanti inferriate per un'altezza massima complessiva di m. 2,00, realizzate per dimensioni, materiali, forme e colori simili a quelle esistenti, qualora il criterio dell'omogeneità sia qualificante sotto il profilo ambientale; altrimenti, in presenza di tipologie eterogenee e di scarso pregio, è preferibile che inferriate e cancelli siano realizzati con profili semplici e lineari, verniciati di colore grigio scuro opaco.

Lungo le strade le nuove recinzioni devono essere poste, rispetto alla strada, sullo stesso allineamento di quelle esistenti.

A.15 Disposizione finale presente articolo

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti disposizioni, si rimanda a quanto previsto nella D.G.R. 420/2007, e successivo repertorio dei tipi, ai quali gli interventi dovranno risultare adeguati.

B ZONE OMOGENEE “B”

Per le zone di Passignano sul Trasimeno esterne al centro storico e ricomprese all'interno dell'ambito soggetto a vincolo di cui ai DM citati nella premessa alla presente e con classificazioni urbanistiche B, individuate ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968 si applicano altresì le seguenti disposizioni da inserire in aggiunta agli articoli relativi a tale zona omogenea delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Disciplina per le zone omogenee B

Nelle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/1968 sono consentite le attività di trasformazione edilizia e urbanistica di cui alle NTA.

Gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione degli edifici preesistenti, devono contribuire a migliorare le caratteristiche morfologiche del contesto ed avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro.

A tale scopo vengono introdotti i “Principi di inserimento paesaggistico – ambientale” che regolano l’attività edilizia relativamente ai “Parametri ecologici”, agli “Aspetti morfo - tipologici e tecnico - costruttivi”.

“Parametri ecologici” secondo cui negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica dovrà essere garantita una superficie permeabile delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, così come previsto dall’art. 10 della L.R. 18/11/2008, n° 17, per cui di norma si prescrive:

la manutenzione di tutte le aree verdi esistenti e/o di previsione;

la sistemazione a verde delle aree di bordo esistenti (limite tra le zone agricole e le zone residenziali) con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale.

Si consiglia, inoltre, la predisposizione di un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche, attraverso un idoneo progetto di riciclo.

“Aspetti morfo - tipologici e tecnico - costruttivi” finalizzati al corretto inserimento paesaggistico dell’edificio.

Gli interventi di nuova edificazione al fine del perseguimento della qualità architettonica dovranno essere improntati ai seguenti criteri:

semplicità e essenzialità della composizione;

riconoscibilità dell’attacco a terra e del coronamento dell’edificio;

composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;

unitarietà del trattamento di facciata;

inserimento discreto, nell’ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili ai piani interrati e seminterrati (rampe);

sistemazione e cura delle aree di pertinenza;

utilizzo di materiali e di prodotti propri della bioarchitettura;

coperture a tetto con tipologia a falde inclinate.

B.1 Interventi ammessi

B.1.1 Nelle aree di completamento gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo. Gli edifici di nuova costruzione dovranno mantenere gli allineamenti con le preesistenze e comunque essere improntati al completamento dell’aggregato urbanistico all’interno del quale dovranno integrarsi paesaggisticamente in modo coerente.

B.1.2. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione degli edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto vincolato nel quale sono inseriti. Negli interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica su edifici esistenti di tipologia tradizionale che abbiano subito alterazioni nel corso del tempo con interventi impropri si dovrà provvedere ove possibile al ripristino della tipologia originale.

B.1.3. Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all’integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell’organo tecnico responsabile dell’istruttoria preliminare all’atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall’intervento l’esatto ingombro dell’immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.

B.2. Trattamento delle facciate

B.2.1 In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere realizzati in muratura di pietrame locale e/o laterizio a faccia vista o intonacati e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali.

B.2.2. Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in laterizio o materiali di colore simile al laterizio.

B.2.3. Le ringhiere metalliche dovranno essere realizzate con disegno geometrico semplice e dovranno essere verniciate di colore preferibilmente nero, bruno scuro o grigio scuro.

B.2.4. In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.

B.3. Coperture

B.3.1. Non sono ammesse coperture in piano. Le strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento ed orientate in modo che ad ogni lato dell'edificio prospiciente sulla pubblica via corrisponda una falda inclinata verso la via stessa, con relativo sporto di gronda.

B.3.2. Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a m. 8.00.

Sulle falde dei tetti non sono consentite corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno avere le stesse finiture delle facciate o in rame; le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o piastrelle a faccia vista".

B.3.3. E' consentita l'interruzione delle falde solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq. 4,00, e comunque, complessivamente al 20 10 per cento della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite; a dette aperture potrà corrispondere una copertura a terrazza del piano sottotetto, ovvero potranno essere collocati lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura, senza superare, in tal caso, le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno, né la percentuale complessiva di cui sopra.

B.3.4. Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non inferiore a quella degli edifici adiacenti, e, comunque, non oltre 70 cm. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato con zampini di legno con sovrastante pianellato in laterizio preferibilmente proveniente dal recupero e/o tavolato, con una soletta inclinata, semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di canale di gronda e relativi discendenti in lamiera di rame. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.

B.3.5. Il manto di copertura dovrà essere realizzato unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese".

B.3.6. Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui sopra.

B.4. Infissi

B.4.1. I nuovi infissi dovranno essere, per materiali, forme, dimensioni e coloriture, uguali a quelli già esistenti e prevalenti nel contesto circostante.

B.4.2. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale sfinestrate, costituiti da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali, eventualmente ripartiti da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo che dovranno risultare nei prospetti dell'edificio uniformi per tipologie e colore, e dovranno essere in tinta unita e intonati al colore del paramento. Di norma non sono ammesse le porte completamente a vetri e le serrande avvolgibili.

B.4.3. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'installazione di chiusure di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata aventi caratteri architettonici unitari, e dovranno essere verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio tortora.

B.4.4. Tutti i serramenti in legno necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelle esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate al naturale previa stesura di mordente scuro o verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma dei colori riferita alle chiusure tradizionali.

B.4.5. In tutti i casi di nuova realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di colori difformi da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai. Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui sopra.

B.4.6. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, tinteggiate a smalto di colore nero o canna di fucile.

B.5. Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

B.5.1. Tutte le aree site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario. L'area di pertinenza dovrà mantenere una superficie permeabile delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, così come previsto dall'art. 10 della L.R. 18/11/2008, n° 17.

B.5.2. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici che prospettano lungo la pubblica via o che da questa, comunque, siano visibili dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali, le cui essenze dovranno essere scelte tra quelle ricomprese all'interno dell'Abaco allegato al vigente PTCP, o potranno, in parte, essere destinate a parcheggio. Le aree non visibili dalla strada pubblica potranno essere destinate alla coltivazione di ortaggi.

B.5.3. Le parti di area pertinenziali non sistemate con prato o con ghiaietto, come anche le rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere pavimentate con laterizio cotto o materiali di colore simile. Non sono consentite pavimentazioni in cemento non trattate opportunamente.

B.5.4. Ove non siano aperte al pubblico, le aree edificate o non ancora edificate dovranno essere chiuse e recintate con muretti o inferriate integrate con siepi e piante ornamentali.

La sistemazione degli spazi di pertinenza e del verde dovranno essere dettagliatamente illustrate negli elaborati di progetto.

B.6. Muri di sostegno

B.6.1. Eventuali muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna originario, di m. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che il successivo sia arretrato dal precedente di almeno un metro. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze tipiche della zona scelte tra quelle ricomprese all'interno dell'Abaco allegato al vigente PTCP.

B.6.2. I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con mura tura di mattoni o di pietra a faccia vista o con muratura intonacata e tinteggiata come previsto per le facciate.

B.6.3. La sommità del muro di sostegno dovrà essere protetta con laterizio o materiali di colore simile.

B.7. Recinzioni

B.7.1. Le recinzioni debbono essere realizzate di norma, con muretto di 30 o 35 cm, rivestito con paramento in pietra locale, laterizio o finito con intonaco tinteggiato, e con sovrastante ringhiera. Lungo le strade le nuove recinzioni debbono essere poste sullo stesso allineamento, rispetto all'andamento della strada, di quelle esistenti. Le inferriate ed i cancelli in profilati di ferro debbono essere verniciati di colore grigio scuro opaco.

b) Le recinzioni, non possono superare l'altezza massima fuori terra di m. 1,80. E' ammessa una altezza superiore, fino a m. 2,20 fuori terra, per le sole colonne delle cancellate.

c) Le aree scoperte a margine di strada risultanti dall'applicazione delle norme relative alle distanze degli assi o dai fili stradali, ovvero l'arretramento degli edifici per rispetto delle norme di distanza dai fabbricati antistanti, potranno essere recintati solo nel caso che abbiano una larghezza non inferiore a m. 4,00, misurata dal filo stradale alla fronte dell'edificio. In caso di profondità minore, le dette aree dovranno essere pavimentate alla stessa quota o con lo stesso materiale del marciapiede adiacente, ovvero sistemate a verde con aiuole opportunamente bordate. E' ammessa, altresì, l'utilizzazione

delle dette aree per la formazione di parcheggi di automezzi, sempre che ciò non pregiudichi il transito pedonale sul marciapiede adiacente, non arrechi turbamento al traffico e non provochi deterioramento estetico.

d) E' in facoltà dell'Autorità Comunale autorizzare la recinzione di aree scoperte a margine di strade, anche in deroga alle prescrizioni di cui al precedente comma, nel caso di ambienti stradali consolidati con recinzioni su strada continue ed allineamento prevalente degli edifici a distanza da queste inferiore a quanto sopra prescritto.

e) Tutte le recinzioni debbono rispettare le distanze dai confini stradali previsti dal vigente Codice della Strada.

B.8. Alberature

B.8.1. Lungo le strade di lottizzazione, a cura e spese della Ditta Lottizzante, dovranno essere messe a dimora le alberature previste dal piano attuativo.

B.8.2. In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 150 mc di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.

B.8.3. Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.

B.9. Impianti a rete e tecnologici

B.9.1. Tutti i nuovi impianti a rete dovranno essere di norma interrati. L'interramento di quelli aerei esistenti dovrà essere effettuato in caso di loro ristrutturazione o spostamento.

Gli impianti tecnologici quali, serbatoi, unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto.

B.10. Allineamenti edifici

In caso di formazione di nuovi allineamenti questi dovranno essere riferiti a parallelismo rispetto alla strada di riferimento. In presenza di zone di completamento la formazione degli allineamenti dovrà rispettare quelli già formati lungo la via pubblica.

B.11. Infrastrutture e movimenti terra

le strade di nuova previsione dovranno seguire di norma non la linea di massima pendenza ma risultare normale ad essa.

Nelle zone omogenee "B" sottoposte al vincolo di cui al Titolo II del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, i movimenti terra dovranno essere effettuati nel rispetto della D.G.R. n. 674 del 27/04/2006 e ss. mm. e ii.

B.12. Viabilità

Questa dovrà essere caratterizzata dalla messa a dimora di alberature da riferire nelle specie riportate nell'abaco allegato al vigente PTCP. la distribuzione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani sarà sviluppata lungo la rete viaria, su sedi appositamente adeguate a questo scopo, secondo le modalità e le misure fornite dalla società di smaltimento. Lungo i viali i filari di alberature ornamentali dovranno essere previsti fuori dalle recinzioni di aree private e costituire il completamento delle sedi stradali.

C ZONE OMOGENEE “C”

Per le zone di Passignano sul Trasimeno ricomprese all'interno dell'ambito soggetto a vincolo di cui ai DM citati nella premessa alla presente e con classificazioni urbanistiche C, individuate ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968 si applicano altresì le seguenti disposizioni da inserire in aggiunta agli articoli relativi a tale zona omogenea delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Disciplina per le zone omogenee C

Per le zone omogenee C di cui al D.M. 1444/1968 sono consentite le attività di trasformazione edilizia e urbanistica di cui alle NTA. Le nuove lottizzazioni ed i piani attuativi dovranno ispirarsi a principi di salvaguardia degli ambiti vincolati. A tale scopo vengono introdotte le “Regole di impianto paesaggistico – ambientale ed ecologico” relativamente agli “Aspetti ecologici”, ed agli “Aspetti morfo - tipologici e tecnico - costruttivi”. “Aspetti ecologici” secondo cui:

le infrastrutture previste dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale;

i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti dovranno essere limitati allo stretto necessario;

dovrà essere garantita una superficie permeabile delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, così come previsto dall'art. 10 della L.R. 18/11/2008, n° 17,

i progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo e rispettare le alberature esistenti di alto fusto avendo particolare cura di non intaccare gli apparati radicali;

nella scelta delle siepi e delle alberature di alto fusto di nuovo impianto il tecnico progettista dovrà riferirsi all'Abaco delle specie vegetali contenute nell'Atlante della struttura del PTCP (Allegato C);

le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari, articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e opportunamente collegati tra di loro; la loro localizzazione dovrà essere valutata in rapporto ai fabbricati esistenti, alle relative visuali favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante, avendo particolare cura di destinare a verde le aree di bordo (limite tra area agricola e area edificata) con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale;

nella posa a dimora delle nuove alberature dovranno essere reintegrati i filari preesistenti con le medesime specie arboree o arbustive;

le essenze improprie dovranno essere rimosse e sostituite con alberature autoctone;

nei nuovi interventi edilizi gli spazi sistemati a parcheggio a raso, eccedenti i 5 posti auto, dovranno essere dotati di alberature che a maturazione consentano una completa copertura dell'area di sosta.

“Aspetti morfo - tipologici e tecnico - costruttivi” che richiedono, in fase di progettazione, una particolare attenzione in merito:

alle caratteristiche morfo - tipologiche dell'insediamento, all'orientamento, alla disposizione degli edifici ed al loro inserimento ambientale;

alla conformazione e distribuzione degli spazi sia pubblici che privati;

all'utilizzo di materiali e di prodotti propri della bioarchitettura;

alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili ed alla realizzazione di impianti tesi a favorire il risparmio energetico.

Inoltre, gli interventi di nuova costruzione, di completamento e di ristrutturazione dovranno avere aspetto e qualità architettoniche adeguati al contesto ambientale nel quale sono inseriti.

A tale scopo vengono introdotti i “Principi di inserimento paesaggistico – ambientale ed ecologici” relativamente agli “Aspetti ecologici” e agli “Aspetti tipologici e tecnico - costruttivi”.

“Aspetti ecologici”, secondo cui si prescrive:

la manutenzione di tutte le aree verdi esistenti e/o di previsione;

la sistemazione a verde delle aree di bordo esistenti (limite tra le zone agricole e le zone residenziali) con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale.

Si consiglia, inoltre, la predisposizione di un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche, attraverso un idoneo progetto di riciclo.

“Aspetti tipologici e tecnico - costruttivi” secondo cui gli interventi di nuova edificazione dovranno essere improntati ai seguenti criteri:

semplicità e essenzialità della composizione;

riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;

composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;

unitarietà del trattamento di facciata;

inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili ai piani interrati e seminterrati (rampe);

sistemazione e cura delle aree di pertinenza con prevalente superficie permeabile e piantumazioni arboree di tipo autoctono, ricomprese nell'Abaco delle specie vegetali contenute nell'Atlante della struttura del PTCP (Allegato C);

utilizzo di materiali e di prodotti propri della bioarchitettura;

coperture a tetto con tipologia a falde inclinate.

C.1 Interventi ammessi

C.1.1 Nelle aree di espansione "C" gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo.

C.1.2. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione degli edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.

C.1.3. Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.

C.2. Trattamento delle facciate

C.2.1. In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, nonché le parti in vista (pavimentazioni di scale esterne, terrazzi, balconi, marciapiedi, ecc.) dovranno essere accuratamente rifinite in muratura di pietrame locale e/o laterizio a faccia vista o intonacati e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali.

C.2.2. Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in laterizio o materiali di colore simile al laterizio.

C.2.3. le ringhiere metalliche dovranno essere realizzate con disegno geometrico semplice e dovranno essere verniciate di colore preferibilmente nero, bruno scuro o grigio scuro.

C.2.4. In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.

C.3. Coperture

C.3.1. Non sono ammesse coperture in piano. Le strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento ed orientate in modo che ad ogni lato dell'edificio prospiciente sulla pubblica via corrisponda una falda inclinata verso la via stessa, con relativo sporto di gronda.

C.3.2. Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a m. 8.00.

Sulle falde dei tetti non sono consentite corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno avere le stesse finiture delle facciate o in rame; le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o piastrelle a faccia vista".

C.3.3. E' consentita l'interruzione delle falde solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq. 4,00, e comunque, complessivamente al 20 10 per cento della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite; a dette aperture potrà corrispondere una copertura a terrazza del piano sottotetto, ovvero potranno essere collocati lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura, senza superare, in tal caso, le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno, ne la percentuale complessiva di cui sopra.

C.3.4. Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non inferiore a quella degli edifici adiacenti, e, comunque, non oltre 70 cm. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato con zampini di legno con sovrastante pianellato in laterizio preferibilmente proveniente dal recupero e/o tavolato, con una soletta inclinata, semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di canale di gronda e relativi discendenti in lamiera di rame. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.

C.3.5. Il manto di copertura dovrà essere realizzato unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese".

C.3.6. Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui sopra.

C.4. Infissi

C.4.1. I nuovi infissi dovranno essere, per materiali, forme, dimensioni e coloriture, uguali a quelli già esistenti e prevalenti nel contesto circostante.

C.4.2. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale sfinestrate, costituiti da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali, eventualmente ripartiti da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo che dovranno risultare nei prospetti dell'edificio uniformi per tipologie e colore, e dovranno essere in tinta unita e intonati al colore del paramento. Di norma non sono ammesse le porte completamente a vetri e le serrande avvolgibili.

C.4.3. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'installazione di chiusure di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata aventi caratteri architettonici unitari, e dovranno essere verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio tortora.

C.4.4. Tutti i serramenti in legno necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelle esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate al naturale previa stesura di mordente scuro o verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma dei colori riferita alle persiane alle chiusure tradizionali.

C.4.5. In tutti i casi di nuova realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai. Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui sopra.

C.4.6. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, tinteggiate a smalto di colore nero o canna di fucile.

C.5. Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

C.5.1. Tutte le aree site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario. L'area di pertinenza dovrà mantenere una superficie permeabile delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, così come previsto dall'art. 10 della L.R. 18/11/2008, n° 17.

C.5.2. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici che prospettano lungo la pubblica via o che da questa, comunque, siano visibili dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali, le cui essenze dovranno essere scelte tra quelle ricomprese all'interno dell'Abaco allegato al vigente PTCP, o potranno, in parte, essere destinate a parcheggio. Le aree non visibili dalla strada pubblica potranno essere destinate alla coltivazione di ortaggi.

C.5.3. Le parti di area pertinenziali non sistemate con prato o con ghiaietto, come anche le rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere pavimentate con laterizio cotto o materiali di colore simile. Non sono consentite pavimentazioni in cemento non trattate opportunamente.

C.5.4. Ove non siano aperte al pubblico, le aree edificate o non ancora edificate dovranno essere chiuse e recintate con muretti o inferriate integrate con siepi e piante ornamentali. La sistemazione degli spazi di pertinenza e del verde dovranno essere dettagliatamente illustrate negli elaborati di progetto.

C.6. Muri di sostegno

C.6.1. Eventuali muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna originario, di m. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che il successivo sia arretrato dal precedente di almeno un metro. Lo spazio intercorrente tra un

muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze tipiche della zona scelte comunque tra quelle ricomprese all'interno dell'Abaco allegato al vigente PTCP.

C.6.2. I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con muratura di mattoni o di pietra a faccia vista o con muratura intonacata e tinteggiata come previsto per le facciate.

C.6.3. La sommità del muro di sostegno dovrà essere protetta con laterizio o materiali di colore simile.

C.7. Recinzioni

C.7.1. Le recinzioni dovranno essere realizzate con muretto di 30 o 35 cm, rivestito con paramento in pietra locale, laterizio o finito con intonaco tinteggiato, e con sovrastante ringhiera.

1. Lungo le strade le nuove recinzioni debbono essere poste sullo stesso allineamento, rispetto all'andamento della strada, di quelle esistenti. Le inferriate ed i cancelli in profilati di ferro debbono essere verniciati di colore grigio scuro opaco.
2. Le recinzioni, non possono superare l'altezza massima fuori terra di m. 1,80. E' ammessa una altezza superiore, fino a m. 2,20 fuori terra, per le sole colonne delle cancellate.
3. Le aree scoperte a margine di strada risultanti dall'applicazione delle norme relative alle distanze degli assi o dai fili stradali, ovvero l'arretramento degli edifici per rispetto delle norme di distanza dai fabbricati antistanti, potranno essere recintati solo nel caso che abbiano una larghezza non inferiore a m. 4,00, misurata dal filo stradale alla fronte dell'edificio. In caso di profondità minore, le dette aree dovranno essere pavimentate alla stessa quota o con lo stesso materiale del marciapiede adiacente, ovvero sistemate a verde con aiuole opportunamente bordate. E' ammessa, altresì, l'utilizzazione delle dette aree per la formazione di parcheggi di automezzi, sempre che ciò non pregiudichi il transito pedonale sul marciapiede adiacente, non arrechi turbamento al traffico e non provochi deterioramento estetico.
4. E' in facoltà dell'Autorità Comunale autorizzare la recinzione di aree scoperte a margine di strade, anche in deroga alle prescrizioni di cui al precedente comma, nel caso di ambienti stradali consolidati con recinzioni su strada continue ed allineamento prevalente degli edifici a distanza da queste inferiore a quanto sopra prescritto.
5. Tutte le recinzioni debbono rispettare le distanze dai confini stradali previsti dal vigente Codice della Strada.

C.8. Alberature

C.8.1. Lungo le strade di lottizzazione, a cura e spese della Ditta Lottizzante, dovranno essere messe a dimora le alberature previste dal piano attuativo.

C.8.2. In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 150 mc di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.

C.8.3. Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.

C.9. Impianti a rete e tecnologici

C.9.1. Tutti i nuovi impianti a rete dovranno essere di norma interrati. L'interramento di quelli aerei esistenti dovrà essere effettuato in caso di loro ristrutturazione o spostamento. Gli impianti tecnologici quali, serbatoi, unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto.

C.10. Allineamenti edifici

In caso di formazione di nuovi allineamenti questi dovranno essere riferiti a parallelismo rispetto alla strada di riferimento. In presenza di zone di completamento la formazione degli allineamenti dovrà rispettare quelli già formati lungo la via pubblica.

C.11. Infrastrutture e movimenti terra

Nelle nuove lottizzazioni le strade di nuova previsione dovranno seguire di norma non la linea di massima pendenza ma risultare normale ad essa.

Nelle zone omogenee "C" sottoposte al vincolo di cui al Titolo II del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, i movimenti terra dovranno essere effettuati nel rispetto della D.G.R. n. 674 del 27/04/2006 e ss. mm. e ii.

C.12. bis Viabilità di lottizzazione

Questa dovrà essere caratterizzata da viali lungo i quali sarà prevista un filare di alberature da riferire nelle specie riportate nell'abaco allegato al vigente PTCP la distribuzione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani sarà sviluppata lungo la rete viaria di lottizzazione, su sedi appositamente adeguate a questo scopo, secondo le modalità e le misure fornite dalla società di smaltimento. Lungo i viali i filari di alberature ornamentali dovranno essere previsti fuori dalle recinzioni di aree private e costituire il completamento delle sedi stradali.

D ZONE OMOGENEE “D”

Per le zone di Passignano sul Trasimeno ricomprese all'interno dell'ambito soggetto a vincolo di cui ai DM citati nella premessa alla presente e con classificazioni urbanistiche D, individuate ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968 si applicano altresì le seguenti disposizioni da inserire in aggiunta agli articoli relativi a tale zona omogenea delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Disciplina per le zone omogenee D

Per le zone omogenee D, di cui al D. M. 1444/1968 sono consentite le attività di trasformazione edilizia e urbanistica di cui alle NTA.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alle “Regole di impianto paesaggistico – ambientale ed ecologico” relativamente agli “Aspetti ecologici” e agli “Aspetti morfo.- tipologici e tecnico - costruttivi”.

“Aspetti ecologici” secondo cui:

le infrastrutture previste dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale; la sistemazione a verde delle aree di bordo (limite tra le zone agricole e le zone produttive) dovrà favorire funzioni di filtro e mitigazione percettiva ambientale anche in relazione ad inquinamenti di tipo acustico e/o atmosferico; dovrà essere garantita una superficie permeabile delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, così come previsto dall'art. 10 della L.R. 18/11/2008, n° 17,

in tutti gli spazi destinati a verde ed in particolare lungo le recinzioni dei singoli lotti dovrà essere previsto un accurato rinverdimento, mediante piantumazioni arboree e arbustive di tipo autoctono.

“Aspetti morfo.- tipologici e tecnico - costruttivi”, secondo cui:

la tipologia dei capannoni e l'uso dei materiali dovranno essere definiti in modo da assicurare un inserimento omogeneo delle nuove costruzioni nel contesto dei luoghi;

sono consentiti materiali di tipo non tradizionale, qualora questi vengano trattati in modo da limitarne l'impatto visivo; particolare attenzione dovrà essere rivolta alla definizione del manto di copertura al fine dell'integrazione dello stesso al contesto ambientale circostante;

gli interventi edilizi e le scelte progettuali dovranno prevedere misure atte a evitare o minimizzare fenomeni di inquinamento atmosferico e contenere i consumi energetici.

Si consiglia:

l'uso di ripe artificiali, realizzate tramite riporto di terreno, ove si renda necessario un intervento di mitigazione degli impatti di eventuali impianti tecnologici;

l'uso di materiali permeabili nelle aree scoperte destinate a parcheggio, piazzale o stoccaggio al fine di garantire un regolare smaltimento delle acque meteoriche;

la sistemazione a prato delle aree residue.

D.1 Interventi ammessi

D.1.1 Nelle aree omogenee “D” gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo.

D.1.2. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione degli edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.

D.1.3. Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.

D.2 Tipologie edilizie e formali dei fabbricati

All'esterno, i capannoni, dovranno essere realizzati tutti, o rivestiti, con pannelli di calcestruzzo prefabbricato in graniglia di ciottoli di fiumi o con blocchi di calcestruzzo splittato o spaccato o intonacati e/o tinteggiati nella gamma dei colori delle terre naturali.

Le coperture saranno in piano o avranno lievi pendenze, che insieme ad eventuali volumi tecnici, comignoli o esalatori posti sulle coperture stesse, dovranno essere mantenuti in posizione non visibile dall'esterno mediante idonee velette posizionate sopra l'estradosso della copertura. Il manto di copertura potrà essere realizzato, indifferentemente, con laterizio, lamiere grecate preverniciate, ecc. con colori da concordare con i competenti uffici comunali.

Gli infissi esterni di porte e finestre saranno realizzati in legno verniciato o con materiali metallici di colore in tinta con quello delle facciate e saranno privi di elementi di oscuramento esterno. Per motivi di sicurezza, questi, potranno essere protetti mediante l'uso di inferriate a disegno geometrico semplice, verniciate come gli infissi e, per quanto possibile, poste al liscio della tamponatura.

In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale.

D.3. Recinzioni e cancelli

Le recinzioni lungo la strada saranno realizzate con muretti in calcestruzzo a vista dell'altezza di 30-35 cm dal piano del marciapiede e recinzione metallica sino ad un'altezza massima di ml 2,00, sempre dal suddetto piano, da realizzarsi mediante pannelli in acciaio zincato tipo "ORSOGRIL" o "KELLER", sostenuti da montanti sempre metallici e zincati a sezione quadrata; pannelli e montanti dovranno essere verniciati di colore verde, non acceso, per bene accostarsi alle retrostanti siepi. La distanza della recinzione dalla strada dovrà essere conforme alle norme vigenti in materia.

Le recinzioni interne saranno realizzate come quelle esterne lungo la strada sopra descritte, oppure, in alternativa, sempre con muretto di calcestruzzo e soprastante rete metallica a maglia quadrata di colore verde sostenuta da pali, il tutto sempre secondo le quote ora dette per le recinzioni lungo le strade.

D.4. Accessi

Per ogni lotto, e quindi, per ogni capannone, sarà previsto un unico accesso con larghezza totale di ml 8,00; per esigenze del o dei proprietari questi potranno essere variati in numero ed in dimensioni, ma non nelle principali caratteristiche tipologiche. L'ingresso L'accesso tipo ai lotti sarà è formato da ingresso pedonale ed ingresso carrabile separati e suddivisi da colonne in calcestruzzo a vista da 0,30 x 0,30 ml con altezza di ml 2,20 sempre dal piano del marciapiede. Sopra l'ingresso pedonale potrà essere realizzata una tettoia di protezione dagli agenti atmosferici sempre in calcestruzzo a vista. I cancelli di ingresso saranno realizzati sempre in pannelli di acciaio zincato, come per le recinzioni, bordati, ai quattro lati, da uno scatolare avente le stesse caratteristiche della recinzione. Il cancello carrabile sarà, preferibilmente, dotato di apertura "a scorrere" lungo apposito binario interno alla proprietà.

D.5. Interventi Per Sistemazioni Esterne

Tutte le aree destinate a piazzali debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario. L'area di pertinenza dovrà mantenere una superficie permeabile opportuna in riferimento all'estensione del costruito e delle aree di pertinenza pavimentate.

La sistemazione degli spazi di pertinenza e del verde dovranno essere dettagliatamente illustrate negli elaborati di progetto.

D.6 Muri di sostegno

D.6.1. Eventuali muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna originario, di ml. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che il successivo sia arretrato dal precedente di almeno un metro. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze tipiche della zona scelte tra quelle ricomprese all'interno dell'Abaco allegato al vigente PTCP.

D.6.2. I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con muratura di mattoni o di pietra a faccia vista o con muratura intonacata e tinteggiata come previsto per le facciate.

D.6.3. La sommità del muro di sostegno dovrà essere protetta con laterizio o materiali di colore simile.

D.8. Alberature

D.8.1 Lungo le strade di lottizzazione, a cura e spese della Ditta Lottizzante, dovranno essere messe a dimora le alberature previste dal piano attuativo.

D.8.2 In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 250 mc di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P. le essenze dovranno essere scelte tra quelle elencate nell'Abaco delle specie vegetali di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.. La posa a dimora delle nuove alberature e/o siepi all'interno dei comparti D hanno carattere di verde ornamentale finalizzato a garantire la schermatura e la mitigazione del costruito rispetto all'ambito di intervento, al fine del suo corretto inserimento rispetto all'immagine paesaggistica tutelata.

D.8.3. Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.

D.9. Impianti a rete e tecnologici

D.9.1. Tutti i nuovi impianti a rete dovranno essere di norma interrati. L'interramento di quelli aerei esistenti dovrà essere effettuato in caso di loro ristrutturazione o spostamento.

Gli impianti tecnologici quali, serbatoi, unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto.

D.10. Allineamenti edifici

In caso di formazione di nuovi allineamenti, di norma, questi dovranno essere riferiti a parallelismo rispetto alla strada di riferimento.

D.11 Infrastrutture e movimenti terra

Nelle nuove lottizzazioni le strade di nuova previsione dovranno seguire di norma non la linea di massima pendenza ma risultare normale ad essa.

Nelle zone omogenee "D" sottoposte al vincolo di cui al Titolo II del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, i movimenti terra dovranno essere effettuati nel rispetto della D.G.R. n. 674 del 27/04/2006 e ss. mm. e ii.

D.12. Viabilità

Questa dovrà essere caratterizzata da viali lungo i quali sarà prevista un filare di alberature da riferire nelle specie riportate nell'abaco allegato al vigente PTCP. la distribuzione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani sarà sviluppata lungo la rete viaria di lottizzazione, su sedi appositamente adeguate a questo scopo, secondo le modalità e le misure fornite dalla società di smaltimento. Lungo i viali i filari di alberature ornamentali dovranno essere previsti fuori dalle recinzioni di aree private e costituire il completamento delle sedi stradali.

E AREE AGRICOLE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO

Per le zone omogenee "E" di Passignano sul Trasimeno ricomprese all'interno dell'ambito soggetto a vincolo di cui ai DM citati in premessa alla presente si applicano le seguenti disposizioni di tutela paesaggistica, da inserire in aggiunta agli articoli relativi a tale zona omogenea nelle N.T.A. del P.R.G. vigente:

Interventi sugli immobili costituenti beni culturali

Sugli immobili vincolati ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 11/05, comma 5 e ricadenti in ambito vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.lgs n. 42/2004 e ss. mm. e ii.

- a) La presente disciplina regola gli interventi sugli insediamenti di valore storico culturale ai sensi dall'art. 29 del P.U.T. di cui alla L.R. 27/2000 e ss. mm. e ii., individuati, mediante apposito censimento ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 11/05, comma 5. Su tali beni sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c), dell'art. 3 della L.R. n. 1/2004 e ss. mm. e ii., nonché gli interventi di ristrutturazione interna che non alterino la conformazione tipologica dell'impianto ma siano volti a valorizzare le caratteristiche dell'edificio.
- b) Gli interventi di ampliamento, qualora consentiti nei limiti fissati dalla L.R. 11/2005 all'art. 35, possono costituire organismo edilizio autonomo, affinché non compromettano le caratteristiche tipologiche, storico-architettoniche dell'edificio esistente. Tali interventi vengono indicati per ogni bene o complessi di beni individuati nelle schede di censimento, effettuato ai sensi dell'ex art. 6 della L.R. n. 53/1974, e relative N.T.A.
- c) Gli interventi sugli immobili riguardanti la scelta dei materiali ed i modi di esecuzione del ripristino di strutture esistenti dovranno tenere conto delle disposizioni della D.G.R. 420 del 19 marzo 2007 "disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett. b) L.R. n. 1/2004 con il repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale" e successive modificazioni ed integrazioni.
- d) Nei beni di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché sia compatibile con le caratteristiche storiche, morfologiche e ambientali; in particolar modo quando l'immobile viene destinato ad attività turistico - ricettive, particolare attenzione sarà volta alla collocazione degli organismi e agli apparati tecnologici, come pure alle infrastrutture e agli spazi per il parcheggio delle automobili, così da non alterare la caratteristica conformazione di aree verdi visibili da zone collinari antistanti.
- e) Sono ammessi interventi di adeguamento igienico funzionale, con l'inserimento di sistemi di smaltimento fognario a dispersione o di altro genere (fitodepurazione o altro), purché non vengano alterate le caratteristiche dei luoghi e la conformazione delle aree di pertinenza dei beni in esame.
- f) Gli interventi su tali immobili dovranno tendere al mantenimento ed alla valorizzazione delle caratteristiche storico architettoniche degli edifici principali, alla adeguata scelta compositiva nell'introduzione di costruzioni accessorie, così come nell'utilizzo di materiali per la realizzazione di quest'ultimi; dovranno inoltre rispettare la morfologia del territorio e gli elementi tradizionali di arredo dell'edilizia rurale.
- g) I sistemi del verde: viali, boschetti, siepi, alberature isolate a corredo delle pertinenze degli edifici in oggetto, dovranno essere mantenuti e ricostituiti, qualora dovessero deteriorarsi.

Disciplina per le zone E

Per le zone E di cui al D. M. 1444/1968 sono consentite le attività di trasformazione edilizia e urbanistica di cui alle NTA.

Nei terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate, gli interventi sono disciplinati dal punto 2, lettera c), comma 6 dell'art. 38 del PTCP e nel rispetto di quanto previsto dal Titolo III° capo II° norme per il territorio agricolo della L.R. n. 11/2005.

Gli interventi di nuova costruzione, di completamento e di ristrutturazione dovranno avere aspetto e qualità architettoniche adeguati al contesto ambientale nel quale sono inseriti. A tale scopo vengono introdotti i "Principi di inserimento paesaggistico – ambientale ed ecologico" relativamente agli "Aspetti ecologici" ed agli "Aspetti morfo - tipologici e tecnico - costruttivi".

"Aspetti ecologici" secondo cui negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica dovrà essere garantita una superficie permeabile pari al 50% delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, per cui si prescrive:

la manutenzione delle aree inedificate di pertinenza degli edifici;

la previsione di adeguate fasce arboree e/o schermi vegetali con funzione di filtro e di mitigazione percettivo ambientale;

le infrastrutture previste dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale;

i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti dovranno essere limitati allo stretto necessario;

la conservazione ed il mantenimento del sistema vegetale;

la tutela, la conservazione dei sistemi alberati ed eventualmente la loro ricostituzione nel rispetto dell'impianto originario.

i nuovi interventi edilizi dovranno mantenere e valorizzare i caratteri ambientali del luogo (terrazzamenti, ciglionamenti, la rete viaria agricola, ecc);

la piantumazione di alberi ad alto fusto e di siepi, in continuità con le caratteristiche ambientali esistenti e comunque appartenenti alle specie di cui all'Abaco del PTCP (Allegato C), al fine della mitigazione dei nuovi interventi edilizi;

tutti gli interventi edilizi dovranno concorrere al mantenimento delle forme tipiche della sistemazione agronomica e paesaggistica dell'intorno.

Si consiglia di evitare il ricorso all'asfaltatura delle strade che compongono la rete agricola, ad eccezione delle parti interne ai nuclei o ai centri abitati, privilegiando la semplice depolverizzazione.

"Aspetti morfo.- tipologici e tecnico - costruttivi" secondo cui:

gli interventi edilizi dovranno rispettare le forme architettoniche, la tipologia e l'uso dei materiali della tradizione rurale locale.

Gli interventi di nuova costruzione nonché di ampliamento e rifacimento esterno dovranno essere improntati ai seguenti criteri:

semplicità e essenzialità della composizione;

inserimento discreto, nell'ambito di eventuali sistemazioni esterne, degli accessi carrabili ai piani interrati e seminterrati (rampe);

sistemazione e cura delle aree all'intorno dell'edificio, non coltivate, con prevalente superficie permeabile e piantumazioni arboree di tipo autoctono, ricomprese nell'Abaco delle specie vegetali contenute nell'Atlante della struttura del PTCP (Allegato C);

utilizzo di materiali tradizionali e di prodotti da materie prime rinnovabili, atossici di lunga durata e riutilizzabili (pietra naturale, calce, legno, etc);

coperture a tetto con tipologia a falde inclinate. Nei siti di pendio l'orientamento delle falde dovrà essere disposta prevalentemente verso valle, in senso concorde alla pendenza del terreno;

esclusione di balconi;

infissi e serramenti in legno naturale o in metallo verniciato con esclusione di quelli semplicemente anodizzati o cromati.

Oscuramento con persiane, sportelli, scuretti interni in legno con esclusione dei tipi a serranda di qualsiasi materiale;

mantenimento degli elementi decorativi e costruttivi eventualmente presenti;

murature esterne trattate ad intonaco rustico in tinte chiare nella gamma delle terre colorate o paramenti in pietra locale a faccia vista.

E.1. Interventi ammessi

E.1.1. In tali aree gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo.

E.1.2. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione degli edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti. Negli interventi di manutenzione o di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica su edifici esistenti di tipologia tradizionale che abbiano subito alterazioni nel corso del tempo con interventi impropri si dovrà provvedere ove possibile al ripristino della tipologia originale.

Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.

E.2. Trattamento delle facciate

E.2.1. Nell'edilizia rurale le facciate dovranno essere restaurate, conintonaci, se l'edificio presenta inequivocabili tracce di originarie intonacature, o con la stuccatura a raso sasso nel caso in cui l'edificio non sia stato mai intonacato.

E.2.2. In caso di intonacatura le facciate dovranno essere tinteggiate con tinte chiare nella gamma delle terre naturali.

E.2.3. In caso di faccia vista la stuccatura dovrà essere realizzata con malta di calce e sabbia di cava locale, a raso sasso, avendo cura di una perfetta ripulitura degli elementi della muratura. Le ringhiere metalliche dovranno essere realizzate con disegno geometrico semplice e dovranno essere verniciate di colore nero, grigio scuro o bruno scuro opaco".

E.2.4. Eventuali consolidamenti della muratura dovranno essere realizzati con operazioni di cucì e scuci ed utilizzando materiali uguali a quelli già esistenti.

E.2.5. Eventuali corpi aggiunti degradanti, realizzati in epoche più recenti, in caso di operazioni di ristrutturazione edilizia da eseguire nell'edificio ove gli stessi sono presenti, dovranno essere demoliti ed eventualmente ricostruiti, senza incremento volumetrico, con materiali uguali a quelli del fabbricato originario. Gli edifici di nuova costruzione originati dalla ristrutturazione urbanistica degli annessi ai sensi della L. R. n. 11/2005 e ss. mm. e ii. dovranno avere le caratteristiche dell'edificato rurale ricorrente con materiali di finitura coerenti con quanto già presente nell'ambito tutelato e comunque prevedendo l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali riferiti alla tradizione costruttiva locale. In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale.

E.2.6 Sono da conservare tutte le scale esterne e le logge che presentino caratteristiche architettoniche tipiche dell' edilizia rurale tradizionale.

E.2.7. Gli interventi in tali strutture dovranno prevedere il rifacimento dei gradini e dei pavimenti esclusivamente con l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali.

E.3. Coperture

E.3.1. Nell'edilizia rurale le coperture non dovranno subire modifiche di alcun genere. Dovranno rimanere invariati, pertanto, forme, pendenze, quote, sporti di gronda, materiali e manto di copertura, nel quale, in caso di integrazione del materiale, quello nuovo dovrà essere posto al di sotto di quello preesistente.

Non sono ammesse coperture in piano. Le nuove strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento.

Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione.

E.3.2. Dovranno, altresì, essere conservati eventuali abbaini, torrette, altane, comignoli, i frontespizi o altri corpi emergenti che rientrino fra gli elementi costruttivi propri, non sono ammessi lucernari ed asole sulle falde né la posa in opera di elementi tecnologici come antenne paraboliche, pannelli solari ed impianti di dissipazione del calore.

Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non inferiore a quella degli edifici adiacenti, e, comunque, non oltre 80 cm.

Gli sporti di gronda dovranno essere realizzati con zampini di legno con sovrastante pianellato in laterizio (preferibilmente proveniente dal recupero), muniti di canale di gronda e relativi discendenti in lamiera di rame a sezione circolare. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.

I manti di copertura dovranno essere realizzati unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegoloppo" cosiddetto "portoghese". Nel caso in cui sia possibile dovrà essere privilegiato l'uso di materiali di recupero appartenenti alla tradizione costruttiva locale.

Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui sopra.

E.4. Infissi

E.4.1. I nuovi infissi dovranno essere, per materiali, forme, dimensioni e coloriture, uguali a quelli già esistenti e prevalenti nel contesto circostante, inoltre, dovranno essere realizzati in legno e costituiti da un telaio di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali.

Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale finestrate, costituite da un telaio di tipo tradizionale ad ante verticali, eventualmente ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo.

E.4.2. Per l'oscuramento è consentito l'installazione degli scuretti interni o delle persiane senza telaio, solo su immobili con evidenti tipologie che ne consentono l'uso. Le chiusure esterne dovranno avere caratteri architettonici unitari, e dovranno essere verniciate a smalto preferibilmente nelle tinte comprese tra, il verde bottiglia, marrone bruciato e grigio tortora, e/o comunque riconducibili alla gamma dei colori tradizionali locali. Non sono ammesse serrande avvolgibili.

E.4.3. Gli infissi per porte dovranno essere realizzate di norma in legno verniciato del tipo alla mercantile. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione, di norma, non dovranno essere previste persiane al piano terra degli edifici, mentre potranno essere previsti sistemi di oscuramento interni e l'apposizione di inferriate esterne realizzate con disegno geometrico semplice. E' ammesso l'uso di materiale diverso purché la faccia esterna sia in legno o simile.

Tutti i serramenti necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelle esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante telaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia foderà con doghe orizzontali, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate al naturale previa mordenzatura scura o verniciato a smalto opaco. In tutti i casi di sostituzione o di realizzazione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai. Per gli edifici non destinati a residenza sono ammessi infissi in ferro della stessa tipologia e colorazione degli esistenti.

Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali con disegno geometrico semplice, tinteggiate a smalto di colore nero, bruno scuro o grigio scuro.

E.5. Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

E.5.1. Nell'edilizia rurale dovranno essere convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza prospiciente l'edificio principale, sia esso una villa, una casa padronale o una casa colonica, conservando comunque piante ornamentali e alberi di alto fusto esistenti, eventuali viali di accesso, nonché i parchi ed i giardini all'italiana o all'inglese con le rispettive sistemazioni. In presenza di giardini storici o situazione assimilabile, dovranno essere applicate le disposizioni contenute nella carta dei giardini storici detta "Carta di Firenze". Gli ambiti esterni interessati da ristrutturazione urbanistica dovranno essere liberati dalle preesistenze poste in demolizione preventivamente al restauro paesaggistico ed ambientale.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici che prospettano lungo la pubblica via o che da questa, comunque, siano visibili dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali o potranno, in parte, essere destinate a parcheggio.

Le parti di area pertinenziale non sistemate con prato o con ghiaietto, dovranno mantenere i caratteri naturali della ruralità, pertanto per le stesse non dovranno essere previste pavimentazioni, fatta eccezione per i marciapiedi lungo il perimetro degli edifici e per i percorsi di connessione per i quali possono essere realizzate pavimentazioni con materiali naturali o in laterizio cotto opportunamente inerbite e di tipo filtrante, le rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere pavimentate con pietra locale, laterizio cotto o materiali di colore simile.

E.6. Recinzioni

E.6.1. sono consentite recinzioni con rete metallica plastificata verde, sorretta da paletti in castagno, di altezza complessiva massima fuori terra non superiore a m. 1,50, per la protezione di edifici, laghetti, pozzi e manufatti simili. Per il raggiungimento di altezza massima di cm. 180 dovranno essere utilizzati dei fili metallici non spinati di interasse minimo di cm. 15:

- a) La recinzione con rete metallica dei fabbricati, comunque, non deve interessare una superficie di terreno scoperto, circostante l'edificio, superiore a mq. 2.000. In tutti gli altri casi la recinzione deve essere posta ad una distanza massima di m. 10 dal perimetro esterno dell'opera posta sotto protezione (annessi, serbatoi, cabine e infrastrutture di impianti tecnologici di urbanizzazione).
- b) Nelle predette zone è consentita, inoltre, la recinzione con rete metallica del tipo a maglia quadrata sorretta da paletti in ferro di altezza massima fuori terra di ml 1.50, dei terreni da utilizzare per allevamenti di animali allo stato brado, ove consentito dalle norme vigenti delle N.T.A. del P.R.G. (art. N°35), o per le coltivazioni agricole, ortofloreali ed arboree che possono essere danneggiati da animali selvatici, facendo obbligo di realizzare lungo le recinzioni idonei passaggi per le persone, ad una distanza l'uno dall'altro non superiore a ml 1.50.

- c) A protezione delle colture agricole possono essere utilizzate, senza necessità di alcun titolo autorizzativo, recinzioni elettrificate a basso voltaggio, opportunamente segnalate lungo le strade aperte al pubblico transito.
- d) Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni in muro pieno lungo le strade, sono consentite solo nei Centri Abitati, ma non debbono superare l'altezza di ml 1.00.
- e) I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di una distanza non inferiore a ml 5,00, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo, fuori dalla sede stradale, in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso.

E.7. Muri di sostegno

E.7.1. Eventuali muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna originario, di m. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che il successivo sia arretrato dal precedente di almeno un metro. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze tipiche della zona scelte comunque tra quelle ricomprese all'interno dell'Abaco allegato al vigente PTCP.

E.7.2. I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con mura tura di mattoni o di pietra a faccia vista o con muratura intonacata e tinteggiata come previsto per le facciate.

E.7.3. La sommità del muro di sostegno dovrà essere protetta con laterizio o materiali di colore simile.

E.8. Alberature

E.8.1 In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, disposti a sesto irregolare, in misura non inferiore di uno ogni 100 mc di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.

Negli ambiti agricoli sottoposti a vincolo paesaggistico ed ambientale dovranno essere tutelate e salvaguardate le alberature sparse, le coppie di alberi, le alberature lungo i viali e tutte le essenze che risultano come marcatori territoriali al fine del mantenimento e della conservazione dell'immagine paesaggistica rurale.

E.8.2. Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.

E.9 Movimenti terra

E.9.1 Nelle zone agricole sottoposte al vincolo di cui al Titolo II del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni è ammessa solamente la coltivazione agraria.

E.9.2 I movimenti di terra, sono consentiti solo se finalizzati all'attività connesse all'uso agricolo del terreno e, comunque, limitati allo stretto necessario. In modo particolare non sono consentiti interventi di ristrutturazione agraria che risultino modificativi dell'assetto tradizionale della conduzione agricola, con particolare riferimento alla sistemazione a gradoni, a giro poggio ed alle culture arboree da frutto tipiche in filari.

Le porzioni di territorio ad uso esclusivamente agricolo e ricadenti in ambito sottoposto a vincolo, non potranno essere alterate da movimenti di terreno che modifichino le sistemazioni originarie (filari, terrazzamenti ecc.) dovranno inoltre essere mantenute ove possibile le specie arboree autoctone che in caso di necessità potranno essere reintegrate e/o sostituite con specie compatibili al fine di mantenere e conservare l'assetto paesaggistico ed ambientale originario tipico della zona.

In relazione ai movimenti terra dovrà essere osservato quanto riportato dalla D.G.R. n. 674 del 27/04/2006 e ss. mm. e ii.

E.10 Viabilità rurale edicole, tabernacoli, fontanili e portali di ingresso

E.10.1. Nelle zone agricole sottoposte a vincolo di cui al Titolo II del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere salvaguardato il reticolo viario di servizio mantenendone, in via preliminare, il tracciato catastale. Nelle zone agricole dovranno inoltre essere tutelate e salvaguardate le presenze sul territorio quali le edicole votive, i

tabernacoli, i fontanili, i pozzi e gli abbeveratoi, i portali di ingresso di ville e aziende, appartenenti alla tradizione costruttiva locale, per i quali sono ammessi soltanto interventi di restauro conservativo.

E.10.2. Eventuali miglioramenti del tracciato, modifiche o rettifiche di dette strade dovranno tener conto del particolare significato da esse acquisito nell'uso agricolo del territorio nel rapporto fra gli elementi insediativi e le aree coltivate. Le infrastrutture previste nel sistema paesaggistico collinare dovranno adattarsi il più possibile alla situazione morfologica naturale evitando l'uso di conglomerato bituminoso.

E.10.3 Eventuali pavimentazioni di detta viabilità potranno essere effettuate solo con materiali che non alterino l'aspetto tradizionale dell'originario piano viabile.

E.11 Impianti a rete e tecnologici

E.11.1. Tutti i nuovi impianti a rete dovranno essere di norma interrati. L'eventuale interrimento di quelli aerei esistenti dovrà essere effettuato in caso di loro ristrutturazione o spostamento. Gli eventuali impianti a rete aerei dovranno essere realizzati, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor condizionamento possibile alla conservazione dell'ambiente naturale e della immagine paesaggistica complessiva. In particolare, per quanto concerne l'individuazione di nuovi tracciati per gli elettrodotti e nelle fasi di revisione dei tracciati esistenti si avrà cura di evitare che questi vengano localizzati in posizione visivamente dominante, che vengano disposti lungo i crinali e che invadano aree paesaggisticamente vincolate.

Gli impianti tecnologici quali, serbatoi, unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto.

E.12. Salvaguardia dei crinali

I crinali e le visuali su questi non dovranno essere alterati con interventi di natura edilizia e infrastrutture emergenti dalla linea naturale.

F ZONE OMOGENE “F”

Per le zone di Passignano sul Trasimeno ricomprese all'interno dell'ambito soggetto a vincolo di cui ai DM citati al punto 3 della premessa alla presente e con classificazioni urbanistiche F, individuate ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968 si applicano altresì le seguenti disposizioni da inserire in aggiunta agli articoli relativi a tale zona omogenea delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Disciplina per le zone omogenee F

Per le zone omogenee F di cui al D.M. 1444/1968 sono consentite le attività di trasformazione edilizia e urbanistica di cui alle NTA.

I piani attuativi dovranno ispirarsi a principi di salvaguardia degli ambiti vincolati. A tale scopo vengono introdotte le “Regole di impianto paesaggistico – ambientale ed ecologico” relativamente agli “Aspetti ecologici” ed agli “Aspetti morfo - tipologici e tecnico - costruttivi”.

“Aspetti ecologici” secondo cui:

le infrastrutture previste dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale;

i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti dovranno essere limitati allo stretto necessario;

dovrà essere garantita una superficie permeabile delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, così come previsto dall'art. 10 della L.R. 18/11/2008, n° 17,

la sistemazione a verde delle aree di bordo (limite tra le zone agricole e le zone F) dovrà favorire funzioni di filtro e mitigazione percettiva ambientale;

le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari, articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e opportunamente collegati tra di loro, la loro localizzazione dovrà essere valutata in rapporto ai fabbricati esistenti e alle visuali, favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante;

nella posa delle nuove alberature dovranno essere reintegrati i filari preesistenti con le medesime specie arboree o arbustive;

le essenze improprie dovranno essere rimosse e sostituite con alberature autoctone;

nei nuovi interventi edilizi gli spazi sistemati a parcheggio a raso, eccedenti i 5 posti auto, dovranno essere dotati di alberature che a maturazione consentano una completa copertura dell'area di sosta.

“Aspetti morfo - tipologici e tecnico - costruttivi” secondo cui:

la configurazione piano – volumetrica e l'uso dei materiali dovranno essere definiti in modo da assicurare un inserimento omogeneo delle nuove costruzioni nel contesto dei luoghi;

sono consentiti materiali di tipo non tradizionale se congruenti con la soluzione progettuale adottata;

qualora vengano adottate soluzioni tipologiche legate alla tradizione locale, dovrà essere assicurato: un trattamento unitario nelle finiture mediante tinteggiature con cromie tipiche locali, l'utilizzo di infissi in legno o metallici purché di colore scuro, di canali e discendenti in rame, di manti di copertura preferibilmente in coppi;

gli interventi edilizi e le scelte progettuali dovranno prevedere misure atte a contenere i consumi energetici.

Si consiglia:

l'uso di ripe artificiali, realizzate tramite riporto di terreno, ove si renda necessario un intervento di mitigazione delle strutture;

l'uso di materiali permeabili nelle aree scoperte di pertinenza e di quelle destinate a parcheggio al fine di garantire un regolare smaltimento delle acque meteoriche;

la sistemazione a prato delle aree residue;

gli interventi edilizi e le scelte progettuali dovranno prevedere misure atte a contenere i consumi energetici.

Gli interventi di nuova costruzione, di completamento e di ristrutturazione devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguati al contesto nel quale sono inseriti. A tale scopo vengono introdotti i “Principi di inserimento paesaggistico - ambientale ed ecologici” relativamente agli “Aspetti ecologici” ed agli “Aspetti tipologici e tecnico - costruttivi”.

“Aspetti ecologici”, per cui si prescrive:

la manutenzione di tutte le aree verdi esistenti e/o di previsione;

la sistemazione a verde delle aree di bordo (limite tra le zone agricole e le zone F) con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ed ambientale.

Si consiglia, inoltre, la predisposizione di un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche, attraverso un idoneo progetto di riciclo.

“Aspetti tipologici e tecnico - costruttivi” per cui gli interventi di nuova edificazione al fine del perseguimento della qualità architettonica dovranno essere improntati ai seguenti criteri:

riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
unitarietà del trattamento di facciata;
inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili ai piani interrati e seminterrati (rampe);
sistemazione e cura delle aree di pertinenza con prevalente superficie permeabile e piantumazioni arboree di tipo autoctono, ricomprese nell'Abaco delle specie vegetali contenute nell'Atlante della struttura del PTCP (Allegato C).

F.1 Interventi ammessi

F.1.1. Nelle aree F gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo.

F.1.2. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione degli edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.

F.1.3. Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.

F.2. Trattamento delle facciate e parti in vista

F.2.1. In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, nonché le parti in vista, dovranno essere realizzati in muratura di pietrame locale e/o laterizio a faccia vista o intonacati e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali.

F.2.2. Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in laterizio o materiali di colore simile al laterizio.

F.2.3. Le ringhiere metalliche dovranno essere realizzate con disegno geometrico semplice e dovranno essere verniciate di colore coerente ed omogeneo a quanto già presente nell'ambito, preferibilmente nero, bruno scuro o grigio scuro.

F.2.4. In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.

F.3. Coperture

F.3.1. Non sono ammesse coperture in piano. Le strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento ed orientate in modo che ad ogni lato dell'edificio prospiciente sulla pubblica via corrisponda una falda inclinata verso la via stessa, con relativo sporto di gronda.

F.3.2. Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a m. 8.00.

F.3.3. E' consentita l'interruzione delle falde solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq. 4,00, e comunque, complessivamente al 20 per cento della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite; a dette aperture potrà corrispondere una copertura a terrazza del piano sottotetto, ovvero potranno altresì essere collocati lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura, senza superare, in tal caso, le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno, né la percentuale complessiva del 10 per cento di ogni singola falda.

F.3.4. Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non inferiore a quella degli edifici adiacenti, e, comunque, non oltre 70 cm. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato con una soletta inclinata, semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di

canale di gronda e relativi discendenti in lamiera di rame. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.

F.3.5. Il manto di copertura dovrà essere realizzato unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese".

F.3.6. Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui sopra.

F.4. Infissi

F.4.1. I nuovi infissi dovranno essere, per materiali, forme, dimensioni e coloriture, uguali a quelli già esistenti e prevalenti nel contesto circostante.

F.4.2. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale finestrate, costituite da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali, eventualmente ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo.

F.4.3. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'installazione di chiusure di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata aventi caratteri architettonici unitari, e dovranno essere verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio tortora

F.4.4. Tutti i serramenti necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelle esistenti, dovranno, di norma, essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate al naturale previa stesura di mordente scuro o verniciato a smalto opaco nella stessa gamma dei colori riferita alle chiusure di tipo tradizionale alle persiane.

F.4.5. In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai.

F.4.6. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, tinteggiate a smalto di colore nero o canna di fucile.

F.5. Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

F.5.1. Tutte le aree site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario. L'area di pertinenza dovrà mantenere una superficie permeabile delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, così come previsto dall'art. 10 della L.R. 18/11/2008, n° 17.

F.5.2. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici che prospettano lungo la pubblica via o che da questa, comunque, siano visibili dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali, le cui essenze dovranno essere scelte tra quelle ricomprese all'interno dell'Abaco allegato al vigente PTCP, o potranno, in parte, essere destinate a parcheggio. Le aree non visibili dalla strada pubblica potranno essere destinate alla coltivazione di ortaggi.

F.5.3. Le parti di area pertinenziali non sistemate con prato o con ghiaietto, come anche le rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere pavimentate con laterizio o cotto o materiali di colore simile.

F.5.4. Ove non siano aperte al pubblico, le aree edificate o non ancora edificate dovranno essere chiuse e recintate con muretti o inferriate integrate con siepi e piante ornamentali.

La sistemazione degli spazi di pertinenza e del verde dovranno essere dettagliatamente illustrate negli elaborati di progetto.

F.6. Muri di sostegno

F.6.1. Eventuali muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna originario, di m. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che il successivo sia arretrato dal precedente di almeno un metro. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze tipiche della zona scelte comunque tra quelle ricomprese all'interno dell'Abaco allegato al vigente PTCP.

F.6.2. I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con mura tura di mattoni o di pietra a faccia vista o con muratura intonacata e tinteggiata come previsto per le facciate.

F.6.3. La sommità del muro di sostegno dovrà essere protetta con laterizio o pietra o materiali di colore simile, in armonia con il sottostante muro.

F.7. Recinzioni

F.7.1. Le recinzioni debbono essere realizzate di norma, per dimensioni, forme, materiali e colori, simili a quelle già esistenti e di norma con muretto di 30 o 35 cm, rivestito con paramento in pietra locale, laterizio o finito con intonaco tinteggiato, e con sovrastante ringhiera:

- a) Lungo le strade le nuove recinzioni debbono essere poste sullo stesso allineamento, rispetto all'andamento della strada, di quelle esistenti. Le inferriate ed i cancelli in profilati di ferro debbono essere verniciati di colore grigio scuro opaco.
- b) Le recinzioni, poste nelle zone di cui alla precedente lettera a, non possono superare l'altezza massima fuori terra di m. 1,80. E' ammessa una altezza superiore, fino a m. 2,20 fuori terra, per le sole colonne delle cancellate.
- c) Le aree scoperte a margine di strada risultanti dall'applicazione delle norme relative alle distanze degli assi o dai fili stradali, ovvero l'arretramento degli edifici per rispetto delle norme di distanza dai fabbricati antistanti, potranno essere recintati solo nel caso che abbiano una larghezza non inferiore a m. 4,00, misurata dal filo stradale alla fronte dell'edificio. In caso di profondità minore, le dette aree dovranno essere pavimentate alla stessa quota o con lo stesso materiale del marciapiede adiacente, ovvero sistemate a verde con aiuole opportunamente bordate. E' ammessa, altresì, l'utilizzazione delle dette aree per la formazione di parcheggi di automezzi, sempre che ciò non pregiudichi il transito pedonale sul marciapiede adiacente, non arrechi turbamento al traffico e non provochi deterioramento estetico.
- d) E' in facoltà dell'Autorità Comunale autorizzare la recinzione di aree scoperte a margine di strade, anche in deroga alle prescrizioni di cui al precedente comma, nel caso di ambienti stradali consolidati con recinzioni su strada continue ed allineamento prevalente degli edifici a distanza da queste inferiore a quanto sopra prescritto.
- e) Tutte le recinzioni debbono rispettare le distanze dai confini stradali previsti dal Codice della Strada vigente).

F.8. Alberature

F.8.1. Lungo le strade di lottizzazione, a cura e spese della Ditta Lottizzante, dovranno essere messe a dimora le alberature previste dal piano attuativo.

F.8.2. In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 150 mc. di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P. La posa a dimora delle nuove alberature e/o siepi all'interno dei comparti F dovranno garantire la schermatura e la mitigazione del costruito rispetto all'ambito di intervento, al fine del suo corretto inserimento rispetto all'immagine paesaggistica tutelata.

F.8.3. Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.

F.9. Impianti a rete e tecnologici

F.9.1. Tutti i nuovi impianti a rete dovranno essere di norma interrati. L'interramento di quelli aerei esistenti dovrà essere effettuato in caso di loro ristrutturazione o spostamento.

Gli impianti tecnologici quali, serbatoi, unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e non possibilmente collocati in modo visibile sulle facciate o sulle falde di copertura.

F.10. Allineamenti edifici

In caso di formazione di nuovi allineamenti questi dovranno essere riferiti a parallelismo rispetto alla strada di riferimento. In presenza di zone di completamento la formazione degli allineamenti dovrà rispettare quelli già formati lungo la via pubblica.

F.11. Infrastrutture e movimenti terra

Nelle nuove lottizzazioni le strade di nuova previsione dovranno seguire di norma non la linea di massima pendenza ma risultare normale ad essa.

Nelle zone omogenee "F" sottoposte al vincolo di cui al Titolo II del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, i movimenti terra dovranno essere effettuati nel rispetto della D.G.R. n. 674 del 27/04/2006 e ss. mm. e ii..

F.12. Viabilità

Questa dovrà essere caratterizzata da viali lungo i quali sarà previsto un filare di alberature da riferire nelle specie riportate nell'abaco allegato al vigente PTCP. La distribuzione dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani sarà sviluppata lungo la rete viaria di lottizzazione, su sedi appositamente adeguate a questo scopo, secondo le modalità e le misure fornite dalla società di smaltimento:

- a) Lungo i viali i filari di alberature ornamentali dovranno essere previsti fuori dalle recinzioni di aree private e costituire il completamento delle sedi stradali.
- b) A protezione delle colture agricole possono essere utilizzate, senza necessità di alcun titolo autorizzativo, recinzioni elettrificate a basso voltaggio, opportunamente segnalate lungo le strade aperte al pubblico transito.

Art. 62 Modalità attuativa Vincolo DM 20 luglio 1966 punti 3 e 4 Art.1 L. n° 1497 del 29 Giugno 1939

Gli interventi previsti dal vigente PRG saranno consentiti con le modalità previste dal precedente articolo delle presenti norme tecniche d'attuazione.

Si precisa che dalla gran parte dell'area vincolata dal Decreto Ministeriale, di cui al titolo del presente articolo, non esistendo, per ostacoli orografici, coni di visuale verso l'abitato del Centro storico e della Rocca, per questo argomento, parzialmente, questo articolo si differenzia dal precedente.

Art.63 Modalità attuative, vincolo DM 13 Giugno 1949, Art.1, Legge 1497 del 29 Giugno 1939

Sull'area interessata da questo decreto di vincolo, nel rispetto della prescrizione in questo contenuta, è esclusa la edificazione di nuove costruzioni.

Gli interventi ammessi, con esclusione delle nuove costruzioni, saranno consentiti con le modalità previste al precedente articolo delle presenti Norme di Attuazione.

NOTE: