

Comune di Lisciano Niccone



Piano Regolatore Generale

Norme Tecniche di Attuazione Parte Operativa

Sindaco:

Assessore all' Urbanistica:

Responsabile Ufficio Tecnico:

Progettista:

Gruppo Tecnico Redazionale:

Ricerche e studi specialistici

Studio Geologico:

Studio Idraulico:

Luca Turcheria

Adamo Sollevanti

Geom. Franco Staccini

Arch. Gabriella Sannino

Dott.ssa Silvia Gnagnetti

Studio Associato GETA

di Città di Castello (PG)

Geol. Francesco Brunelli

Ing. Nicola Neri

Titolo I
disposizioni generali e definizioni

capo I - generalità

- art. 1 - oggetto
- art. 2 - contenuti
- art. 3 - elaborati costitutivi del prg, parte operativa
- art. 4 - rapporti con altri piani e regolamenti comunali
- art. 5 - lettura delle simbologie grafiche
- art. 6 - titoli abilitativi preesistenti in contrasto con il prg parte operativa

capo II - parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

- art. 7 - parametri ed indici
- art. 8 - applicazione dei parametri urbanistici ed ecologici

Titolo II
disciplina del territorio urbano

capo I - trasformazioni del territorio

- art. 9 - condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e opere di urbanizzazione
- art. 10 - attuazione dei contenuti
- art. 11 - titoli abilitativi

capo II - tipologia degli interventi

- art. 12 - definizione e contenuti

capo III - classificazione degli usi del suolo e degli edifici

- art. 13 - usi del suolo
- art. 14 - usi degli edifici
- art. 15 - classificazione degli usi e delle attrezzature nelle aree di pertinenza degli edifici

Titolo III
disciplina del territorio nelle macroaree

capo I – zone omogenee

- art. 16 - caratteri generali
- art. 17 - omogenea
- art. 18 - efficacia prevalente delle norme di tutela sulle norme di zona omogenea
- art. 19 - efficacia prevalente delle prescrizioni di carattere geologico e idraulico

art. 20 - articolazione del territorio urbanizzato in zone

capo II – tessuti residenziali

art. 21 – tessuti esistenti prevalentemente residenziali di formazione storica – zone A

art. 22 – tessuti esistenti consolidati e di formazione recente e zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali – zone B

art. 23 – tessuti esistenti riconfermati e zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali – zone C

capo III – tessuti produttivi

art. 24 – tessuti esistenti e zone di nuovo impianto produttivi – zone D

capo IV - servizi e attrezzature

art. 25 – disciplina delle aree per l'istruzione

art. 26 - disciplina delle aree per le attrezzature di interesse comune

art. 27 – disciplina delle aree per la protezione civile

art. 28 - disciplina delle aree per le attrezzature per lo sport

art. 29 – parametri ammessi nelle aree destinate a servizi ed attrezzature

art. 30 - disciplina delle aree per infrastrutture tecnologiche

art. 31 - disciplina delle aree per verde pubblico attrezzato a parco per il gioco a servizio degli insediamenti residenziali

art. 32 - disciplina delle aree per parcheggi a servizio degli insediamenti residenziali

art. 33 - localizzazione e modalità di cessione degli standard

art. 34 - disciplina della monetizzazione

art. 35 - disciplina del verde privato, del verde privato ecologico e della superficie libera

Titolo IV

macroaree

capo I - individuazione delle macroaree

art. 36 – norma generale M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8

art. 37 – macroarea M1 Castello di Reschio

art. 38 – macroarea M2 Vocabolo Casaccia

art. 39 – macroarea M3 Vocabolo Sergine

art. 40 - macroarea M4 Vocabolo la Valle

art. 41 - macroarea M5 Vocabolo Tisciano I

art. 42 - macroarea M6 Vocabolo Tisciano II

art. 43 – macroarea M7 Vocabolo Sodacci

art. 44 – macroarea M8 Vocabolo Vallaccia

art. 45 – macroarea M9 Castello di Lisciano

art. 46 – macroarea M10 S. Martino

- art. 47 – macroarea M11 Capoluogo
- art. 48 – macroarea M12 Crocicchie
- art. 49 – macroarea M13 Pian di Marte
- art. 50 – macroarea M14 Gosparini

Titolo V

norme operative relative a infrastrutture e impianti di interesse generale

capo I - norme operative relative agli spazi per la mobilità

- art. 51 - disciplina delle zone destinate a sede stradale
- art. 52 - nuove strade nell'ambito dei comparti di attuazione
- art. 53 - requisiti tipologici delle strade
- art. 54 - percorsi pedonali e piste ciclabili

Titolo VI

qualità dell'abitare

capo I - l'illuminazione

- art. 55 - la luce
- art. 56 - disciplina della prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico

capo II - urbanistica ed edilizia sostenibile

- art. 57 – recupero dell' acqua piovana
- art. 58 - permeabilità dei suoli
- art. 59 – criteri di uso sostenibile e tutela del territorio
- art. 60 – esposizione e soleggiamento degli edifici
- art. 61 – sistemi di riscaldamento
- art. 62 – igiene urbana
- art. 63 – risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile
- art. 64 – biocompatibilità e uso dei materiali nei manufatti

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO I - GENERALITÀ

ART. 1 - OGGETTO

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli altri elaborati del Piano Regolatore Generale Parte-Operativa, e di quelli del Piano Regolatore Generale Parte-Strutturale, costituiscono, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31 e, della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Lisciano Niccone.
2. Con l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, Parte-Strutturale e del Piano Regolatore Generale, Parte-Operativa cessano di avere effetto tutte le precedenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 2 – CONTENUTI

1. Il PRG Parte- Operativa, assume le finalità e gli obiettivi previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Parte-Strutturale, specificatamente individuati per le macroaree.
2. In particolare all'interno delle macroaree:
 - a. delimita le singole zone omogenee di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444 e per le quali stabilisce norme d'uso e modalità di attuazione;
 - b. disciplina la riqualificazione delle zone territorialmente degradate e/o compromesse;
 - c. definisce le scelte relative alla viabilità e ai parcheggi, alla qualificazione edilizia ed alla dotazione e organizzazione dei servizi, delle attività di carattere collettivo e degli spazi verdi;
 - d. individua le aree sottoposte a previsioni particolareggiate, eventualmente da specificare mediante Piano Attuativo, definendone standard e destinazioni d'uso in relazione alla natura del sito e alle caratteristiche orografiche, nonché in rapporto con le presistenze storiche e le destinazioni contermini.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG, PARTE OPERATIVA

1. Gli elaborati costitutivi del PRG, Parte Operativa, sono i seguenti:
 - Tavole delle Macroaree in scala 1:2000 – 1: 5.000 (Loc. Reschio)
 - Norme Tecniche di Attuazione;
2. Gli elaborati del PRG Parte-Operativa, saranno integrati con il "Piano di classificazione in zone acustiche" e l' "Individuazione delle aree sensibili all'esposizione ai Campi Elettromagnetici".
3. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Norme, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

ART. 4 - RAPPORTI CON IL PRG PARTE STRUTTURALE, REGOLAMENTI COMUNALI E PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del PRG Parte- Strutturale, e del Regolamento Edilizio Comunale.

2. In caso di contrasto o di semplice difformità:

- fra le presenti Norme e quelle del PRG Parte Strutturale, prevalgono queste ultime;
- fra le presenti Norme e quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti norme;
- fra le presenti Norme e il Piano Attuativo Convenzionato, a richiesta dei proprietari interessati, prevalgono le presenti norme.

3. Per i Piani Attuativi adottati, approvati e/o convenzionati alla data di adozione del PRG Parte-Strutturale (16/04/2009), qualora siano decaduti i termini previsti in convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, valgono le norme di cui al comma 4 dell'Art. 26 della L.R. 11/2005, nonché quanto previsto dalle presenti NTA per le singole sottozone.

4. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi o destinate alla cessione al Comune ai sensi delle rispettive convenzioni, esse mantengono la destinazione di aree per opere di urbanizzazione anche qualora il PRG Parte- Operativa, non le evidenzi come tali.

5. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o del Piano per Insediamenti Produttivi rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

ART. 5 - LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie di PRG Parte- Operativa, le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

2. La cartografia del PRG Parte- Operativa, costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del PRG Parte- Operativa, riportate nella relativa legenda.

ART. 6 - TITOLI ABILITATIVI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PRG, PARTE OPERATIVA

1. I titoli abilitativi per opere edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del PRG Parte-Strutturale (16/04/2009), anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG Parte- Strutturale, in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG Parte- Strutturale, in mancanza di strumenti attuativi ad essi relativi, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti agli interventi di MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, salvo vincolo più restrittivo, con le

procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED ECOLOGICI

ART. 7 - PARAMETRI ED INDICI

1. Il PRG Parte-Operativa, esplicita la propria disciplina attraverso parametri urbanistici, edilizi ed ecologici, definiti nelle NTA del PRG Parte- Strutturale.

2. I PARAMETRI URBANISTICI SONO:

~ **Superficie territoriale (St):**

1. Si definisce superficie territoriale la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.

2. Si definisce territorio agricolo, la superficie di terreno nella disponibilità del richiedente il titolo abilitativo, secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2005 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale), fermo restando che l'edificazione è realizzata su terreno in proprietà o con altro diritto reale che conferisce titolo all'edificazione.

3. Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut):

Alla superficie territoriale, misurata in metri quadrati si applica l'Indice di utilizzazione territoriale (Ut).

Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale tra la SUC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mq/mq.

E' fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

4. La potenzialità edificatoria viene calcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale, alla superficie territoriale. Tale potenzialità può essere incrementata considerando anche quella acquisita con atto registrato e trascritto di terreni di proprietà diverse.

5. Indice di edificabilità territoriale (It):

1. L'indice di edificabilità territoriale rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mc/mq.

~ **Superficie fondiaria (Sf):**

1. Si definisce superficie fondiaria la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dallo strumento urbanistico generale e dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste.

2. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie

edificabile del lotto.

3. Eventuali previsioni d'uso di superficie fondiaria finalizzata al miglioramento degli spazi pubblici esistenti, contenute nel titolo abilitativo e regolate da convenzione o atto d'obbligo, qualora non prescritte dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria da computare ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del lotto.

4. Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf):

Alla superficie fondiaria, misurata in metri quadrati, si applica l'Indice di utilizzazione fondiaria (If).

Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto massimo consentito tra la SUC edificabile ed edificata e la superficie fondiaria (Sf). Esso è espresso in mq/mq.

E' fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.

5. Indice di edificabilità fondiaria (If):

1. L'indice di edificabilità fondiaria rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mc/mq.

5. In base alla superficie fondiaria viene calcolata la potenzialità edificatoria dei lotti.

~ **Superficie asservita (Sa):**

1. Si definisce superficie asservita la superficie territoriale o fondiaria, espressa in metri quadrati, necessaria a legittimare l'edificazione rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

2. Le aree asservite ad un edificio per l'applicazione degli indici, possono restare di proprietà diversa ovvero essere cedute a terzi, purché nell'atto pubblico di trasferimento, registrato e trascritto, risulti l'obbligo della loro inedificabilità in rapporto all'indice utilizzato.

3. Nel caso si intervenga su di un edificio esistente mediante aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, o si realizzino nuovi edifici nelle superfici territoriale o fondiaria, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, devono essere considerati anche gli edifici già esistenti. È fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione del PRG consentano incrementi di superficie utile coperta indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona o i casi in cui sono applicabili modalità premiali, compensative e perequative dei diritti edificatori in base a specifiche normative.

4. L'area asservita a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni, fatto salvo il caso di incremento dell'indice di edificabilità o di una sua sottoutilizzazione, rispetto a quanto considerato al momento dell'asservimento o di modifica della destinazione e normativa urbanistica dell'area medesima.

5. Restano ferme le normative in materia di vincolo di asservimento dei terreni previste dagli strumenti urbanistici o da normative di settore.

~ **Area di sedime – (As)**

1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore.

2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle

murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento della barriera architettoniche.

Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,00 rispetto alla linea di spiccatto dell'edificio.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera c) della l.r. 1/2004, l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area.

~ **Superficie coperta (Sc):**

1. La Superficie coperta esprime la misura in mq della superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi, chiostrine, porticati.

~ **Superficie libera (SL):**

1. Misura in mq. la superficie non occupata da edifici e si ottiene sottraendo la superficie coperta (SC) alla superficie Fondiaria (SF).

~ **Superficie permeabile e impermeabile (Sp - Si):**

1. Si definisce superficie permeabile la parte di superficie fondiaria priva di costruzioni sia fuori terra che interrate e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.

2. A tal fine:

a) sono considerate **superfici permeabili**, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie;

b) sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lettera a) realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a metri lineari 0,50 rispetto al piano di copertura della costruzione;

3. Sono considerate **superfici impermeabili** quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al punto 2, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e

ruscellamento.

~ **Perimetro di un edificio – (Pe)**

1. Si definisce perimetro di un edificio il perimetro delimitato da qualunque struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui al punto 2 della definizione precedente di “Area di Sedime” e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di cui al punto 3, lettera j) della definizione di “Superficie utile coperta”.

~ **Quota di spiccato – (Qs)**

1. Si definisce quota di spiccato la quota del terreno sistemato nel punto di contatto con la parete del prospetto dell’edificio, rappresentato dal piano stradale o dal piano del marciapiede o dal piano del terreno a sistemazione definitiva.

2. Per sistemazione definitiva si intende la modifica motivata dell’andamento della linea naturale del terreno, dedotta dal piano quotato a corredo del progetto, mediante sbancamenti e/o rilevati.

3. Il regolamento comunale per l’attività edilizia può stabilire, in base alla presenza di terreni pianeggianti o in pendenza, tenendo conto dell’atto d’indirizzo di cui alla delibera della Giunta Regionale 27 aprile 2006, n. 674 dello strumento urbanistico, nonché delle diverse situazioni idrogeologiche, idrauliche, paesaggistiche e di assetto territoriale, le limitazioni per la formazione di scavi o di rilevati rispetto alla linea naturale del terreno ante operam ai fini della realizzazione delle quote di spiccato.

~ **Linea di spiccato – (Ls)**

1. Si definisce linea di spiccato la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccato, lungo il perimetro esterno dell’edificio.

~ **Sagoma di un edificio – (Se)**

1. Si definisce sagoma di un edificio la figura planovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell’edificio escluse le opere previste dal punto 2 della definizione di “Area di sedime”.

~ **Capacità insediativa in ambito urbano (Cins):**

1. La Capacità insediativa in ambito urbano esprime, tramite il rapporto $Suc-urb/46,8$ mq il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.

~ **Opere di urbanizzazione primaria:**

1. Le opere di urbanizzazione primaria riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Gli strumenti urbanistici prevedono, sulla base del regolamento regionale di cui all’articolo 62, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2005 e dell’articolo 1, commi 258 e 259 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2008), aree aggiuntive o immobili, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l’edilizia residenziale pubblica e sociale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

3. Si definisce **sede stradale** l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla L.R. 16 dicembre 1997, n. 46 (Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viario nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi) e relative disposizioni attuative.

4. Per **spazi di sosta o di parcheggio**, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di m 2,50 per m 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a m 3,50 e m 6,00, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

5. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a ml 1,50, liberi da qualsiasi ostacolo.

~ **Opere di urbanizzazione secondaria:**

1. Le opere di urbanizzazione secondaria riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla L. 1 agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività similari e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

~ **Unità Minima di intervento - (UMI):**

1. E' la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.

~ **Area di Pertinenza - (AP):**

1. Misura in mq la superficie che per contiguità e funzionalità, è strettamente necessaria per il soddisfacimento della capacità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico, ovvero la superficie sulla quale sono applicati o verificati i parametri urbanistici vigenti al momento della sua edificazione. Rappresenta inoltre la superficie, circostante l'edificio, direttamente interessata dallo svolgimento delle attività relative agli usi in esso presenti.

2. L'area di pertinenza degli edifici esistenti è quella architettonicamente integrata

all'edificio stesso o quella catastale, nel caso di frazionamento successivo della proprietà delle aree nei casi di ampliamento, il volume concedibile è quello risultante dalla differenza tra l'applicazione dell'indice fondiario attuale all'area di pertinenza e il volume concesso dall'atto abilitativo precedente.

L'area di pertinenza degli edifici ad uso residenziale deve essere sistemata a verde, con adeguate alberature, per almeno una quota non inferiore al 30% dell'area scoperta derivante dalla differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta del fabbricato da realizzare o ampliare.

~ **Carico urbanistico - (CU):**

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standard pubblici e privati richiesti ai sensi del PRG in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.

~ **Potenzialità edificatoria - (Pe):**

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un comparto o di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mc di Volume o in mq di SUC oppure in forma di It o If o Ut o Uf, consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti.

2 - I PARAMETRI ECOLOGICI SONO:

~ **Indice di copertura (Ic):**

1. Si definisce indice di copertura il rapporto, espresso in mq/mq o in percentuale, tra l'area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili e la superficie fondiaria del lotto edificabile di pertinenza.

~ **Indice di permeabilità (Ip):**

1. Si definisce indice di permeabilità, espresso in mq/mq o in percentuale, l'indice dato dal rapporto tra la superficie permeabile del suolo e la superficie fondiaria del lotto o del comparto libera da costruzioni.

~ **Verde privato (Vpr)**

1. E' lo spazio lasciato libero che si intende conservare per garantire una valenza ecologica e paesaggistica all'interno delle macroaree ed è espresso in mq.

~ **Verde privato ecologico (Ve)**

1. E' lo spazio lasciato libero da sistemare a verde di proprietà privata indispensabile per garantire la qualità ecologica degli insediamenti. Il Verde privato ecologico è espresso dal rapporto tra le aree sistemate a verde privato e la superficie libera (SL) ed è espresso in termini percentuali.

~ **Verde pubblico ecologico (Vp):**

1. Nel comparto di ciascun piano attuativo delle zone omogenee "C", il verde pubblico ecologico è aggiuntivo rispetto agli standard previsti dal PRG e si calcola nella misura di 5,0 mq ogni 80 mc di volume fuori terra, per una superficie minima di ciascuna area verde

pari a 300 mq effettivamente utilizzabili.

~ **Indice di piantumazione arborea (Ipa):**

1. L'Indice di piantumazione arborea esprime il numero di alberi di alto/medio fusto da mettere a dimora per ogni 100 mq di superficie territoriale o fondiaria libera dalle costruzioni.

3 - I PARAMETRI EDILIZI SONO:

~ **Superficie utile coperta (Suc):**

1. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in mq, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta;

b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano con apertura non superiore a ml 5,00. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato;

c) non costituisce incremento della superficie utile coperta l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti a destinazione artigianale e industriale, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;

2. Il calcolo della superficie utile coperta è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici.

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non sono conteggiati:

a) gli extra spessori murari, finalizzati al comfort ambientale ed al risparmio energetico, nei limiti e con le modalità previste dall'articolo 37, comma 1, lettera a) della L.R. 1/2004;

b) i vani e gli spazi connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica, di cui all'articolo 38, comma 1, lettere a) e b) della L.R. 1/2004, nei limiti e con le modalità ivi previste (Serre Solari);

c) l'incremento di volumetria e di altezza in misura non superiore al 10% relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all'articolo 41, comma 1,

lettera a) della L.R. 1/2004, nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo, le cui superfici sono ottenibili dividendo il relativo volume di incremento consentito per tre;

d) i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili) purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;

e) le superfici per **porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri**, anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:

- Edilizia pubblica: senza limitazioni, su richiesta del comune o se previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;

- Edilizia privata:

- per i **Porticati** per un massimo del 30% della Superficie coperta dello stesso piano;
- per le **Logge, Cavedi, Passaggi Pedonali, Gallerie, Atri** per un massimo del 20% della Superficie coperta dello stesso piano purché con sporgenza e profondità non superiore al ml 2,00.

f) i **vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche** da realizzare nei limiti e con le modalità di cui all' art. 7, comma 1, lettera b) della L.R. 1/2004 che, pertanto non interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla parte prima e seconda del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, nonché gli immobili di cui all' art. 4, comma 2, della stessa L.R. 1/2004 e quelli di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici.

g) i **vani scala, compresi gli androni e i pianerottoli**, fino ad un massimo di mq 20 per ogni piano;

h) le superfici dei **locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura** inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile inferiore a m 1,80;

i) **tettoie, pergole, gazebo, manufatti per barbecue e per il ricovero di animali domestici o di compagnia, cabine idriche, centrali termiche ed elettriche, o di accumulo di energia, parcheggi o autorimesse** da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti ai sensi dell' art. 9, comma 1 della L. 122/1989, **manufatti per impianti tecnologici a**

rete o puntuali emergenti dal terreno, nei limiti di mq 30 di superficie utile coperta;

j) le intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza utile interna non superiore a m 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;

k) i locali per i serbatoi e cisterne per l' accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l' accesso avente superficie non superiore a mq 6,00.

l) i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;

m) le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali in attuazione delle relative normative, con esclusione delle zone A ed E.

4. Per i servizi pubblici la superficie utile coperta ammissibile e le relative modalità di calcolo sono stabilite dagli strumenti urbanistici.

5. I locali per gli impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari e per lo smaltimento dei rifiuti, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi), protezione antincendio, impianti di depurazione e antinquinamento, gruppi di produzione energetica nei limiti del 10% di Suc.

~ **Altezza di un edificio (Ae):**

1. Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari, nel modo seguente:

a) nel caso di edifici con coperture inclinate, è la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la linea di spiccatto e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso considerando anche i corpi di fabbrica arretrati. Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza dell'edificio viene misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio;

b) nel caso di edifici con coperture piane, è la distanza intercorrente tra la linea di spiccatto e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di ml 0,10.

2. Per edifici con particolare articolazione plani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze

di ogni facciata dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso.

3. La misura dell'altezza non tiene conto:

- a) dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione;
- b) degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;
- c) delle maggiori altezze in corrispondenza di bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a ml 5, fatte salve maggiori dimensioni derivanti da normative sulla sicurezza. Per ogni piano potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia, fatti salvi i casi in cui per motivi di sicurezza siano prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati.

~ **Altezza di una facciata di un edificio – (Af)**

1. Si definisce altezza di una facciata di un edificio, l'altezza di ogni prospetto del corpo di fabbrica omogeneo per forma e definizione architettonica in cui può essere scomposto l'edificio stesso. Tale altezza è data dalla media delle distanze misurate relativamente al prospetto considerato come indicato al punto 1 della definizione di altezza di un edificio.
2. Nel caso di pareti non verticali l'altezza è data dalla loro proiezione virtuale sulla verticale.

~ **Altezza utile di un piano di un edificio e altezza utile di un locale – (Au)**

1. Si definisce altezza utile di un piano o di un locale la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista.
2. Le altezze utili interne dei piani e dei locali con coperture inclinate sono computate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva lunghezza.

~ **Opere Pertinenziali – (Op)**

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:
 - a) dalla oggettiva strumentalità;
 - b) dalla limitata dimensione;
 - c) dalla univoca destinazione d'uso;

d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a m 30 dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto in zone B, C, D ed F e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;

e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui sopra fatto salvo quanto stabilito dalla L.R. 1/2004, sono così differenziate:

a) opere eseguibili senza titolo abilitativo :

1) i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (quali acqua, telefono, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a mq 3,00 ed altezza non superiore a m 1,80;

2) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;

3) pannelli solari senza serbatoio di accumulo da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al D.M. 1444/1968;

4) elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;

5) opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche da realizzare nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b) della L.R. 1/2004 che, pertanto, non interessino immobili compresi negli elenchi di cui alla parte prima e seconda del D.Lgs 42/2004, nonché gli immobili di cui all'articolo 4, comma 2, della stessa L.R. 1/2004 e quelli di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici. Tali opere non debbono riguardare elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma di un edificio;

6) manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a mq 4,00 e altezza non superiore a ml 2,00;

7) le serre che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla D.G.R. 7 giugno 2006, n. 955, destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a mq 20,00;

8) le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, escluse quelle aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;

9) l'installazione di serbatoi di gpl, fino alla capacità di mc 13,00 purché completamente interrati;

10) i pergolati con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere essenze vegetali o teli ombreggianti, fino ad un massimo di mq 30,00;

11) opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;
per tutti gli interventi sopra elencati deve essere effettuata al comune una comunicazione in carta semplice di inizio lavori

b) opere pertinenziali sottoposte a denuncia di inizio attività:

- 1) recinzioni, muri di cinta e cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiori a mq tremila (3.000), per i terreni ricadenti nelle Macroaree
- 2) opere per la eliminazione di barriere architettoniche quali scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati;
- 3) parcheggi o autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n.122;
- 4) installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno o, relativamente alle zone A, senza serbatoio di accumulo;
- 5) installazione di serbatoi di gpl diversi da quelli di cui alla lettera a), punto 9, purché adeguatamente schermati con essenze vegetali autoctone;
- 6) tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
- 7) installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nei limiti di cui all'articolo 12, comma 5 del D.Lgs. 387/2003 e d.m. 19 febbraio 2007 e relative disposizioni regionali;

c) opere pertinenziali sottoposte a permesso di costruire:

- 1) le tettoie, le pergole, i gazebo, i manufatti per barbecue e per il ricovero di animali domestici o di compagnia aventi superficie utile coperta complessiva superiore a mq 4,00 ed altezza superiore a ml 2,00, per una superficie utile coperta non superiore a mq 20,00 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali e per attività di tipo ricettivo, agriturismo, sportive, ricreative e servizi;
- 2) le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;
- 3) manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi superficie utile coperta superiore a mq 3,00 ed altezza superiore a ml 1,80;
- 4) i muri di sostegno;
- 5) recinzioni, muri di cinta e cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici
- 6) i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a mq 6,00;

7) impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo.

Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a mq. 6,00, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a mq 6,00;

~ **Volume (V): (Volume urbanistico di un edificio)**

1. Lo strumento urbanistico generale utilizza indici volumetrici.

Il calcolo delle quantità urbanistiche ammesse si effettua applicando detti indici alla superficie fondiaria o territoriale.

2. Ai fini del rispetto della densità dello strumento urbanistico generale, il volume degli edifici è quello fuori terra e quello derivante dalle pareti laterali scoperte di piani seminterrati.

3. Il conteggio del volume di un edificio si effettua moltiplicando la superficie utile coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale.

4. L'altezza media ponderale di ogni piano è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro, calcolando le altezze con le modalità definite nelle presenti norme.

5. La superficie utile coperta dei singoli piani è computata con le stesse modalità, limitazioni, criteri previsti nelle presenti norme.

6. Gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti possono essere ricondotti rispettivamente a indice di utilizzazione territoriale o fondiario dividendo gli stessi indici volumetrici per 3, fatto salvo quanto previsto all'articolo 32, comma 2, lettera c) della L.R. 11/2005 con riferimento alle norme per il territorio agricolo.

7. Le opere o i manufatti non incidenti, sulla valutazione dell'altezza non si computano nella superficie utile coperta e nel volume di un edificio.

8. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta per ottenere il valore in metri cubi di un edificio viene stabilito pari a 3,00.

4 - ALTRE DEFINIZIONI

~ **Unità edilizia**

1. Per unità edilizia si intende l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo di costruzione e configurata dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione autonoma, a meno delle aree di pertinenza condominiale e di eventuali elementi della struttura portante verticale comuni con unità

edilizie adiacenti.

~ **Volumi tecnici**

1. Per volumi tecnici si intendono quei volumi strettamente necessari a contenere parte degli impianti tecnici.

~ **Unità immobiliare**

1. per unità immobiliare si intende l'entità edilizia, con o senza area tecnica di pertinenza, catastalmente identificabile ed autonoma, capace di assolvere alle funzioni di uno o più degli usi dell'unità edilizia a cui appartiene.

~ **Nuovi edifici**

1. Per nuovi edifici, ai fini dell'edificazione nello spazio rurale, si intendono quelli di nuova costruzione destinati a residenza, ad attività produttive agricole e attività connesse.

~ **Edifici esistenti: (Definizione di edificio esistente)**

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

2. Ai fini di cui al comma 1 perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso.

3. La destinazione d'uso dell'edificio è determinata con le modalità previste all'articolo 33, comma 2 della L.R. 1/2004.

4. Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto o fatiscente, sempreché siano presenti gran parte degli elementi strutturali di cui al comma 2, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita dai seguenti elementi, sempreché sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti:

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

5. Edifici di valore storico e Architettonico:

a) Qualora siano presenti parti di edifici con valore storico e architettonico dirute che compromettono il riuso e la riqualificazione degli edifici medesimi possono essere ricostruite nel rispetto delle consistenze edilizie accertate e con riguardo al contesto ambientale e paesaggistico in cui l'edificio è inserito.;

b) dall'allegato «A» della delibera della Giunta regionale 14 settembre 1998, n. 5180 in materia di riparazione dei danni causati dagli eventi sismici;

6. Per edifici esistenti, ai fini dell'edificazione nello spazio rurale, si intendono quelli esistenti legittimati, purchè siano stati ultimati i lavori relativi alle strutture alla data del 13 novembre 1997.

~ **Singolo edificio**

1. Per singolo edificio, ai fini dell'edificazione nello spazio rurale, si intende l'immobile nel suo complesso costituito anche da più unità immobiliari, nonché ciascuna unità immobiliare individuabile come organismo edilizio strutturalmente autonomo da cielo a terra per tipologia costruttiva, nonché per consistenza catastale e proprietà, ancorché posta in contiguità con altre.

~ **Centro abitato**

1. Per centro abitato si intende l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

2. Ai fini dell'applicazione del PRG Parte strutturale e del PRG Parte operativa, per la parte urbanizzata, il centro abitato si considera coincidente con il perimetro delle macroaree.

~ **Superficie di vendita**

1. Per superficie di vendita si intende la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici privati, impianti tecnici e altri locali non accessibili ai clienti.

2. La superficie di vendita di un esercizio di vicinato, di una media struttura o di una grande struttura di vendita e di un centro commerciale, è la sola superficie destinata alle attività commerciali al dettaglio disciplinate dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modificazioni, con esclusione della superficie destinata a pubblici esercizi, attività artigianali ed altre attività.

3. La superficie di vendita autorizzata degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di beni ingombranti, non immediatamente asportabili ed a consegna differita, come autoveicoli, mobili, materiale edile, legnami, materiale idro-termo-sanitario e simili, viene convenzionalmente computata in misura pari al 10% della superficie complessiva su cui si può vendere lo specifico genere. Per applicare tale agevolazione, una volta recepita negli appositi strumenti di programmazione commerciale comunale, il titolare della proprietà deve presentare, all'ufficio comunale competente, specifica planimetria dell'esercizio dalla quale si rilevi la parte di superficie convenzionale attribuita al genere merceologico autorizzato.

~ **Centro commerciale**

1. Per centro commerciale si intende una grande struttura di vendita nella quale la superficie occupata dagli esercizi di vicinato e dalle medie strutture di vendita deve risultare almeno pari al 30% della superficie totale di vendita.

2. Le "strutture commerciali" costituite da più esercizi inseriti in una struttura specifica che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente sono classificate come un'unica media o grande struttura di vendita.

3. Si è in presenza di un centro commerciale anche qualora ricorra una delle seguenti caratteristiche:

- presenza di un corpo comune di collegamento, anche configurato come copertura, tra due o

più medie o grandi strutture di vendita fisicamente staccate;

- distanza, calcolata dai rispettivi muri perimetrali, tra medie strutture di vendita superiori, tra medie strutture di vendita superiori o grandi strutture e tra grandi strutture di vendita, inferiore a 40 m. Tale distanza può essere modificata, comunque non superiore a 60 m, con apposito regolamento comunale.

~ **Distanza dai confini (Dc):**

1. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio ed il confine.

2. Per gli interventi edilizi sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:

a) dai confini: m 5 nel caso di edifici con altezza superiore a m 2,40;

b) dai confini: m 3,00 nel caso di edifici che costituiscono opere pertinenziali sottoposte a Denuncia di Inizio attività o a Permesso di Costruire, aventi altezza non superiore a m 2,40;

c) nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a m 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati.

Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati la distanza dal confine di proprietà deve essere non inferiore a m 1,50 ;

d) fatto salvo quanto previsto al punto 4, non sono previste distanze minime dai confini per la realizzazione di muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali fino a m 3,00 di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà.

Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a m 3,00, è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i m 3,00, ferma restando la possibilità di realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera alla sommità del muro medesimo.

3. Per gli edifici e manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai punti 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici come definite nelle presenti norme.

4. Le distanze dai confini indicate al punto 1 possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

5. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della L.R. 1/2004 in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di m 0,05.

6. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima dovrà distare dal confine di proprietà non meno di m 3,00.

7. Per le opere pertinenziali senza titolo abilitativo, nonché per le opere volte all'eliminazione della barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

~ **Distanze dalle strade – (Ds)**

1. La distanza dalla strada è il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio ed il confine della sede stradale, completa degli elementi dettati nella definizione della superficie per opere di urbanizzazione primaria.

2. All'interno dei centri abitati la distanza minima non derogabile tra edifici ed il confine stradale è stabilita in ml 5,00.
3. In caso di ampliamento, anche interrato, o sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore a quelle derivanti dalle disposizioni di cui al comma 2, le nuove opere non possono ridurre le distanze esistenti, salvo eventuale accordo con l'ente proprietario della strada.
4. Le opere di recinzione di ogni tipo e le opere di sostegno dei terreni o la realizzazione di manufatti di arredo di ogni tipo e dimensione nel caso in cui fronteggino strade pubbliche o di uso pubblico posti all'esterno dei centri abitati, debbono essere arretrate almeno m 6,00 dall'asse stradale e di m 4,50 in caso di strade vicinali fatte salve le maggiori distanze stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia e da normative nazionali e regionali.
5. Le distanze di cui al comma 2 possono essere ridotte nel caso di edifici pubblici mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

~ **Distanze tra edifici - De**

1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre ml 1,00.
2. Negli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 1/2004 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Nei centri e nuclei storici (zone di tipo A di cui al D.M. 1444/1968) per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) e all'articolo 13, comma 1, lettera c) della L.R. 1/2004, o per eventuali nuove costruzioni ammesse, le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile.
4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3 sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:
 - a) nelle zone di tipo B ed E, di cui al D.M. 1444/1968, ml 10,00 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
 - b) nelle zone di tipo C, D, F di cui al d.m. 1444/1968, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml 10,00, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
 - c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a m 10,00 purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
 - d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
 - e) tra edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali realizzate con Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire, aventi altezza non superiore a m 2,40, la distanza minima tra loro deve essere di ml 6,00.
5. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi ml 2,00.
6. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della L.R. 1/2004 in materia di interventi

edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extraspessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di ml 0,05.

7. Per le opere pertinenziali eseguibili senza titolo abilitativo, nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, trovano applicazione le disposizioni del codice civile.

~ **Impatto ambientale**

1. Per impatto ambientale si intende l'alterazione qualitativa e/o quantitativa dell'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, fisici, chimici, naturalistici, climatici paesaggistici, realizzazione di progetti relativi a particolari impianti, opere o interventi pubblici o privati, nonché della messa in esercizio delle relative attività.

~ **Valutazione ambientale strategica**

1. Per valutazione ambientale strategica si intende il processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte (politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi) ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale.

~ **Procedimento di valutazione ambientale strategica**

1. Per procedimento di valutazione ambientale strategica si intende l'elaborazione di un rapporto concernente l'impatto sull'ambiente conseguente all'attuazione di un determinato piano o programma da adottarsi o approvarsi, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale di approvazione di un piano o programma e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

~ **Valutazione di impatto ambientale**

1. Per valutazione di impatto ambientale si intende la procedura, di carattere preventivo, che viene attuata allo scopo di proteggere e migliorare la qualità della vita, di mantenere integra la capacità riproduttiva degli ecosistemi e delle risorse, di salvaguardare la molteplicità delle specie, di promuovere l'uso delle risorse rinnovabili, di garantire l'uso plurimo delle risorse.

~ **Procedimento di valutazione di impatto ambientale**

1. Per procedimento di valutazione di impatto ambientale si intende l'elaborazione di uno studio concernente l'impatto sull'ambiente che può derivare dalla realizzazione e dall'esercizio di un'opera il cui progetto è sottoposto ad approvazione o autorizzazione, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione dello studio ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale di approvazione o autorizzazione del progetto dell'opera e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

~ **Autorizzazione integrata ambientale**

1. Per autorizzazione integrata ambientale si intende il provvedimento che autorizza l'esercizio di un impianto o parte di esso a determinate condizioni che devono garantire che l'impianto sia conforme ai requisiti del D.Lgs 59/2005. Un'autorizzazione integrata ambientale può valere per uno o più impianti o parti di essi, che siano localizzati sullo

stesso sito e gestiti dal medesimo gestore.

~ **Valutazione di incidenza ambientale**

1. Per valutazione di incidenza ambientale si intende la procedura, di carattere preventivo, che viene attuata allo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione di habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale.

~ **Titolare della proprietà**

1. Per titolare della proprietà si intende colui che dispone del diritto di proprietà sul bene.

~ **Costruzioni a schiera**

1. Per costruzioni a schiera si intendono gli edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.

~ **Costruzioni a sistema lineare**

1. Per costruzioni a sistema lineare si intendono gli edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

~ **Costruzioni a blocco isolato**

1. Per costruzioni a blocco isolato si intendono gli edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

~ **Isolato**

1. Per isolato si intende l'unità base del tessuto e corrisponde a una porzione della macroarea delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico e può contenere anche aree a destinazione diversa di Piano Regolatore Generale, parte operativa.

~ **Rudere**

1. Per rudere si intendono i resti di un edificio dove non sono più leggibili i seguenti elementi.

- il perimetro d'impianto delle fondazioni, che definisca il sedime dell'edificio originario;
- le chiusure verticali (una parete, uno spigolo, ecc.) che permettano di definire l'edificio.

~ **Pergolato**

1. Per pergolato si intende un manufatto a cielo aperto, eventualmente copribile soltanto con vegetazione naturale, con tre lati aperti, realizzato con materiali leggeri, non stabilmente infisso al suolo, ma semplicemente appoggiato ad esso, senza platee di cemento o altra sistemazione di carattere permanente dell'area di sedime, di struttura facilmente rimovibile e che non sia destinato né a deposito, né a lavoro, né ad abitazione anche saltuaria.

~ **Gazebo**

1. Per gazebo si intende un manufatto completamente aperto, copribile per un periodo massimo di 4 mesi, finalizzato esclusivamente al soggiorno all'aperto nella stagione favorevole, realizzato con materiali leggeri, non stabilmente infisso al suolo, ma semplicemente appoggiato ad esso, senza platee di cemento o altra sistemazione di carattere permanente dell'area di sedime.

~ **Confine stradale**

1. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

~ **Sede stradale**

1. Per sede stradale si intende la superficie compresa entro i confini stradali, comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.

~ **Carreggiata**

1. Per carreggiata si intende la parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

~ **Banchina**

1. Per banchina si intende la parte della strada compresa tra il margine della carreggiata ed il più vicino tra i seguenti elementi longitudinali: marciapiede, spartitraffico, arginello, ciglio interno della cunetta, ciglio superiore della scarpata nei rilevati.

~ **Corsia**

1. Per corsia si intende la parte longitudinale della strada di larghezza idonea a permettere il transito di una sola fila di veicoli.

~ **Marciapiede**

1. Per marciapiede si intende la parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

~ **Parcheggio**

1. Per parcheggio si intende l'area o infrastruttura posta fuori della carreggiata destinata alla sosta regolamentata o non dei veicoli.

~ **Fascia di pertinenza acustica**

1. Per fascia di pertinenza acustica si intende la striscia di terreno misurata in proiezione orizzontale, per ciascun lato dell'infrastruttura, a partire dal confine stradale, per la quale i limiti di immissione del rumore sono stabiliti dal D.P.R. 30 marzo 2004, n. 142.

~ **Manutenzione ordinaria della sede stradale**

1. Per manutenzione ordinaria si intende:

- a) risanamento di abrasioni e saturazione di buche sulle pavimentazione stradale;
- b) ricostruzione di modeste porzioni di pavimentazione stradale;
- c) pulizia e risagomatura delle cunette ed espurgazione dei chiavicotti o tombini;
- d) spianamento e sagomatura delle banchine;
- e) riattivazione delle bocchette di scolo delle acque superficiali laterali alla carreggiata;
- f) manutenzione della segnaletica verticale e sostituzione di quella deteriorata, danneggiata o scaduta;
- g) messa in opera di nuova segnaletica verticale;
- h) ripasso o realizzazione di nuova segnaletica orizzontale;
- i) pulizia della piattaforma e delle pertinenze;
- j) taglio dell'erba entro i confini della strada;

- k) mantenimento delle piantagioni e siepi nell'ambito dei confini stradali;
- l) pulizia delle opere d'arte, dei manufatti e dei ponti;
- m) ripassi periodici di verniciatura dei manufatti in ferro che costituiscono opere protettive, di sostegno alla segnaletica, di balaustre, di barriere paramassi, di impianti di arredo funzionale o di altre strutture analoghe;
- n) parziale riparazione o sostituzione di manufatti in ferro;
- o) modesti consolidamenti di opere d'arte in muratura, in calcestruzzo od in c.a.;
- p) risanamento di modesti smottamenti delle scarpate stradali;
- q) consolidamenti della fondazione stradale di modesta entità;
- r) formazione di drenaggi superficiali per risanamento del sottofondo e della fondazione;
- s) verifica del funzionamento degli impianti e dei servizi connessi alla circolazione ed alla stessa attività manutentiva;
- t) segnalazione agli uffici di vigilanza delle anomalie ed ammaloramenti rilevati sui tratti di strada oggetto dell'attività giornaliera di intervento;
- u) sgombrò neve e trattamento antigelo.

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni contenute nei regolamenti stradali dei vari enti gestori.

~ **Manutenzione straordinaria della sede stradale**

1. Per manutenzione straordinaria si intendono i lavori necessari al miglioramento stradale attuati sulla base di specifici progetti.

~ **Centro aziendale**

1. Per centro aziendale si intende l'insieme delle strutture, edifici destinati ad uso abitativo, rimesse attrezzi, stalle, fienili, annessi rurali, ecc., dove si concentrano le attività di servizio dell'impresa agricola, nonché la maggiore percentuale di ubicazione degli appezzamenti di terreno che costituiscono l'azienda agricola richiedente, considerando come elemento prevalente degli appezzamenti la loro produttività, valutata come "Produzione Lorda Vendibile", elementi che dovranno costituire la base per la redazione del previsto piano aziendale. Nel computare la superficie fondiaria, considerando anche gli appezzamenti frazionati dall'unità principale e non contigui ad essa, è consentito prevedere nel computo anche gli appezzamenti posti nei Comuni adiacenti o confinanti, purché appartenenti alla Provincia di Perugia, con la prescrizione che, l'edificazione richiesta dovrà essere effettuata nel Comune con maggiore superficie di terreno o di dimostrata maggiore produttività, valutata con il parametro della "Produzione Lorda Vendibile".

5. Coefficiente di conversione volumetrica

1 - Il coefficiente di conversione volumetrica rappresenta il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della Superficie utile coperta, per ottenere il valore in metri cubi di un edificio ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.

2 - Il presente PRG Parte strutturale stabilisce un coefficiente di conversione volumetrica pari a

3,00.

ART. 8 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI ED ECOLOGICI

1. I parametri urbanistici edilizi ed ecologici trovano applicazione nelle zone residenziali di completamento e di nuova edificazione, nelle zone produttive e in quelle per servizi, così come specificato nelle presenti NTA.

TITOLO II DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

Capo I - Trasformazioni del territorio

ART.9 - CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle macroaree può essere concessa o autorizzata nel rispetto delle condizioni previste al Titolo III Capo I delle NTA del PRG - Parte Strutturale (Modalità attuative del PRG Parte Strutturale), e le integrazioni di cui agli articoli successivi.

ART. 10 - ATTUAZIONE DEI CONTENUTI

1. Le modalità di attuazione del PRG, Parte Operativa, sono:

- a. attuazione diretta;
- b. attuazione indiretta.

2. L'attuazione diretta si articola in:

- attuazione senza titolo;
- attuazione diretta con titolo abilitativo.

3. L'attuazione indiretta si articola in:

- attuazione indiretta tramite Piano Attuativo.

4. Le modalità attuative delle previsioni di piano, qualora non stabilita dal PRG, parte Strutturale, sono definite dalle presenti norme. Le modalità e le procedure per l'approvazione dei Piani Attuativi e il rilascio del Permesso di Costruire per i progetti di opere pubbliche sono stabilite dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

5. La tipologia dei Piani Attuativi (PA) si articola in:

- Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E);
- Piani di Lottizzazione (P.L.);
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni;
- Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e successive modificazioni;
- Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica, Privata o Mista (P.d.R.), di cui al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457;
- Programmi Integrati di Intervento (P.I.R.), di cui alla L. 17/2/1992 n. 179 e successive modificazioni;
- Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), di cui alla L. 4/12/1993 n. 493 e successive modificazioni, se approvati con valenza di Piano Attuativo;
- Programmi Urbani Complessi (P.U.C.), di cui alla L.R. 11/4/97 n. 13;
- Programmi di Recupero (P.R.) di cui all'art. 3 della L. 61/98 e alla L.R. 12/8/1998 n. 30 e successive mm. ii.

ART. 11 - TITOLI ABILITATIVI

1. Sono subordinati a Permesso di Costruire gli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in particolare:

- a)** NC;
- b)** RU;
- c)** RE3 (ristrutturazione edilizia che comprende anche modifiche del volume, della sagoma e dell'area di sedime);
- d)** RE1 e RE2, di immobili compresi nelle zone omogenee A, di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444;
- e)** Opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- f)** Recinzioni, muri di cinta e cancellate antistanti le sedi viarie e le aree pubbliche e di uso pubblico, nonché riguardanti aree di superficie superiore a tremila metri quadrati, solamente nel caso in cui tali interventi non siano disciplinati dal regolamento edilizio comunale o dallo strumento urbanistico.

2. Sono subordinati a denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- a)** interventi di cui al precedente comma se sono specificatamente disciplinati da Piani Attuativi o dal PRG, parte Operativa, mediante precise disposizioni relative alla consistenza planivolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani;
- b)** varianti a Permessi di costruire, presentate anche in corso d'opera o prima dell'ultimazione dei lavori, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- c)** realizzazione, nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari (Art.9 comma 1 L.122/1989) e che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;
- d)** eliminazione delle barriere architettoniche che interessano immobili compresi negli elenchi di cui al titolo primo del D.Lgs 42/2004, nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici, che riguardano elementi strutturali e che comportano la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- e)** realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di modeste dimensioni al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo che non comportano nuove volumetrie urbanistiche;
- f)** installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di nuovi volumi e che, ai sensi del regolamento edilizio comunale, non rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria.

3. La disciplina degli interventi definita dai commi precedenti è sintetizzata nella seguente tabella le cui note costituiscono parte integrante:

Tipologie degli interventi edilizi	Attuazione	Titolo abilitativo
MO manutenzione ordinaria	diretta	senza titolo
MS manutenzione straordinaria che non interessa gli elementi costruttivi portanti	diretta	senza titolo
MS manutenzione straordinaria che interessa anche gli elementi costruttivi portanti	diretta	denuncia di inizio attività
MS manutenzione straordinaria che interessa aree e/o edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004	diretta	Permesso di costruire (Previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB.CC. AA. AA.)
RC restauro e risanamento conservativo Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture.	diretta o indiretta con Piano di Recupero (limitatamente ad alcuni interventi in Zona omogenea "A")	Permesso di costruire (Previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)
RE ristrutturazione edilizia nelle zone omogenee A Si intendono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la realizzazione o la modifica di aperture anche esterne, nonché la modifica delle unità immobiliari e delle superfici utili interne.	diretta o indiretta con Piano di Recupero (limitatamente ad alcuni interventi in Zona omogenea "A")	Permesso di costruire (Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)
RE1 ristrutturazione edilizia conservativa o leggera nelle zone omogenee A Si intendono gli interventi che prevedono la conservazione ed il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.	diretta	Permesso di costruire (Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)
RE2 ricostruzione in sito si intendono gli interventi consistenti	diretta	Permesso di costruire (Per le aree e/o gli edifici di

<p>nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici, avente i parametri planivolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso definiti nelle zone omogenee B, C, D, disciplinati da piani attuativi o dal PRG P.O. con specifiche disposizioni la cui sussistenza è dichiarata dal CC in sede di approvazione del PA</p>		<p>cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)</p>
<p>RE3 ristrutturazione edilizia totale demolizione e ricostruzione con variazioni planovolumetriche, con modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne, con mantenimento di un punto di contatto con l'area di sedime del preesistente edificio.</p>	<p>diretta</p>	<p>Permesso di costruire (Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)</p>
<p>RE4 ristrutturazione edilizia pesante si intendono gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione, totale o parziale, a distanza, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne, sia per motivi di pubblica incolumità che nei casi di delocalizzazione previsti dalle normative vigenti.</p>	<p>Indiretta con piano di recupero</p>	<p>Permesso di costruire (Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)</p>
<p>OI opere interne che non interessano gli elementi costruttivi portanti</p>	<p>diretta</p>	<p>Denuncia di inizio attività</p>
<p>OI opere interne che interessano gli elementi costruttivi portanti</p>	<p>diretta</p>	<p>Permesso di costruire (Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo</p>

		parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)
RU ristrutturazione urbanistica si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio urbano con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, avente i parametri planovolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso definiti da piani attuativi o dal PRG P.O. con specifiche disposizioni la cui sussistenza è dichiarata dal CC in sede di approvazione del PA.	diretta	Denuncia di inizio attività Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.
RU ristrutturazione urbanistica si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, non avente i parametri planovolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso definiti.	Indiretta con piano di recupero	Permesso di costruire (Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)
NC nuova costruzione avente i parametri planovolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso definiti da piani attuativi o dal PRG P.O. con specifiche disposizioni la cui sussistenza è dichiarata dal CC in sede di approvazione del PA.	diretta	Permesso di costruire (Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)
NC nuova costruzione non avente i parametri planovolumetrici, tipologici, costruttivi e di destinazione d'uso definiti dal PRG, parte operativa, o da piani attuativi.	Indiretta con piano particolareggiato (PP), piano di Lottizzazione (PdL), piano per insediamenti produttivi (PIP)	Permesso di costruire (previo parere della Sovrintendenza ai BB. CC. AA. AA. nel caso che ricada in zone vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio)
AM ampliamento (nuova costruzione)	diretta	Permesso di costruire
D demolizione	diretta	Permesso di costruire
BA eliminazione di barriere	diretta	senza titolo

architettoniche che non riguardano elementi strutturali, che non comportano la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio e che non interessino immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs 42/2004 nonché immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dal PRG;		
BA eliminazione di barriere architettoniche che interessa edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o censiti ai sensi dell'Art. 33 L.R. 11/2005, che riguardano elementi strutturali e che comportano la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;	diretta	Denuncia di inizio attività
CU mutamento delle destinazioni d'uso	diretta	Permesso di costruire (Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)
	Indiretta con piano di recupero zone "A"	Permesso di costruire (Per le aree e/o gli edifici di cui all'Art. 4 della L.R. 1/2005 o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; per i beni di cui al del D. Lgs. 42/2004 previa comunicazione alla Soprintendenza per i BB. CC. AA. AA.)
		permesso di costruire
OT opere temporanee	diretta	Senza titolo
OP opere pertinenziali	diretta	Senza titolo
Recinzioni , muri di cinta e cancellate antistanti le sedi viarie e le aree pubbliche o di uso pubblico, nonché riguardanti aree di superficie superiore a 3000 Mq solamente nel caso in cui tali interventi non siano disciplinati dal Regolamento comunale	diretta	Permesso di costruire
Opere di demolizione rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere	diretta	Permesso di costruire
Realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di modeste dimensioni al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo e agriturismo che non	diretta	Denuncia inizio attivit

comportino nuove volumetrie urbanistiche		
Installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di nuovi volumi e che ai sensi del RE non rientrano tra gli interventi di MO	diretta	Denuncia inizio attività
Parcheggi pertinenziali alle unità immobiliari nel sottosuolo o al piano terra non in deroga al PRG o al Regolamento Edilizio	diretta	Denuncia inizio attività

—
Note

(1) Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi in variante a permessi di costruire, presentate anche in corso d'opera o prima dell'ultimazione dei lavori, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

(2) Planivolumetrico:

Elaborato intermedio tra il piano attuativo e il progetto edilizio.

Esso deve contenere i seguenti elaborati:

1. Parametri urbanistici ed ecologici: superficie territoriale (St), superficie fondiaria (Sf), Indice di utilizzazione territoriale (Ut) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf), Indice di permeabilità (Ip), rapporto di copertura (Rc), Indice di piantumazione arboreo e arbustiva ;
2. Parametri edilizi: superficie utile coperta, superfici coperte, superficie permeabile, altezze degli edifici e/o delle diverse Articolazioni degli edifici stessi, volume totale..... % di utilizzazione della Suc ripartita fra residenza e altre attività;
3. Modalità di accesso, percorsi carrabili e parcheggio;
4. Indicazioni generali sulla sistemazione delle aree libere esterne agli edifici, in termini di variazione degli andamenti del terreno, di dotazione e caratteristiche degli apparati vegetali, di percorsi pedonali, di configurazione degli spazi pavimentati e attrezzati;
5. Schemi funzionali relativi alla distribuzione delle attività ospitate degli standard di verde e parcheggio ad esse connesse e delle relazioni funzionali.
6. Determinazione dei rapporti degli interventi e con gli eventuali edifici esistenti e confinanti, con la viabilità e con gli spazi pubblici esistenti al contorno in termini di distacchi, di allineamenti, di variazioni planimetriche, di altezze e di comparazione dei profili

(3) Art. 4 L.R. 1/2005

La commissione per la qualità architettonica e del paesaggio esprime parere relativamente agli interventi che interessano:

- a. Siti di interesse naturalistico (SIC, ZPS), le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche, di cui agli Art. 13, 14 e 16 della L.R. 27/2000;
- b. Le aree contigue di cui all'Art. 17 della L.R. 27/2000;
- c. I centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati nell'Art. 29 della L.R. 27/2000 (siti di maggiore rilevanza espressivi della storia degli insediamenti umani in Umbria; la rete della infrastrutturazione storica del territorio; le aree già vincolate ai sensi della L. 1497/1939 e della L. 431/1985, zone archeologiche); siti delle abbazie benedettine; aree di interesse archeologico corrispondenti al percorso dell'antica via Flaminia e delle relative diramazioni;
- d. Edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 53/74 e ss.mm.ii. quali immobili di interesse storico e architettonico.

CAPO II - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

ART. 12 - DEFINIZIONE E CONTENUTI

1. Le tipologie di intervento urbanistico – edilizio ammesse, in attuazione della legislazione nazionale e regionale e definite dal PRG Parte-Strutturale, confermate dal PRG Parte Operativa,, sono:

- MO Manutenzione ordinaria: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;
- OI Opere interne: interventi da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti;
- MS Manutenzione straordinaria: interventi comprendenti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;
- RC Restauro e Risanamento conservativo: interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture. Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per interventi di restauro si intendono quegli interventi diretti sugli immobili e/o beni storici, vincolati ai sensi del citato decreto, volti a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei valori culturali degli stessi; nel caso di interventi volti al miglioramento sismico degli immobili il restauro comprende altresì interventi di miglioramento strutturale;
- RE Ristrutturazione edilizia: interventi che prevedono, nell'ambito della medesima unità edilizia la trasformazione di un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dall'originario. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- RE1 Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa: gli interventi che prevedono, nell'ambito della medesima unità edilizia, la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o

di particolare pregio ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria, nonché la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edifici, alterati a causa

delle modifiche recenti o comunque privi di qualità significative;

- RE2 Interventi di ristrutturazione in sito: si intendono gli interventi che prevedono la completa demolizione e la successiva ricostruzione dell'intera unità edilizia esistente, nella medesima area di sedime e secondo gli stessi limiti planovolumetrici;

- RE3 Interventi di ristrutturazione edilizia totale: Si intendono gli interventi che comportano la ricostruzione dell'unità edilizia con variazioni planovolumetriche nell'ambito del lotto formato dall'area di sedime dell'unità edilizia preesistente e delle eventuali pertinenze fermo restando la necessità di mantenere un punto di contatto con l'area di sedime;

- RE4 ristrutturazione edilizia pesante: si intendono gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione, totale o parziale, a distanza, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne, sia per motivi di pubblica incolumità che nei casi di delocalizzazione previsti dalle normative vigenti;

- RU Interventi di ristrutturazione urbanistica: Si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

- NU Interventi di nuovo impianto urbanistico: si intendono gli interventi che riguardano un insieme sistematico di opere (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, ecc.) necessarie alla realizzazione di nuovi insediamenti;

- NC Interventi di nuova costruzione: Si intendono gli interventi volti alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planovolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);

2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, compresa la escavazione di pozzi;

3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;

6. le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta;

7. la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive

ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

- AM Ampliamento: Si intendono interventi di nuova costruzione in allargamento o sopraelevazione degli edifici esistenti;

- CU Mutamento delle destinazioni d'uso: Si intendono gli interventi volti al mutamento della destinazione d'uso di un edificio o di una singola unità immobiliare nel rispetto del complesso delle funzioni e destinazioni d'uso ammesse nella zona omogenea di riferimento o in un ambito territoriale dal presente PRG; i mutamenti delle destinazioni d'uso possono essere realizzate con o senza opere edilizie. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di 30 mq, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli edifici rurali non adibiti a residenza;

- BA Eliminazione di barriere architettoniche: Si intendono gli interventi rivolti alla eliminazione di barriere architettoniche, essi non dovranno modificare le caratteristiche degli elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Nel caso che gli interventi interessino gli edifici vincolati, anche in parte, ai sensi del D.Lgs 42/2004 dovrà essere valutata, caso per caso, la possibilità di intervento e applicata la soluzione tecnica che meno interferisce con i caratteri architettonici, tipologici e costruttivi dell'edificio;

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

- OP Opere pertinenziali: Si intendono gli interventi inerenti le opere pertinenziali degli edifici non qualificati come interventi di nuova costruzione; non costituiscono interventi di nuova edificazione quelli che interessano le opere pertinenziali di edifici relativamente a manufatti per impianti tecnologici e di arredo e/o la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°2474 del 31.1.1973 ;

- Demolizione D: Si intendono gli interventi che comportano la demolizione totale o parziale dei manufatti edilizi senza la loro ricostruzione;

- Sistemazione aree pertinenziali (SP): si intendono i seguenti interventi :

- SP1 piantumazione;

- SP2 pavimentazione;

- SP3 volumi per impianti tecnologici, impianti per l'attività sportiva privata;

- SP4 recinzioni

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

ART. 13 - USI DEL SUOLO

1. Fermo restando quanto previsto dal PRG, Parte Strutturale, il PRG, Parte Operativa,, attribuisce al territorio delimitato dalle macroaree e le seguenti destinazioni d'uso:

- a) prevalentemente residenziale;
- b) prevalentemente produttivo;
- c) prevalentemente per servizi, attrezzature ed infrastrutture

2. Le destinazioni d'uso del suolo e le relative percentuali, minime e massime, in riferimento alle funzioni ed attività insediabili sono riassunte come di seguito:

Destinazioni d'uso	Funzioni ed Attività					
	Abitativa (%)	Servizi (%)	produttive compatibili (%)	produttive incompatibili (%)	Terziarie (%)	Ricettive (%)
Prevalentemente residenziali	70-100	0-30	0-30	0	0-30	0-30
Prevalentemente produttive	0-10	0-20	0-100	0-100	0-50	0-50
Prevalentemente per servizi, attrezzature, ed infrastrutture	0	80-100	0	0	0-20	0-20

3. La % della ripartizione delle funzioni e delle attività vale anche per l'uso degli edifici.

ART. 14 - USI DEGLI EDIFICI

1. Fermo restando quanto previsto dal PRG, Parte Strutturale, il PRG Parte Operativa, attribuisce al territorio delimitato dalle macroaree le funzioni, le attività e le destinazioni d'uso degli edifici all'interno delle macroaree.

Le funzioni sono:

- a) Abitative;
- b) Servizi collettivi e pubblica amministrazione;
- c) Infrastrutture territoriali

Le attività sono:

- a) Produttive;
- b) Terziarie;
- c) Ricettive, alberghiere e congressuali.

2. Le destinazioni d'uso degli edifici relative alle funzioni sono:

Abitative (A)	A1	abitazione in ambiente urbano
	A3	abitazione collettiva

Servizi sociali e di interesse generale (SG)	SG1	sedi per al pubblica amministrazione (Amministrazioni comunali, enti pubblici a livello comunale, sicurezza e ordine pubblico.....)
	SG2	servizi sanitari
	SG3	servizi di assistenza sociale (convitti, centri di rieducazione.....)
	SG4	servizi scolastici di base
	SG5	servizi scolastici superiori e formazione professionale;
	SG6	servizi per il culto e attività religiose (edifici per il culto, attività connesse senza fine di lucro.....)
	SG7	servizi cimiteriali
	SG8	attività fieristiche e espositive

Servizi culturali, sportivi e di vita comunitaria (SC)	SC1	servizi culturali, ricreativi
	SC2	servizi sportivi
	SC3	servizi di vita comunitaria

Infrastrutture Territoriali (IT)	IT1	aree per la mobilità veicolare
	IT2	aree attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
	IT3	Aree parcheggi pubblici in sede propria
	IT4	reti tecnologiche e relativi impianti
	IT5	impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti
	IT6	impianti di trasmissione via etere

	IT7	aree attrezzate per attività itineranti temporanee
--	------------	--

3. Le destinazioni d'uso relative alle attività sono:

Attività Produttive a) Industria (PI)	PI1	manufatti per attività di produzione
	PI2	magazzinaggio per attività industriali
	PI3	uffici a servizio dell'attività di produzione industriale;
	PI4	alloggio per la custodia
	PI5	estrazioni di materiali di cava o minerali e prima lavorazione.
Attività Produttive b) Artigianato (PA)	PA1	Artigianato di produzione e servizio compatibile con l'ambiente urbano di carattere prevalentemente residenziale
	PA2	Artigianato di produzione e servizio incompatibile con l'ambiente urbano di carattere prevalentemente residenziale
	PA3	magazzini e depositi per attività Artigianali
	PA4	locali per la gestione e commercializzazione
	PA5	alloggi per la custodia
Attività Produttive c) Trasporto, logistica e parcheggio (TLP)	TLP1	movimentazione, magazzinaggio e distribuzione merci
Attività Produttive d) Commercio all'ingrosso e depositi (PC)	PC1	magazzini e depositi per attività commerciali all'ingrosso

Attività Terziarie a) Commercio (TC)	TC1	esercizi di dettaglio e di vicinato fino a 150 mq
	TC2	medie strutture di vendita compresa tra 151 mq e 600 mq
	TC3	medie strutture di vendita compresa tra 601 mq e 1500 mq
	TC4	distribuzione carburanti per uso autotrazione
	TC5	commercio al dettaglio su aree pubbliche
Attività Terziarie b) Pubblici Esercizi (TPE)	TPE1	esercizi commerciali di pubblico interesse (tabaccherie, farmacie,)
	TPE2	esercizi commerciali pubblici fino a 150 mq complessivi (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, birrerie, enoteche.....)
	TPE3	esercizi commerciali pubblici oltre 151 mq complessivi

		(intrattenimento e spettacolo bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, birrerie, enoteche.....)
	TPE4	parcheggi pubblici a pagamenti
Attività Terziarie c) Servizi Privati (TSP)	TSP1	attività di produzione di beni immateriali o di servizi alle imprese o alla persona con superficie fino a 250 mq (uffici e studi professionali, servizi culturali, servizi alle attività produttive, attività di servizio alle persone o per la casa, servizi medici, paramedici e veterinari, laboratori di analisi, attività delle poste e delle telecomunicazioni, attività di ricerca scientifica)
	TSP2	attività di produzione di beni immateriali o di servizi alle imprese o alla persona con superficie superiore a 250 mq (sedi di banche e assicurazioni, sedi di organizzazioni economiche, associazioni di categoria e professionali, sindacati, attività fieristiche e congressuali)
	TSP3	discoteche
Attività ricettive ristorative e congressuali (RRC)	RRC1	attività ricettive all'aria aperta
	RRC2	attività ricettive alberghiere
	RRC3	attività ricettive extralberghiere
	RRC4	residenze d'epoca
	RRC5	centri congressuali

L'elenco destinazioni d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per analogia.

4. L'elenco degli usi serve come riferimento:

- per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PRG, Parte Operativa;
- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standard),
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione;
- per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

ART. 15 - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI E DELLE ATTREZZATURE NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici sono definite le seguenti destinazioni d'uso:

Ap1	giardino ed orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato)
------------	---

Ap2	parcheeggio privato e a pagamento
Ap3	magazzinaggio a cielo aperto
Ap4	artigianato di servizio a cielo aperto (meccanici, carrozzieri, etc.)
Ap5	impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva (campi bocce, campo tennis, piscina, etc.)
Ap6	parcheeggi pertinenziali

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

TITOLO III

DISCIPLINA DEL TERRITORIO NELLE MACROAREE

CAPO I – ZONE OMOGENEE

ART. 16 - CARATTERI GENERALI

1. Ai sensi di quanto stabilito dal PRG, Parte Strutturale, il territorio urbanizzato ed urbanizzabile ai fini abitativi, produttivi artigianali ed industriale, per i servizi di interesse generale e di quelli residenziali, è delimitato dal perimetro delle Macroaree all'interno delle quali sono definiti gli ambiti prevalentemente residenziali, prevalentemente produttivi, o per servizi, caratterizzati dalla prevalenza di tessuti esistenti o zone di nuovo impianto soggetti ad azioni di mantenimento o trasformazione.

2. Il perimetro delle macroaree può essere modificato senza che ciò costituisca variante al PRG Parte Strutturale, una sola volta. L'entità di tale variazione rispetto al "Dimensionamento PRG Parte Strutturale," Allegato 6 è ammessa a condizione che:

- a. la modifica interessi solo superfici di zone di nuovo impianto ad attuazione indiretta per un valore max del 10% e tale ampliamento non vada ad interessare componenti del sistema ambientale;
- b. la Suc-urb non superi del 5% quella prevista nella macroarea riportata nell'Allegato 6 alle presenti norme "Dimensionamento PRG, Parte Strutturale";
- c. le modifiche e gli incrementi siano finalizzati a perseguire migliori soluzioni di assetto complessivo dal punto di vista urbanistico, di accessibilità, di condizioni ambientali, di qualità paesaggistiche, di dotazione di standard.

3. Per ogni macroarea sono:

- a. Articolati gli ambiti in zone omogenee assegnando ad essi specifici caratteri e parametri d'intervento urbanistici ed edilizi nei limiti riportati nell'Allegato 6 "Dimensionamento PRG, Parte Strutturale;
- b. definite le norme tecniche d'attuazione articolando gli interventi ammessi;
- c. assicurati il soddisfacimento degli standard in riferimento ai dati quantitativi riportati nell'Allegato 6 "Dimensionamento PRG, Parte Strutturale"

ART. 17 - ORGANIZZAZIONE DELLE NORME DI ZONA OMOGENEA

1. Il PRG, Parte Strutturale, definisce le macroaree, all'interno delle quali sono individuati i seguenti tessuti esistenti e zone di nuovo impianto:

- tessuti esistenti e zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali;
- tessuti esistenti e zone di nuovo impianto prevalentemente produttivi;
 - tessuti esistenti e zone di nuovo impianto destinati ai servizi;
 -

2. In riferimento al D.M. 02/04/1968 n.1444 i tessuti esistenti e le zone di nuovo impianto individuati corrispondono a zone territoriali omogenee.

Le zone omogenee, dal PRG Parte Operativa, sono articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, delle azioni di mantenimento o trasformazione, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi di intervento e degli strumenti di attuazione.

3. Gli strumenti di attuazione, possono aggiungere norme integrative di carattere gestionale o specifiche prescrizioni, fermo restando i contenuti di invariante definiti dal PRG Parte-Strutturale, e PRG Parte-Operativa.

ART. 18 - EFFICACIA PREVALENTE DELLE NORME DI TUTELA SULLE NORME DI ZONA OMOGENEA

1. In ciascun porzione del territorio, ricadente nei tessuti esistenti e nelle zone di nuovo impianto si applicano le norme della zona omogenea in cui la porzione stessa ricade, nonché le eventuali norme di tutela definite dal PRG Parte-Strutturale; le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela prevalgono sulle norme di zona omogenea.

ART. 19 - EFFICACIA PREVALENTE DELLE PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO E IDRAULICO

1. Le prescrizioni ed i vincoli di carattere geologico ed idraulico, derivanti dalle relative indagini e dagli studi di settore effettuati sul territorio comunale sono allegati come parte integrante al PRG Parte Strutturale; hanno efficacia prevalente in caso di contrasto con le previsioni del PRG Parte Operativa. Nei casi previsti dal PRG Parte Strutturale o da specifiche normative di studi geologici od idraulici puntuali questi vanno rapportati con quelli allegati al PRG Parte Strutturale e ne costituiscono eventuale integrazione.

ART. 20 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO IN ZONE OMOGENEE

1. Le zone omogenee si articolano in:

Zone omogenee A - Tessuti esistenti prevalentemente residenziali di formazione storica.

La zona A corrisponde al Castello di Reschio ed al Castello di Lisciano.

I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono definiti all'Art 21 delle presenti Norme.

Zone omogenee B - Tessuti esistenti consolidati e di formazione recente e zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali.

Esse sono suddivise in: B1, B2, B3a, B3b, B4.

Rappresentano parte del territorio totalmente o parzialmente edificata la cui superficie coperta è maggiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona;

Sono identificate:

- **zone B1** i tessuti esistenti prevalentemente residenziali consolidati,
- **zone B2** i tessuti esistenti prevalentemente residenziali di recente formazione (ex zone C ormai complete: lottizzazione La Madonnina e lottizzazione Gosparini),
- **zone B3a** i tessuti esistenti prevalentemente residenziali per i quali varia l' Uf,
- **zone B3b** le zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali per le quali è previsto l' intervento diretto in base a quanto stabilito dall' art. 27 della L.R. 11/05,
- **zone B4** i tessuti esistenti prevalentemente residenziali per i quali nel precedente strumento urbanistico vi erano previsioni con destinazioni d' uso differenti.

I parametri urbanistici edilizi ed ecologici sono definiti all' Art 22 delle presenti Norme .

Zone omogenee C - Tessuti riconfermati in riferimento alle previsioni del precedente PdF, e zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali. Esse sono suddivise in: C2, C3, C4, C5.

Rappresentano parte del territorio destinata a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o nelle quali l' edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità delle zone B.

I tessuti esistenti C2 e C3 prevalentemente residenziali rappresentano superfici riconfermate rispetto alle previsioni del precedente PdF per le quali varia l' Uf.

Le zone di nuovo impianto C4 e C5 prevalentemente residenziali rappresentano nuove previsioni e corrispondono rispettivamente alla lottizzazione nella macroarea di Crocicchie e a quella nella macroarea di Pian di Marte.

I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono definiti all'Art 23 delle presenti Norme.

Zone omogenee D - Tessuti esistenti e zone di nuovo impianto prevalentemente produttivi ove sono ammissibili insediamenti artigianali, agricoli e commerciali .

Essi sono suddivisi in: D1, D2, D3, D4.

Sono identificati:

- **zona D1** il tessuto esistente prevalentemente produttivo destinato ad attività industriale-artigianale ubicato nelle macroarea del Capoluogo e di S. Martino,

- **zona D2** la zona di nuovo impianto prevalentemente produttivo destinato ad attività industriale-artigianale ubicato nella macroarea del Capoluogo,
- **zona D3** il tessuto esistente prevalentemente produttivo agricolo ubicato nella macroarea di S. Martino,
- **zona D3** il tessuto esistente prevalentemente produttivo commerciale ubicato nella macroarea di Crocicchie.

I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono definiti all'Art. 24 delle presenti Norme.

Zone omogenee F - Tessuti esistenti e zone di nuovo impianto destinati a servizi pubblici e privati di interesse comune ripartiti in:

- **zone F1** = attrezzature per l'istruzione;
- **zone F2** = attrezzature per il culto,
- **zone F3** = aree per la protezione civile,
- **zone F4** = attrezzature per lo sport;
- **zone F5** = attrezzature per lo sport – campo da golf – loc. Reschio;
- **zone F6** = attrezzature turistiche;
- **zone F7** = attrezzature turistiche extralberghiere – loc. Reschio;
- **zone F8** = servizi di interesse comune sia pubblico che privato.

CAPO II – TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 21 – TESSUTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI FORMAZIONE STORICA (ZONE OMOGENEE A)

1. I **Tessuti esistenti prevalentemente residenziali di formazione Storica** corrispondono alle zone omogenee A – Centri Storici ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444;

Per „Centri Storici“ si intendono gli insediamenti che rivestono carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico.

Questi tessuti sono sottoposti alle azioni di mantenimento, tese alla conservazione e alla tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali dei tessuti stessi promuovendone la valorizzazione.

2. Le azioni dovranno diversificarsi a secondo dei seguenti caratteri:

- a) Edilizia speciale, monumentale o atipica;
- b) Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra;
- c) Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata.

3. Nei centri storici sono consentiti, senza il piano attuativo, fermo restando i vincoli di tutela

ambientale e paesaggistica, i seguenti interventi ad attuazione diretta:

- a) ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d) della LR 1/2004;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 33, commi 3 e 4 della LR 1/2004;
- c) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all'articolo 41 della LR 1/2004;
- d) interventi di cui agli articoli 35 e 38 della LR 1/2004;
- e) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l'arredo urbano.

4. Gli interventi di cui al comma 3 sono consentiti a condizione che siano rispettate la classificazione degli immobili e le modalità di realizzazione contenute nella deliberazione della Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420, Allegato A), articoli da 1 a 30 e da 41 a 44 .

I proprietari di almeno il settantacinque per cento del valore in base all'imponibile catastale delle unità immobiliari ricomprese in un isolato, che attuano, a mezzo di piano attuativo o programma urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché gli interventi di cui al comma 3, lettere c) e d), possono costituire un consorzio, da attuare con le modalità previste all'articolo 27, comma 5 della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti), ai fini della presentazione al Comune delle proposte di intervento di recupero.

5. Per tutti gli altri casi è prevista attuazione indiretta, con Piano Attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista, approvati con le modalità previste dalla legislazione regionale; potranno inoltre essere definiti ulteriori comparti in cui l'attuazione può avvenire con Piani Attuativi.

I Piani Attuativi potranno prevedere:

- la ristrutturazione di interi complessi edilizi, di gruppi di edifici aventi carattere di continuità, ovvero di singoli edifici di particolare valore storico, artistico, architettonico e monumentale, per migliorarne la staticità, le condizioni igienico-sanitarie e l'aspetto architettonico originario, creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico e modificando eventualmente le destinazioni d'uso con altre compatibili;
- il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi edilizi da risanare.

I Piani Attuativi dovranno rispettare i seguenti obiettivi:

- conservazione del complesso edilizio nella sua inscindibile unità formale e strutturale;
- ripristino, ove possibile, dei suoi caratteri architettonici e decorativi mediante la conservazione dell'aspetto esterno originario;
- ripristino delle parti alterate;
- conservazione dell'impianto tipologico-architettonico e delle eventuali parti decorative interne ed esterne;
- eliminazione di superfetazioni.
- edifici da risanare.

6. I Piani Attuativi ed i programmi urbanistici sono adottati ed approvati con le modalità di cui all'articolo 24 della L.R. 11/2005, i cui termini di pubblicazione sono ridotti della metà.

7. Tutti i progetti relativi agli interventi consentiti dovranno essere redatti secondo i contenuti di cui

all'Allegato 5 delle NTA del PRG Parte Strutturale, e dovranno contenere inoltre i seguenti elaborati:

- rilievo planimetrico, piante, prospetti e sezioni, nonché elementi decorativi dei fabbricati costituenti il complesso edilizio;
- indagine storica e tipologica;
- dettagliato rilievo fotografico;
- proposta di nuovo assetto con indicazione dei volumi e superfici da ristrutturare o demolire, degli elementi da risanare e restaurare, delle destinazioni d'uso previste, dei materiali e finiture interne ed esterne, delle parti decorative.

8. Gli interventi ammessi nelle zone omogenee A devono rispettare i seguenti parametri:

	Ut	Uf	H	Ip
A	esistente	esistente	esistente	esistente

9. È consentito:

- il cambiamento di destinazione d'uso purché compatibile con il mantenimento dei caratteri architettonici, ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del loro contesto;
- le destinazioni d'uso dovranno garantire i relativi standard.

10. Non rientrano tra gli usi definiti compatibili:

- i centri commerciali e direzionali o comunque le attività commerciali con superficie di calpestio superiore a mq. 151;
- attività di produzione di beni e servizi contrastanti sotto il profilo ambientale ed edilizio con le altre forme insediative;
- attività che comportino, a giudizio della competente USL, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse.

11. Al fine di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, le volumetrie o superfici utili coperte provenienti dall'eliminazione di superfetazioni o soprastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico od opere incongrue, all'interno dei centri storici, possono essere delocalizzate, per la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamento di quelle esistenti, in aree già edificabili con esclusione delle zone agricole, in aggiunta alle potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici, con volumetrie e superfici non superiori a due volte quelle dei manufatti oggetto di demolizione.

12. Qualora all'interno dei centri storici insistano edifici, costruiti in epoca recente, senza alcun valore storico, artistico, culturale ed ambientale ed il cui sedime è indispensabile per migliorare o realizzare spazi ed infrastrutture pubbliche, il piano attuativo od il programma urbanistico di cui all'articolo 28 della L.R. 11/2005 possono prevedere la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione, con volumetria o superficie utile coperta non superiore a tre volte quella esistente, in

altre aree edificabili a destinazione diversa dall'agricola, previste dallo strumento urbanistico vigente, nel rispetto dei limiti di altezza massimi stabiliti. La convenzione del piano attuativo e del programma prevede la cessione gratuita al Comune dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di demolizione, necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica.

13. All'interno dei centri storici, nel rispetto dei complessi storici o siti panoramici e di belvedere, non è ammessa la realizzazione, al di sotto del livello di terreno, di locali da adibire ad autorimesse private o pubbliche.

14. Nei centri storici il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 24 della L.R. 1/2004 non è dovuto per gli interventi a fini residenziali, di ristrutturazione edilizia, urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso.

15. Per gli interventi nei centri storici tutte o parte delle aree a standard previste per normativa possono essere sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture previsti dal PRG, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche realizzati anche all'esterno della macroarea; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo.

16. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate previa deliberazione degli importi relativi ai vari standard.

ART. 22 - TESSUTI ESISTENTI E ZONE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (zone omogenee B)

1. Per le zone omogenee B si applicano le azioni di trasformazione.

Le zone omogenee B sono caratterizzate dai:

- a) Tessuti esistenti prevalentemente residenziali consolidati;
- b) Tessuti esistenti prevalentemente residenziali di formazione recente;
- c) Zone di nuovo impianto con attuazione diretta in rif. a quanto previsto dall' art. 27 della L.R. 11/2005.

2. Nelle zone B sono definiti i parametri edilizi, urbanistici ed ecologici nel rispetto dei seguenti valori:

Per zone omogenee B i parametri sono:

	lf	Uf	H	lc	lp	lpa
B1 (1)	2,50 mc/mq	0,83	10,00 ml	Esistente o 50% di Sf	Esistente o 30% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B2 (2)	1,80 mc/mq	0,60	10,00 ml	Esistente o 50% di Sf	Esistente o 30% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf
B3a e B3b	1,50 mc/mq	0,50	7,50 ml	Esistente o 50% di Sf	Esistente o 30-50 % di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf

(3)						
B4 (3)	1,20 mc/mq	0,40	10,00 ml	Esistente o 50% di Sf	Esistente o 30-50% di Sf	1,25-10 alb ogni 100 mq di Sf

- (1) Corrisponde alla zona B del PdF

- (2) Corrisponde alla zona C1 completa del PdF (lottizz. la Madonnina). Mentre **per la zona C1 completa del PdF in loc. Gosparini valgono i contenuti ed i parametri del PPA approvato.**

- Uf= lf/3 (coeff. Conv.)

3. Nei tessuti esistenti e nelle zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali è ammessa:

- l'attuazione diretta relativamente a: NC, AM comprese le sopraelevazioni, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, RE3, RU, DS, previa acquisizione del necessario titolo abilitativo;

- ai fini del rispetto degli indici (Ut), (Uf), (Ipa) vanno computate anche le eventuali superfici esistenti all'interno del comparto oggetto di intervento, per l'indice (Ipa) vanno conteggiate anche le alberature esistenti;

4. Al fine di favorire l'integrazione funzionale tra residenza, terziario e attività compatibili, sono assegnate le seguenti percentuali minime e massime per ogni tipologia di destinazione d'uso da articolare in relazione alle caratteristiche e ubicazione di ogni di zona omogenea:

- residenziale da 70 % a 100% della SUC-urb realizzabile;

- commerciale, esercizi pubblici in genere, direzionale, ristorazione, artigianale compatibile con la residenza, da 0 a 30%;

- servizi culturali, sociali, ricreative, sale di spettacolo, sportive, per la salute e l'assistenza da 0 a 30%.

In relazione alla quota di destinazioni ammesse, nella realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti, ovvero nei casi di trasformazione della destinazione d'uso esistenti, dovranno essere garantiti gli standard relativi alle destinazioni previste.

5. Nei tessuti esistenti di formazione recente il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che una quota parte delle aree a standard sia sostituita da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche all'esterno della macroarea stessa; al fine dell'applicazione degli standard di cui ai commi precedenti, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate.

6. Per i soli esercizi di vicinato è prevista l'esenzione totale degli standard di legge.

7. In alcune parti del Territorio, ove sussistano le condizioni, accertate dai competenti Uffici Comunali, può essere richiesto il rilascio del Permesso a Costruire, finalizzato alla realizzazione di Opere di Urbanizzazione Primaria di piccola entità della zona, che permettano il miglioramento delle attuali condizioni esistenti.

Con provvedimento motivato, il Comune può disporre la mutazione periodica di tali opere a proprio carico.

8. Le zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali corrispondono alle zone omogenee B3b

Per tali zone è consentito l' intervento diretto in base a quanto definito dall' art. 27 della LR 11/2005, ciò a condizione che :

- il progetto dell' intervento sia relativo all' intera unità minima di Intervento (UMI) definita, e contenga obbligatoriamente gli elaborati previsti per il Piano Attuativo,
- preliminarmente al titolo abilitativo sia stipulata apposita convenzione con l' indicazione delle opere di urbanizzazione da realizzare, corredate dallo schema di sistemazione delle opere di urbanizzazione.

9. La distanza dai confini di proprietà per gli interventi di cui al presente articolo è pari a ml 5,00 fermo restando quanto altro previsto dalle Regolamento Regionale 9 del 03/11/2008.

ART. 23 – TESSUTI ESISTENTI RICONFERMATI E ZONE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (zone omogenee C)

1. Per le zone omogenee C si applicano le azioni di trasformazione.

Le zone omogenee C sono caratterizzate da:

a) tessuti esistenti riconfermati prevalentemente residenziali in riferimento alle previsioni del precedente PdF,

b) zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali,

destinate a nuovi complessi insediativi, che si identificano come aree di nuova edificazione per soddisfare le esigenze previste dal PRG, Parte Strutturale.

2. Nei Tessuti esistenti e nelle zone di nuovo impianto sono definiti i parametri edilizi, urbanistici ed ecologici nel rispetto dei seguenti valori:

Per le zone omogenee i parametri sono:

	lt	Ut	lf	Uf	H	lc max	lp	lpa
C2 (1)	1,00 mc/mq	0,33	1,30 mc/mq	0,43	7,50 ml	40% di St	30%-50% di St	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf
C3 (1)	1,50 mc/mq	0,50	1,80 mc/mq	0,6	7,50 ml	40% di Sf	30-50 % di St	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf
C4 (2)	1,00 mc/mq	0,33	1,30 mc/mq	0,43	7,50 ml	Esistente o 50% di Sf	Esistente o 30-50% di Sf	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf
C5 (3)	1,50 mc/mq	0,50	1,80 mc/mq	0,6	7,50 ml	Esistente o 50% di Sf	Esistente o 30-50% di Sf	1,25-5 alb ogni 100 mq di Sf

(1) Corrispondono alle zone C2-C3 del PdF riconfermate – Lottizzazioni nella macroarea del Capoluogo

(2) Corrisponde alla zona C di nuovo impianto prevista nella macroarea di Crocicchie

(3) Corrisponde alla zona C di nuovo impianto prevista nella macroarea di Pian di Marte

Ut= lt/3 (coeff. di Conv.)

3. Nei tessuti esistenti e zone di nuovo impianto prevalentemente residenziali:

- gli interventi edilizi relativi a NC, sono consentiti soltanto attraverso attuazione indiretta mediante redazione di Piano Attuativo;

- va salvaguardato il valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente presenti nell'area; su tale patrimonio edilizio sono consentiti in attuazione diretta gli interventi di: MO, MS, OI, RC, RE1 previa acquisizione del titolo abilitativo qualora necessario, tutti gli altri interventi vanno in attuazione indiretta con piano attuativo che ne definisce la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi;
- il lotto minimo è di mq. 500;
- il numero degli abitanti da insediare ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici per ogni singolo comparto di zona è definito assumendo un rapporto di 46,87 mq/abitate di Superficie utile coperta (Suc);
- le aree per standard, da urbanizzare e sistemare, sono cedute gratuitamente al Comune;
- gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi, parcheggi e spazi verdi dovranno essere opportunamente progettate.

4. Al fine di favorire l'integrazione funzionale tra residenza, terziario e attività compatibili, sono assegnate le seguenti percentuali minime e massime per ogni tipologia di destinazione d'uso da articolare in relazione alle caratteristiche e ubicazione di ogni di zona omogenea:

- residenziale da 70 % a 100% della SUC-urb realizzabile;
- commerciale, esercizi pubblici in genere, direzionale, ristorazione, artigianale compatibile con la residenza, da 0 a 30%;
- servizi culturali, sociali, ricreative, sale di spettacolo, sportive, per la salute e l'assistenza da 0 a 30%.

In relazione alla quota di destinazioni ammesse, nella realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti, ovvero nei casi di trasformazione della destinazione d'uso esistenti, dovranno essere garantiti gli standard relativi alle destinazioni previste.

5. La distanza dai confini di proprietà per gli interventi di cui al presente articolo è pari a ml 5,00 fermo restando quanto altro previsto dalle Regolamento Regionale 9 del 03/11/2008.

CAPO III – TESSUTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

ART. 24 - TESSUTI ESISTENTI E ZONE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (zone omogenee D)

1. Nei limiti riportati nell'Allegato 6 "Dimensionamento PRG, Parte Strutturale," sono perimetrati in termini fondiari i tessuti prevalentemente produttivi, che per dimensione e tipologia non sono compatibili con i contesti prevalentemente residenziali, distinti in:

- a) tessuti esistenti prevalentemente produttivi che si distinguono in industriali-artigianali, agricoli e commerciali rispettivamente D1-D3-D4;
- b) zone di nuovo impianto prevalentemente produttivi industriali-artigianali D2;

Tali tessuti esistenti e zone di nuovo impianto sono corrispondenti alle zone omogenee D ai sensi

del D.M. 02.04.1968 n. 1444, precisamente:

2. I tessuti esistenti prevalentemente produttivi sono quelli in essere attuati o in corso di attuazione, sulla base di P.A. approvati.

3. Le modalità di attuazione sono:

a) nei lotti che fanno parte di un P.A. vigente l'intervento edilizio è diretto nel rispetto dei parametri urbanistici fissati nel P.A. vigente; sono ammesse Varianti al P.A. vigente che non comportino aumento della potenzialità edificatoria complessiva prevista dal P.A. medesimo;

b) nei lotti che fanno parte di un P.A. di cui siano scaduti i termini temporali di validità della convenzione e del quale non siano state realizzate le principali opere di urbanizzazione primaria, potranno essere edificati previa approvazione di un nuovo P.A. redatto in conformità alle norme del PRG, parte operativa,.

c) nei lotti edificati o non edificati che non siano mai stati oggetto di un P.A. approvato e convenzionato di dimensione superiore a 1 ha gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.A. nel rispetto dei parametri di cui al comma 4 e delle disposizioni sugli standard previsti;

d) nei lotti che fanno parte di un P.A. di cui siano scaduti i termini temporali di validità della convenzione e siano state completate le opere di urbanizzazione primaria è ammesso l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri di intervento di cui al comma 5.

4. Su edifici preesistenti che non rispettino uno o più dei parametri di cui al comma 5 sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, D, CU, a condizione che la SC, se superiori agli indici prescritti, non venga ulteriormente incrementati, e che la SP, se inferiore agli indici prescritti, non venga ulteriormente diminuita.

5. I parametri di intervento sono:

	Scmax	H	Ip min. di Sf	Ipa	P pertinentiali
D1	50%	10,00 ml	30%	2,5 alb ogni 100 mq di Sf	33 mq ogni 100 mq di Sf
D2	50%	10,00 ml	30%	2,5 alb ogni 100 mq di Sf	33 mq ogni 100 mq di Sf
D3	50%	10,00 ml	30%	2,5 alb ogni 100 mq di Sf	33 mq ogni 100 mq di Sf
D4	50%	10,00 ml	30%	2,5 alb ogni 100 mq di Sf	33 mq ogni 100 mq di Sf

6. Nei tessuti esistenti e nelle zone di nuovo impianto produttivi industriali-artigianali, ubicati nella Macroarea del Capoluogo è ammessa la realizzazione di superfici da destinare ad attività commerciale nella misura non superiore al 50% della superficie coperta degli immobili, comunque fino ad un massimo di mq 300,00 di Sc. In tutti I tessuti produttivi del territorio è ammessa la realizzazione di superficie Direzionale nella misura non superiore al 20% della superficie coperta dell'immobile, fino ad un massimo di mq.150,00. In tutti I tessuti produttivi del territorio è ammessa

la realizzazione di superficie Residenziale per un solo alloggio del custode nella misura non superiore al 20% della superficie coperta dell'immobile, fino ad un massimo di mq.100,00.

7. Nel tessuto produttivo D4 a destinazione commerciale riconfermato rispetto alle previsioni del precedente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di superfici da destinare a residenza nella misura non superiore al 50% della superficie coperta degli immobili.

8. La distanza dai confini di proprietà per gli interventi di cui al presente articolo è pari a ml 5,00 fermo restando quanto altro previsto dalle Regolamento Regionale 9 del 03/11/2008.

CAPO IV - SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ART. 25 - DISCIPLINA DELLE AREE PER L'ISTRUZIONE (zone omogenee F1)

1. Le aree per istruzione sono destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, scuole fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori. Per l'attivazione, oltre alle presenti norme, deve essere rispettato quanto previsto dal decreto ministeriale 18 dicembre 1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica" e successive modifiche ed integrazioni.

2. All'interno degli edifici, possono essere localizzate anche attrezzature di servizio complementari del tipo TPE2, TSP1 aventi una dimensione massima della SUC-Urb di 100,00 mq.

3. La distanza dai confini di proprietà per gli interventi di cui al presente articolo è pari a ml 5,00 fermo restando quanto altro previsto dalle Regolamento Regionale 9 del 03/11/2008.

ART. 26 - DISCIPLINA DELLE AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (zone omogenee F2-F8)

1. Le aree per le attrezzature di interesse comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre similari.

2. Le attrezzature di interesse comune, in generale, comprendono edifici per i servizi sociali, culturali e ricreativi, sanitari, assistenziali, le sedi per la pubblica amministrazione (comunale, provinciale, regionale, statale), le sedi di associazioni, di organismi partecipativi, di "caserme" e di società sportive. Comprendono inoltre edifici di uso A3 di interesse pubblico quali case-albergo per studenti e anziani, case parcheggio e similari.

3. Le attrezzature religiose comprendono edifici per i culti, opere parrocchiali, istituti religiosi educativi e assistenziali per bambini e anziani, ed attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive ad essi connesse e similari.

4. Le aree per le attività culturali sono destinate alla realizzazione di sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni, centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, centri congressuali polivalenti e similari.

5. Le aree per la salute e l'assistenza sono destinate alla realizzazioni di sedi per centri sanitari, poliambulatori, consultori, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, case di cura, residenze sanitarie assistite, laboratori analisi, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati e

simili, sia pubblici che privati.

6. All'interno degli edifici destinati alle attività di cui ai commi 3, 4 e 5, oltre agli impianti, possono essere localizzate anche attrezzature di servizio complementari del tipo TPE2, TSP1 aventi una dimensione massima della SUC-Urb di 100 mq.

7. La distanza dai confini di proprietà per gli interventi di cui al presente articolo è pari a ml 5,00 fermo restando quanto altro previsto dalle Regolamento Regionale 9 del 03/11/2008.

ART. 27 - DISCIPLINA DELLE AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE (zone omogenee F3)

1. Le aree per la protezione civile sono destinate, principalmente, alla realizzazione di aree di ricovero della popolazione, secondo quanto stabilito nel PRG, Parte Strutturale.

2. In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature di servizio complementari del tipo TPE2, TSP1, nel rispetto dell'UT di 0,3 mq/mq e comunque aventi una dimensione massima della SUC-Urb di 100 mq, altezza 4.50 m.

3. La distanza dai confini di proprietà per gli interventi di cui al presente articolo è pari a ml 5,00 fermo restando quanto altro previsto dalle Regolamento Regionale 9 del 03/11/2008.

ART. 28 - DISCIPLINA DELLE AREE PER LE ATTREZZATURE PER LO SPORT (zone omogenee F4-F5)

1. Le aree per le attrezzature per lo sport sono destinate alla realizzazione degli impianti e dei servizi necessari per l'impiantistica sportiva, quali palestre, piscine con coperture fisse e/o smontabili, campi sportivi e attrezzature scoperte e quanto altro necessario per la pratica sportiva. Tenendo conto, principalmente, del corretto orientamento degli impianti, tali aree devono essere sistemate con specie vegetali dense che garantiscano la separazione dalle strade e la protezione dai venti.

2. La distanza dai confini di proprietà per gli interventi di cui al presente articolo è pari a ml 5,00 fermo restando quanto altro previsto dalle Regolamento Regionale 9 del 03/11/2008.

ART. 29 – PARAMETRI AMMESSI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE

1. I parametri ammessi sono:

Servizi e Attrezzature

	Ut	H	Sp min di St	lpa	P pertinenziali
F1 attr. per l'istruzione	1,00	10,00 ml	60%	2,5 alb/100 mq di St	20 mq/100 mq di St
F2 attr. religiose	0,83	12,00 ml	60%	2,5 alb/100 mq di St	20 mq/100 mq di St
F3 aree per la protezione civile	0,83	6,50 ml	60%	2,5 alb/100 mq di St	20 mq/100 mq di St
F4 attrezz. per lo sport	0,33	6,50 ml	60%	2,5 alb/100 mq di St	20 mq/100 mq di St
F5 attrezzature Sportive – Campo da Golf M8 Loc. Reschio (1)	-----	-----	-----	-----	-----

F6 attrezzature turistiche	0,66	9,00 ml	60%	2,5 alb/100 mq di St	20 mq/100 mq di St
F7 attrezzature turistiche extralberghiere M2-M3-M4-M5-M6-M7 Loc. Reschio (2)	-----	-----	-----	-----	-----
F8 Servizi di interesse comune sia pubbl che priv.	0,83	12,00 ml	60%	2,5 alb/100 mq di St	20 mq/100 mq di St

(1) vedi art.44-

(2) vedi artt.38-39-40-41-42-43-

2. La distanza dai confini di proprietà è pari a ml 5,00 fermo restando quanto altro previsto dalle Regolamento Regionale 9 del 03/11/2008; ad eccezione delle zone F2 ed F8 per le quali deve essere pari a ml 6,00 .

ART. 30 - DISCIPLINA DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Le aree per infrastrutture tecnologiche sono destinate alla realizzazione di:

- infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità;
- infrastrutture tecnologiche e di distribuzione del gas o metano;
- infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'acqua;
- infrastrutture per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- servizi di trasporto ed altri servizi collegati.

ART. 31 - DISCIPLINA DELLE AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A PARCO

1. Le aree per verde pubblico attrezzate a parco per il gioco sono aree localizzate in prossimità degli insediamenti residenziali ed aventi dimensioni adeguate alla presenza della popolazione utente circostante, destinate alla realizzazione di spazi per il riposo ed il gioco.

2. In tali aree possono essere realizzate strutture, in legno o materiali metallici, prive di fondazioni, non stabilmente infisse al suolo e facilmente rimovibili, per chioschi, edicole e servizi igienici, della dimensione massima

di SUC-Urb = 16 mq e H = 3 m.

3. La distanza dai confini di proprietà per gli interventi di cui al presente articolo è pari a ml 5,00 fermo restando quanto altro previsto dalle Regolamento Regionale 9 del 03/11/2008.

4. I boschi che ricadono all' interno delle macroaree e precisamente all' interno delle zone destinate a Verde pubblico costituiscono Verde pubblico-percorso ecologico e negli elaborati grafici del PRG Parte Operativa sono indicati con Ve2.

Per il Ve2 vale la disciplina del Verde pubblico.

ART. 32 - DISCIPLINA DELLE AREE PER PARCHEGGI

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di parcheggi.

2. I parcheggi si suddividono in:

a. parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (P1);

b. parcheggi pertinenziali:

- di uso riservato (P2);

- di uso pubblico (P3);

c. parcheggi privati non pertinenziali.

3. I parcheggi pubblici (P1) sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta. Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.

4. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

5. Di norma i parcheggi devono essere realizzati a pettine fuori dalla sede stradale ed essere alberati.

6. I parcheggi pertinenziali di uso riservato (P2) sono aree, o porzioni di aree, adibite al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, essi sono generalmente localizzati nella stessa area dell'insediamento e sono unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Non possono pertanto essere oggetto di un intervento di cambio d'uso se non congiuntamente con l'unità immobiliare di cui sono pertinenza. Possono eccezionalmente essere localizzati anche in altra area posta in un raggio di facile accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, con atto pubblico.

7. I parcheggi pertinenziali ad uso pubblico (P3) sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i dipendenti e i fornitori di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso pubblico devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni (salvo norme contrarie del P.A.), ma in tal caso le chiusure degli accessi devono

essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge. Il vincolo dell'uso pubblico di tali parcheggi deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo.

8. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali: i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alla quantità minime prescritte nelle NTA del PRG, parte strutturale, i parcheggi di uso privato

realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;

9. Ai fini del rispetto degli standard le aree per parcheggi si misurano sempre al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra; sono viceversa comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo. Nei parcheggi pubblici (P1) e in quelli pertinenziali di uso comune (P3) le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere

inferiori a m. 2,5x5.

10. I parcheggi sia pubblici che pertinenziali, se realizzati a raso devono essere sempre alberati con alberi d'alto fusto posti ogni 6/9 metri, di essenze autoctone di cui all' allegato... alle NTA del PRG, Parte Strutturale, idonee a creare ombreggiamento. Ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3. Devono essere rispettate le norme dettate dal Regolamento Edilizio riguardo ai tipi di pavimentazione, alla tutela del suolo dai rischi di inquinamento, ai tipi di essenze arboree e di elementi di arredo urbano.

11. In tutti i parcheggi P1, P2, P3, 1 posto ogni 50 va riservato per i portatori di handicap.

ART. 33 - LOCALIZZAZIONE E MODALITÀ DI CESSIONE DEGLI STANDARD.

1. Nel caso di interventi edilizi ad attuazione diretta non ricompresi all'interno di un Piano Attuativo, il progetto allegato alla domanda deve individuare le aree per standard e definirne in modo dettagliato la sistemazione. Qualora sia prescritta la cessione al Comune di aree a parcheggi pubblici e verde pubblico, all'atto del ritiro della concessione deve essere firmato un atto d'obbligo per la loro cessione, che dovrà avvenire entro dodici mesi dall'inizio dei lavori.

2. Nel caso di Piani Attuativi, le aree per standard di parcheggi pubblici e verde pubblico devono essere individuate dal Piano Attuativo assieme alle modalità della loro sistemazione e cessione al Comune, qualora non prevista la monetizzazione di cui all'Art. 32 sono disciplinate nella relativa convenzione; nei successivi interventi edilizi in attuazione del P.A. non sono ulteriormente richiesti gli standard parcheggi pubblici e verde pubblico, in quanto già previsti. Il dimensionamento e la posizione sono indicati nel Piano Attuativo e sono precisati nei successivi progetti edilizi.

3. Oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, per i comparti per i quali è stata definita la scheda norma, il Piano Attuativo dovrà rispettare quanto in essa previsto.

ART. 34 - DISCIPLINA DELLA MONETIZZAZIONE

1. Il PRG, Parte Operativa, individua i casi in cui, in relazione all'ubicazione degli insediamenti, previa richiesta del titolare della proprietà, gli spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali e gli spazi al servizio di insediamenti per attività produttive, possono essere monetizzati in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita.

2. I casi di cui al comma 1 riguardano:

- a.** tutti gli interventi ricadenti nei tessuti esistenti di formazione storica;
- b.** tutti gli interventi ricadenti nei tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e prevalentemente per attività produttive, totalmente edificati ove non è possibile reperire adeguate aree atte a soddisfare l'esigenza dello standard;
- c.** qualora le "opere" da realizzare interessino un'area inferiore a 40 mq;
- d.** qualora la realizzazione delle "opere" comporti un evidente contrasto con le caratteristiche architettoniche della zona o con prevalenti altri aspetti della pubblica utilità;
- e.** qualora le "opere" da realizzare non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensioni o localizzazioni.

f. Eventuali casi previsti dalle schede norma.

3. In generale gli spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali e gli spazi al servizio di insediamenti per attività produttive devono essere calcolati specificatamente per le singole destinazioni d'uso e sono riferibili all'ambito e/o al singolo immobile.

4. Per gli insediamenti produttivi, industriali ed artigianali, da realizzare su edifici esistenti, gli spazi al servizio di insediamenti stessi devono essere così calcolati:

- aree per parcheggio pubblico = 10% della Sf;

- aree per verde pubblico = 5% della Sf.

5. I parametri economici di monetizzazione devono essere determinati dal Consiglio Comunale, ed aggiornati annualmente in sede di approvazione del bilancio comunale.

6. Gli importi, determinati sulla base del comma 5, devono essere corrisposti prima del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività.

7. Possono essere rateizzati, previa richiesta del titolare della proprietà, nel seguente modo:

- 25% dell'importo di cui al comma 5, da versare al momento del ritiro del permesso a costruire;

- 25% dell'importo, oltre gli interessi legali, da versare entro 180 gg. naturali e consecutivi dalla data del primo versamento;

- 25% dell'importo, oltre gli interessi legali, da versare entro 360 gg. naturali e consecutivi dalla data del primo versamento;

- 25% dell'importo, oltre gli interessi 'legali, da versare entro 540 gg. naturali e consecutivi dalla data del primo versamento.

A garanzia degli importi rateizzati deve essere prodotta polizza fidejussoria, comprensiva degli interessi legali e delle sanzioni previste dall'Art. 28 della L.R. 3 novembre 2004, n. 21.

Qualora il certificato di agibilità venisse richiesto prima, dei tempi di rateizzazione, ai fini del rilascio, devono essere presentate le ricevute degli avvenuti versamenti di tutte le rate.

8. Le somme derivanti dalla monetizzazione devono costituire:

a. il fondo comunale per la mobilità, vincolato alla realizzazione di parcheggi pubblici;

b. il fondo comunale per l'ambiente, vincolato alla realizzazione di parchi urbani e territoriali e di spazi pubblici attrezzati a parco.

ART. 35 - DISCIPLINA DEL VERDE PRIVATO, DEL VERDE PRIVATO ECOLOGICO E DELLA SUPERFICIE LIBERA

1. Il verde privato è lo spazio lasciato libero per garantire una valenza ecologica e paesaggistica all'interno delle macroaree.

2. Il verde privato ecologico è la percentuale di SL sistemata a verde naturale; esso non può essere inferiore al 50 % della SL.

3. Il verde privato e la superficie libera possono:

a. essere sistemati attraverso l'applicazione delle seguenti categorie di intervento SP1, SP2, SP3, SP4;

b. avere la seguenti destinazioni: esistente (per le Sf esistenti), Ap1, Ap5, Ap6;

c. avere, conseguentemente alle destinazioni ammesse, trasformazioni, attraverso l'applicazione delle seguenti categorie di intervento: MO, MS, OI, RC, RE, RE1, RE2, NC.

4. I boschi che ricadono all' interno delle macroaree e precisamente all' interno delle zone destinate a residenza costituiscono Verde privato-percorso ecologico e negli elaborati grafici del PRG Parte Operativa sono indicati con Ve1.

Per il Ve1 vale la disciplina del Verde privato.

TITOLO IV MACROAREE

CAPO I –INDIVIDUAZIONE DELLE MACROAREE

ART. 36 - NORMA GENERALE PER LE MACROAREE M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8

1. Per le Macroaree monofunzionali della zona Reschio M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8 indicate nel PRG Parte Strutturale e Parte Operativa, l'obiettivo è quello di creare nuove strutture aventi destinazione "turistico – ricettiva", attraverso le varie modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente e la costruzione di nuove volumetrie, tale intervento è indicato come "Progetto Reschio".

2. Per le modalità di Attuazione lo strumento attuativo è quello del "Piano di Recupero" di Iniziativa

Privata che interessi ed individui in maniera unitaria tutto il territorio e tutti gli immobili interessati ivi ricompresi.

Il Piano di Recupero fra i suoi elaborati dovrà contenere fra l'altro:

- 1) Planimetria in adeguata scala dove sia indicata la perimetrazione del territorio interessato, le aree ed gli immobili oggetto di intervento da destinare ad attività turistico – ricettivo e la viabilità pubblica e privata utilizzata per l'esercizio della detta attività.
- 2) Lo schema di Convenzione da sottoscrivere in maniera pubblica una volta approvato il Piano Attuativo, contenente:
 - a) efficacia del Piano Attuativo che abbia una durata minima di anni 20;
 - b) l'impegno da parte del soggetto richiedente, valevole per tutta la durata della Convenzione, a mantenere a propria cura e spese la viabilità carrabile e pedonale sulla quale viene esercitata la comunicazione fra le varie strutture ricettive ricadenti nel Piano Attuativo;
 - c) la possibilità di attuare il Piano Attuativo per stralci funzionali e se del caso stabilire un calendario cronologico degli interventi che dovrà avere il seguente andamento:
 - 1) il primo intervento dovrà riguardare il pieno recupero dell'immobile denominato Castello di Reschio e le relative pertinenze.
 - 2) Gli interventi successivi debbono prevedere il pieno recupero degli immobili già esistenti e le relative pertinenze presenti nel territorio oggetto del Piano Attuativo.
 - 3) L'ultimo intervento dovrà prevedere la costruzione di nuovi fabbricati.
 - d) La possibilità di autorizzare interventi a stralcio del Piano Attuativo unitario che permettano il recupero unitamente al "Castello di Reschio", anche di altri immobili esistenti.
 - e) Il Permesso di costruire per le nuove costruzioni può essere rilasciato solo dopo l'avvenuto recupero del patrimonio esistente, ivi ricompreso il Castello di Reschio mediante il rilascio del Certificato di Agibilità, ivi compreso altresì il completamento della viabilità ricadente nel Piano Attuativo Generale.
 - f) L'obbligo di mantenere in maniera unitaria la gestione dell'intera attività ricettiva extralberghiera, ricompresa nel Piano Attuativo Generale, per tutta la durata della Convenzione.
- 3) Atto d'obbligo registrato e trascritto in forma Pubblica, contenente il vincolo per la durata di anni 20 (venti) sulla destinazione d'uso in "attività turistico ricettiva extralberghiera" degli immobili ricompresi nel Piano Attuativo Generale.

ART. 37 - MACROAREA 1 – CASTELLO DI RESCHIO

1. La Macroarea -1 di Reschio è caratterizzata dal Castello di Reschio con adiacente la Chiesa dedicata a S. Michele Arcangelo e la ex Canonica.

Si tratta di una superficie urbana riconfermata ed ampliata nella sua estensione rispetto alle previsioni del precedente strumento urbanistico, infatti mentre precedentemente comprendeva solo la parte corrispondente al Castello il nuovo PRG inserisce anche la superficie corrispondente alla Chiesa dedicata a S. Michele Arcangelo e la Canonica adiacente.

E' un insediamento urbano prevalentemente residenziale che riveste carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico.

In riferimento alla zonizzazione del PRG si tratta di tessuto esistente di formazione storica: zona A – Centro Storico.

2. Gli immobili del Castello compresi all' interno delle mura sono sottoposti a vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico e Etnoantropologico dell'Umbria ai sensi del D.Lg 42/04 e s.m.i. (D.M. del 01/08/2000).

Inoltre sia gli immobili del Castello di Reschio sia la Chiesa dedicata a S. Michele Arcangelo e la ex Canonica sono individuati come edifici sparsi nel territorio che costituiscono beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale in riferimento alla L.R. 11/05 del 22/02/2005 art. 33 comma 5.

3. Per tale macroarea il PRG Parte Operativa assume come obiettivo la riqualificazione architettonica ed ambientale dell' intero complesso con l' insediamento e la valorizzazione di attività turistico-ricettive, direzionali, culturali ed artistiche oltre alla destinazione d' uso residenziale.

ART. 38 – MACROAREA 2 – VOCABOLO CASACCIA

1.La Macroarea – 2 Vocabolo Casaccia è caratterizzata dall' area ubicata poco distante dal Castello di Reschio dove sono presenti delle strutture di recente costruzione destinate a stalle e locali di servizio.

Si tratta di un ambito territoriale di relazione alle nuove attrezzature turistico-extralberghiere previste nella loc. Reschio.

In riferimento alla zonizzazione del PRG si tratta di tessuto di nuovo impianto destinato ad attrezzature turistiche specifiche della loc. Reschio F7.

2. Per tale macroarea di nuovo impianto il PRG Parte Operativa assume come obiettivo la ristrutturazione della volumetria esistente senza però previsioni di nuova volumetria.

Esclusivamente per questa macroarea del „Progetto Reschio“ è prevista la localizzazione di attività per la ristorazione.

ART. 39 - MACROAREA 3 – VOCABOLO SERGINE

1. La Macroarea – 3 Vocabolo Sergine è un' area di nuovo impianto ubicata in prossimità di una volumetria ex rurale già esistente con destinazione prevalentemente residenziale.

Si tratta di un ambito territoriale di relazione alle nuove attrezzature turistico-extralberghiere previste nella loc. Reschio.

In riferimento alla zonizzazione del PRG si tratta di tessuto di nuovo impianto destinato ad attrezzature turistiche specifiche della loc. Reschio F7.

Per tale macroarea di nuovo impianto il PRG Parte Operativa assume come obiettivo la ristrutturazione della volumetria esistente con previsioni di una nuova volumetria, il tutto con l' insediamento esclusivamente di attività turistico ricettive.

All' interno del Tessuto della Macroarea Monofunzionale M3 sono ammessi i seguenti interventi:

1) il recupero delle volumetrie esistenti caratterizzate da un fabbricato rurale principale con relativo annesso agricolo;

2) la realizzazione di nuove volumetrie così disposte:

un unico insediamento costituito da

- edificio principale avente SUC di mq 300,00;

- edificio pertinenziale avente SUC di mq 40,00.

ART. 40 - MACROAREA 4 – VOCABOLO LA VALLE

1. La Macroarea – 4 Vocabolo La Valle è un' area di nuovo impianto ubicata in prossimità di una volumetria ex rurale già esistente con destinazione prevalentemente residenziale.

Si tratta di un ambito territoriale di relazione alle nuove attrezzature turistico-extralberghiere previste nella loc. Reschio.

In riferimento alla zonizzazione del PRG si tratta di tessuto di nuovo impianto destinato ad attrezzature turistiche specifiche della loc. Reschio F7.

2. Per tale macroarea di nuovo impianto il PRG Parte Operativa assume come obiettivo la ristrutturazione della volumetria esistente con previsioni di una nuova volumetria, il tutto con l' insediamento esclusivamente di attività turistico ricettive.

All' interno del Tessuto della Macroarea Monofunzionale M4 sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) il recupero delle volumetrie esistenti caratterizzate da un fabbricato rurale principale con relativo annesso agricolo;
- 2) la realizzazione di nuove volumetrie così disposte:
 - un unico insediamento costituito da
 - edificio principale avente SUC di mq 300,00;
 - edificio pertinenziale avente SUC di mq 40,00.

ART. 41 - MACROAREA 5 – VOCABOLO TISCIANO I

1. La Macroarea – 5 Vocabolo Tisciano I è un' area di nuovo impianto ubicata in prossimità di una volumetria ex rurale già esistente con destinazione prevalentemente residenziale.

Si tratta di un ambito territoriale di relazione alle nuove attrezzature turistico-extralberghiere previste nella loc. Reschio.

In riferimento alla zonizzazione del PRG si tratta di tessuto di nuovo impianto destinato ad attrezzature turistiche specifiche della loc. Reschio F7.

2. Per tale macroarea di nuovo impianto il PRG Parte Operativa assume come obiettivo la ristrutturazione della volumetria esistente con previsioni di una nuova volumetria, il tutto con l' insediamento esclusivamente di attività turistico ricettive.

All' interno del Tessuto della Macroarea Monofunzionale M5 sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) il recupero delle volumetrie esistenti caratterizzate da un fabbricato rurale principale con relativo annesso agricolo;
- 2) la realizzazione di nuove volumetrie così disposte:
 - un unico insediamento costituito da
 - edificio principale avente SUC di mq 300,00;
 - edificio pertinenziale avente SUC di mq 40,00.

ART. 42 - MACROAREA 6 – VOCABOLO TISCIANO II

1. La Macroarea – 6 Vocabolo Tisciano II è un' area di nuovo impianto ubicata in prossimità di una volumetria ex rurale già esistente con destinazione prevalentemente residenziale.

Si tratta di un ambito territoriale di relazione alle nuove attrezzature turistico-extralberghiere previste nella loc. Reschio.

In riferimento alla zonizzazione del PRG si tratta di tessuto di nuovo impianto destinato ad attrezzature turistiche specifiche della loc. Reschio F7.

2. Per tale macroarea di nuovo impianto il PRG Parte Operativa assume come obiettivo la ristrutturazione della volumetria esistente con previsioni di due nuove volumetrie, il tutto con l'insediamento esclusivamente di attività turistico ricettive.

All'interno del Tessuto della Macroarea Monofunzionale M6 sono ammessi i seguenti interventi:

1) il recupero delle volumetrie esistenti caratterizzate da un fabbricato rurale principale con relativo annesso agricolo;

2) la realizzazione di nuove volumetrie così disposte:

n. 2 insediamenti costituiti ciascuno da

- edificio principale avente SUC di mq 300,00;

- edificio pertinenziale avente SUC di mq 40,00.

ART. 43 - MACROAREA 7 – VOCABOLO SODACCI

1. La Macroarea – 7 Vocabolo Sodacci è un'area di nuovo impianto ubicata in prossimità di una volumetria ex rurale già esistente con destinazione prevalentemente residenziale.

Si tratta di un ambito territoriale di relazione alle nuove attrezzature turistico-extralberghiere previste nella loc. Reschio.

In riferimento alla zonizzazione del PRG si tratta di tessuto di nuovo impianto destinato ad attrezzature turistiche specifiche della loc. Reschio F7.

2. La superficie di tale macroarea nel precedente strumento urbanistico era inserita nell'area urbana, molto più estesa rispetto alle nuove previsioni, destinata all'impianto del golf.

Per tale macroarea, il PRG Parte Strutturale assume come obiettivo la ristrutturazione della volumetria esistente con previsioni di tre nuove volumetrie, il tutto con l'insediamento esclusivamente di attività turistico ricettive.

All'interno del Tessuto della Macroarea Monofunzionale M7 sono ammessi i seguenti interventi:

1) il recupero delle volumetrie esistenti caratterizzate da un fabbricato rurale principale con relativo annesso agricolo;

2) la realizzazione di nuove volumetrie così disposte:

n. 2 insediamenti costituiti ciascuno da

- edificio principale avente SUC di mq 300,00;

- edificio pertinenziale avente SUC di mq 40,00.

ART. 44 - MACROAREA 8 – VOCABOLO VALLACCIA

1. La Macroarea – 8 Vocabolo Vallaccia è un'area destinata alla realizzazione di un impianto per il gioco del Golf.

Si tratta di una superficie urbana riconfermata e ridotta nella sua estensione e nelle potenzialità volumetriche rispetto alle previsioni del precedente strumento urbanistico.

In riferimento alla zonizzazione del PRG si tratta di tessuto di nuovo impianto destinato ad attrezzature sportive specifiche della loc. Reschio F5 – impianto per il gioco del Golf.

2. Per tale macroarea il PRG Parte Operativa assume come obiettivo la ristrutturazione della

volumetria esistente con previsioni di nuove volumetrie, il tutto a servizio dell' impianto per il gioco del Golf.

La Macroarea Monofunzionale Voc. La Valle ha estensione di mq 218.040,21.

All' interno del Tessuto della Macroarea Monofunzione M8 sono ammessi I seguenti interventi:

- 1) il recupero delle volumetrie esistenti;
- 2) la realizzazione di nuove volumetrie così disposte:
 - edificio principale avente SUC di mq 600,00 della quale mq 150,00 da destinare all' alloggio del personale di custodia e mq 450,00 da destinare ad attrezzature per il ristoro e per il tempo libero a servizio dell' impianto sportivo;
 - mq 200,00 di SUC da destinare alla realizzazione di piccoli immobili da destinare a locali accessori di supporto all' attività sportiva e dislocati sull' intera superficie aventi ciascuno una SUC di ma 10,00.

ART.45 – MACROAREA 9 – CASTELLO DI LISCIANO

1. La Macroarea - 9 è caratterizzata dal Castello di Lisciano.

E' un insediamento urbano prevalentemente residenziale che riveste carattere storico, artistico, culturale, ambientale e paesaggistico (zona – A centro storico).

Si tratta di una superficie urbana riconfermata nella sua estensione rispetto alle previsioni del precedente strumento urbanistico.

2. Il torrione circolare del Castello è sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico e Etnoantropologico dell'Umbria ai sensi del D.Lg 42/04 e s.m.i..

Inoltre il Castello, con all' interno una piccola cappella, è individuato tra gli edifici sparsi nel territorio che costituiscono beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale in riferimento alla L.R. 11/05 del 22/02/2005 art. 33 comma 5.

3. Per tale macroarea il PRG Parte Strutturale e Parte Operativa assume come obiettivo la riqualificazione architettonica ed ambientale dell' intero complesso con l' insediamento e la valorizzazione di attività turistico-ricettive, direzionali, culturali ed artistiche oltre alla destinazione d' uso residenziale.

ART. 46 – MACROAREA 10 – S. MARTINO

1. La Macroarea – 10 S. Martino è un insediamento urbano prevalentemente residenziale ed in parte produttivo di formazione recente ubicata al centro/nord del territorio comunale.

Si tratta di una superficie urbana riconfermata ed ampliata nella sua estensione rispetto alle previsioni del precedente strumento urbanistico.

2. Per tale macroarea il PRG Parte Operativa assume come obiettivo:

- l' espansione ed il completamento dei due nuclei residenziali caratterizzati esclusivamente da zone omogenee „B“ con relativi standard;
- la riduzione della superficie riconfermata relativa alla zona destinata ad insediamenti produttivi a carattere agricolo ubicata a sud della macroarea stessa. Parte di questo tessuto produttivo è previsto dal nuovo PRG come tessuto di nuovo impianto Produttivo

industriale ed artigianale anziché agricolo come dalle precedenti previsioni.

ART. 47 – MACROAREA 11 - CAPOLUOGO

1. La Macroarea - 11 Capoluogo è il nucleo principale del Comune di Lisciano Niccone, è posta in una posizione quasi baricentrica rispetto a tutto il territorio comunale, in una zona abbastanza pianeggiante.

2. Nella Macroarea del Capoluogo sono localizzati gli uffici pubblici, le scuole e i negozi che servono tutto il territorio comunale.

3. All'interno della macroarea troviamo:

- tessuto esistente e zone di nuovo impianto prevalentemente residenziale,
- tessuto esistente e zone di nuovo impianto prevalentemente produttivo ;
- tessuto esistente per attrezzature turistiche;
- tessuto esistente destinato a servizi;
- superfici per la verifica degli standard.

4. Partendo dall'estremo Nord-Ovest della macroarea stessa vi è la loc. S. Maria delle Corti dove troviamo il complesso con la Chiesa di S. Maria delle Corti, inserita all'interno di un tessuto esistente prevalentemente residenziale consolidato.

La Chiesa di S. Maria delle Corti con adiacente Canonica sono sottoposte a vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio Storico, Artistico e Etnoantropologico dell'Umbria ai sensi del D.Lg 42/04 e s.m.i..

Inoltre il complesso è individuato tra gli edifici sparsi nel territorio che costituiscono beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale in riferimento alla L.R. 11/05 del 22/02/2005 art. 33 comma 5.

Sempre in loc. S. Maria delle Corti a sud del complesso omonimo il PRG Parte Strutturale riconferma, riducendo la in superficie rispetto alle precedenti previsioni, la zona individuata come Tessuto esistente destinato ad Attrezzature Turistiche.

All'interno della zona è localizzato un edificio denominato Palazzo di S. Maria delle Corti e individuato tra gli edifici sparsi nel territorio che costituiscono beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale in riferimento alla L.R. 11/05 del 22/02/2005 art. 33 comma 5.

L'obiettivo del PRG Parte Strutturale e Parte Operativa per la Macroarea Capoluogo è quello di mantenere il carattere prevalentemente residenziale e delle attività compatibili con la residenza.

In corrispondenza della zona a servizi ubicata in adiacenza del fosso dei forconi vi è il vincolo posto dall'Autorità di Bacino del fiume Tevere con il PST Piano Straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato, infatti tale area è individuata come zona a rischio per fenomeni di inondazione e quindi sottoposta alle norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico. Al fine di ridurre il rischio, in quest'area sono state effettuate di recente delle opere di messa in sicurezza degli argini del fosso, pertanto sulla base del certificato di collaudo delle opere eseguite si attende lo svincolo da parte dell'Autorità di Bacino.

5. Le aree destinate all'istruzione, a servizio di tutto il territorio comunale, sono localizzate nella macroarea del Capoluogo.

ART. 48 – MACROAREA 12 – CROCICCHIE

1. La Macroarea - 12 di Crocicchie è posta a Sud/Est del territorio comunale e si tratta di un nucleo urbano prevalentemente residenziale sviluppato lungo la viabilità principale caratterizzata dalla Strada Provinciale Trecine-Lisciano Niccone.

2. A sud della macroarea troviamo il complesso di Val di Rose con la Chiesa. Gli immobili sono individuati tra gli edifici sparsi nel territorio che costituiscono beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale in riferimento alla L.R. 11/05 del 22/02/2005 art. 33 comma 5.

3. All' interno della macroarea troviamo :

- tessuto esistente prevalentemente residenziale;
- zona di nuovo impianto prevalentemente residenziale prevista a sud della macroarea in corrispondenza del complesso di Val di Rose;
- tessuto esistente destinato ad attrezzature turistiche, previsto sempre a sud del complesso di Val di Rose su parte della superficie precedentemente prevista, che in parte sostituisce un' area a verde pubblico prevista con il precedente strumento urbanistico m estensione sovradimensionata;
- tessuto esistente prevalentemente produttivo commerciale all' interno del quale il PRG Parte Strutturale prevede l' inserimento di di una parte di volumetria con destinazione residenziale.

ART. 49 – MACROAREA 13 – PIAN DI MARTE

1. La Macroarea - 13 di Pian di Marte è posta a Sud/Est del territorio comunale, poco distante dal nucleo rappresentato dalla macroarea di Crocicchie, e si tratta di un nucleo urbano esclusivamente residenziale sviluppato lungo la viabilità principale caratterizzata dalla Strada Provinciale TrecineLisciano Niccone.

2. All' interno della macroarea troviamo:

- tessuto esistente prevalentemente residenziale;
- tessuto esistente prevalentemente residenziale localizzato in parte nell' area precedentemente destinata alla zona industriale per attività produttive agricole .

ART.50 – MACROAREA 14 – GOSPARINI

1. La Macroarea - 14 di Gosparini è posta ad Ovest del territorio comunale, è caratterizzata da un versante collinare sul lago Trasimeno.

2. La zona di Gosparini è caratterizzata dai seguenti vincoli:

- Vincolo Ambientale ai sensi dell' art. 136/1a del D.Lgs 42/04 : Il territorio individuato al catasto terreni del Comune di Lisciano Niccone con i fogli n. 23-24-25-26 è sottoposto a vincolo in itinere n. V delle alture settentrionali del Trasimeno.

Vincolo PS2 del Piano di Bacino del fiume Tevere-II stralcio funzionale per il lago Trasimeno . Gran parte del territorio della località Gosparini è inserito all' interno del perimetro del bacino naturale del lago Trasimeno.

La parte del bacino del lago che ricade sul territorio del comune di Lisciano Niccone è caratterizzata dagli ambiti E (Ambito alto collinare) ed F (Ambito degli insediamenti) per i quali valgono gli indirizzi ed i criteri di intervento dettati dalla Deliberazione della Giunta Regionale n.

918 del 25/06/2003.

- Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) individua nella loc. Gosparini gli ambiti delle risorse ambientali e faunistiche caratterizzati dalle classi:

classe 2 = aree dell' agricoltura intensiva : seminativi, oliveti, vigneti, rimboschimenti;

classe 3 = sistema reticolare principale di riferimento per le zoocenosi, boschi, pascoli, aree nude, fasce di rispetto dei fiumi e dei laghi;

sottoclasse 4b = aree di elevatissimo interesse naturalistico SIC.

3. Parte del tessuto esistente prevalentemente residenziale ex C1 (lottizzazione Gosparini) approvata con Delibera del C.C. n. 22 del 13/06/1974 e aggiornata con Delibera del C.C. n. 44 del 28/11/1992, ricade nell' area del SIC IT5210017 Boschi di Pischello-Torre Civitella (Sito di Interesse Comunitario).

La norma comunitaria per tali SIC prevede una tutela, e lo strumento di tutela è la Valutazione di Incidenza.

4. Per la zona di Gosparini, in modo specifico e per tutto il territorio comunale, è stata redatta la Valutazione di Incidenza .

In base a tale Valutazione di Incidenza , l'area di Gosparini ricadente nel SIC è quella indicata nella ex lottizzazione con i lotti n. 52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68/69-70-71-72-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85.

5. Per I lotti sopra elencati si applicano le prescrizioni per la progettazione, così come all' Allegato n. 2 della Valutazione di Incidenza con le modifiche apportate in riferimento a quanto prescritto dalla Determina Dirigenziale della Regione Umbria n. 1267 del 16/02/2009.

Per gli interventi edilizi da realizzare nei terreni indicati nella sottostante Tabella, Il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solamente dopo l'esito positivo di una specifica Valutazione di Incidenza Ambientale, da redigere ai sensi del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i., ovvero secondo le Linee guida regionali per la valutazione di incidenza di piani e progetti, di cui alla D.G.R. 29 settembre 2008, n. 1274, rispettando quanto previsto nello specifico nella citata Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria n° 1267 del 16/02/2009.

Tabella delle previsioni urbanistiche delle Aree sottoposte a Valutazione di Incidenza:

LOTTO (ex Lottizzazione Gosparini)	Superficie edificabile (mq)	Nuova Volumetria Assegnata (mc)
52	1.790,00	549,00
53	2.800,00	560,00
54	1.060,00	417,00
55	1.180,00	236,00
56	3.010,00	975,00
57	3.300,00	660,00
58	2.840,00	568,00
59	3.120,00	624,00
60	1.430,00	791,00

61	3.150,00	791,00
62	2.350,00	791,00
63	3.010,00	602,00
64	4.270,00	791,00
65	2.880,00	576,00
66	3.610,00	722,00
67	3.750,00	750,00
68/69	6.340,00	1.268,00
70	2.910,00	582,00
71	3.242,00	648,00
72	3.510,00	702,00
74	3.910,00	915,00
75	5.410,00	1082,00
76	2.660,00	532,00
77	4.060,00	791,00
78	2.650,00	530,00
79	1.870,00	374,00
80	1.840,00	368,00
81	3.220,00	644,00
82	2.000,00	400,00
83	2.490,00	692,00
84	3.830,00	791,00
85	6.140,00	1.860,00

(nota: dalla numerazione è escluso il lotto n. 73, non esistente)

Per i lotti già edificati, o sui quali è in corso di costruzione un immobile, o dove è già stato rilasciato Permesso di Costruire, il tutto alla data del 16/05/2009, le volumetrie assegnate sono quelle previste dall' iniziale progetto di Lottizzazione.

6. In tutti i territori ricadenti nell'ambito della Ex Lottizzazione Gosparini si applicano le seguenti disposizioni:

6.1. La Destinazione Edilizia delle volumetrie previste è quella Residenziale. La tipologia degli edifici dovrà essere quella di costruzioni mono-bifamiliari, trifamiliari e quadrifamiliari.

6.2. Le nuove volumetrie dovranno adeguarsi il più possibile al profilo del terreno, e l'altezza massima consentita dal nuovo piano di campagna al sottogronda dell' ultimo solaio non potrà essere superiore a ml 6,50. E' ammessa la costruzione di un solo edificio per ogni lotto. Non è consentito creare corpi di fabbrica staccati dal fabbricato principale, con esclusione delle pertinenze di cui al Regolamento regionale n°9 /20 09

Le volumetrie interrato, destinate a locali di pertinenza delle unità immobiliari in questione, dovranno essere realizzate, esclusivamente, entro il sedime del fabbricato.

6.3. I fabbricati dovranno avere copertura a falde o a padiglione, con pendenza max del 40%. La creazione di aperture sulle falde dei tetti finalizzate alla creazione di lucernai, deve essere contenuta nel limite di 1/20 della superficie del tetto.

Non sono consentite aperture sulle falde di copertura, finalizzate alla creazione di terrazzi, anche se interamente incassati.

I manti di copertura dovranno essere realizzati con coppi e tegole di laterizio naturale.

I canali di gronda, i discendenti e le scossaline dovranno essere in rame, o di altro materiale comunque dello stesso colore dei prospetti.

6.4. Per le facciate dei fabbricati non è ammesso l'uso di cemento a vista.

I trattamenti di finitura delle facciate, compresi i muri di contenimento e di recinzione devono prevedere l'uso della pietra, mattone o intonaci a base di calce o di cocciopesto.

Eventuali tinteggiature esterne dovranno essere realizzate con prodotti non filmogeni, del tipo a latte di calce o ai silicati e con colori sulla scala delle terre. Il colore dei tinteggi esterni, da concordare con l'Ufficio Tecnico comunale, dovrà essere tra quelli indicati nella scheda Allegato 2.1. alla Valutazione di Incidenza.

6.5. Le porte, le finestre e i finestroni dovranno avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche degli edifici umbri.

6.6. La realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo è consentita per una superficie massima pari al 10% della superficie utile del fabbricato.

6.7. All'interno di ciascun lotto è ammessa la costruzione di una piscina avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a mq. 110,00.

Il colore del rivestimento interno, da concordare con l'Ufficio Tecnico comunale, dovrà essere tra quelli indicati nella scheda Allegato 2.1. alla Valutazione di Incidenza.

6.8. Gli interventi di arredo dei terrazzi e giardini, quali strutture fisse e pergolati finalizzati alla crescita di piante rampicanti, sono consentiti unicamente se a cielo aperto e senza pannellature laterali.

6.9. Eventuali muri di sostegno e/o contenimento 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 autoctone di provenienza certificata, tra quelle indicate nella scheda allegata.

I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale, a condizione che la parte in vista sia rivestita con muratura di mattoni a faccia vista o con mattoni pieni o pietra locale. La sommità del muro di sostegno dovrà essere protetta con laterizio, pietra o materiali di colore simile.

6.10. Gli impianti a rete dovranno essere interrati.

6.11. Dovranno essere convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza circostanti l'edificio, conservando per quanto possibile la vegetazione autoctona di alto fusto esistente.

Il progetto dovrà contenere il rilievo dettagliato della vegetazione di alto fusto esistente e le previste sistemazioni del verde, utilizzando specie autoctone di provenienza certificata, tra quelle indicate nella scheda Allegato 2.3 alla Valutazione di Incidenza.

L'abbattimento o la modifica di alberature naturali esistenti sono disciplinati dalla L.R. 28/01 e successive modificazioni. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da apposita ed esauriente documentazione volta a specificare le ragioni degli abbattimenti richiesti e le relative proposte di compensazione. Gli elaborati indicheranno: la posizione, la specie e le caratteristiche

delle alberature, le misure necessarie per il ripristino dei luoghi e gli accorgimenti necessari per assicurare la vita delle nuove piante.

6.12. In fase di inoltramento della domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, su specifica richiesta dell'Ufficio Tecnico comunale dovrà essere prodotto un idoneo documento, nel quale l'Autorità competente attesti lo stato effettivo dei luoghi, al fine di definire la reale delimitazione delle aree boscate, in base a quanto disposto dalla D.G.R. n. 1098 del 6 luglio 2005

6.13. Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi di specie autoctone di provenienza certificata oppure mediante muri a secco o steccati di legno.

Sono consentite inoltre recinzioni con rete metallica sorretta da paletti in ferro, verniciate in color verde scuro opaco, oppure con fili di ferro orizzontali (non spinati) sorretti da pali in legno, opportunamente schermate con siepi di specie autoctone, di altezza complessiva massima fuori terra non superiore a ml 1,50. Tutte le recinzioni devono rispettare le distanze minime dai confini stradali e le norme previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

6.14. I movimenti terra per le sistemazioni del lotto dovranno essere finalizzati alla conservazione, per quanto possibile, del profilo naturale del terreno.

6.15. E' ammessa, previa deliberazione del Consiglio Comunale, l'unificazione di massimo n.2 lotti contigui per la costruzione di un unico fabbricato abitativo, per i lotti non soggetti a valutazione di incidenza deve essere prevista la riduzione della volumetria sommata dei lotti da unificare del 25%.

7. All'interno della macroarea, nel resto del Territorio sono presenti le seguenti zonizzazioni:

- tessuto esistente prevalentemente residenziale B1 e B2 che comprende anche la lottizzazione Gosparini già collaudata;
- tessuto esistente per attrezzature turistiche localizzato in corrispondenza della cima di Gosparini precisamente dove sono localizzate le strutture ricettive, tali superfici erano destinate nel predente strumento urbanistico a zone omogenee B e C1.

Tabella delle previsioni urbanistiche delle Aree ricadenti nella ex Lottizzazione Gosparini:

LOTTO (ex Lottizzazione Gosparini)	Superficie edificabile (mq)	Volumetria Riconfermata (mc)
01	3480	1011

02	2284	588
03	2243	597
04	3920	801
05	2715	888
08	6320	1773
09	5510	1650
10	4070	1269
11	2504	870
12	2850	789
13	2858	873
14	2480	791
15	2890	867
16	3000	951
17	2860	650
19	2460	924
20	3150	969
21	3280	1038
22	3740	941
23	4060	792
24	2450	791
25	3840	791
26	3390	791
27	2385	791
28	2050	791
29	7810	1530
30	3400	927
32	3590	792
34	4560	1344
35	3280	1044
36	4120	1161
37	10720	3360
38	5260	792
39	2960	792
42	2500	692
43	2300	692
44	2250	692
45	1820	692
46	3580	791
47	2520	791
48	1600	692
49	2700	791
50	3400	1128
51	1500	939

TITOLO IV

NORME OPERATIVE RELATIVE A INFRASTRUTTURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

CAPO I - NORME OPERATIVE RELATIVE AGLI SPAZI PER LA MOBILITÀ

ART. 51 - DISCIPLINA DELLE ZONE DESTINATE A SEDE STRADALE

1. Nelle zone destinate a sede stradale o per percorsi pedonali o ciclabili sono ammessi i seguenti usi:

- mobilità veicolare;
- attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale;
- parcheggi pubblici in sede propria;
- reti tecnologiche e relativi impianti;
- piazzole di raccolta di rifiuti;
- impianti di trasmissione (via etere);
- aree attrezzate per attività itineranti o temporanee.

2. Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano. Le sistemazioni a verde complementari alla viabilità di previsione devono essere progettate ed attuate congiuntamente alla viabilità stessa.

ART. 52 - NUOVE STRADE NELL'AMBITO DEI COMPARTI DI ATTUAZIONE

1. Qualora le tavole del PRG Parte Operativa, individuano all'interno delle macroaree, ovvero ambiti o comparti di attuazione tracciati stradali da realizzare, i P.A. possono proporre un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PRG Parte Operativa, mantenendo il disegno della viabilità di P.A. entro l'ambito di salvaguardia del tracciato di progetto ivi riportato.

ART. 53 - REQUISITI TIPOLOGICI DELLE STRADE

1. La sezione complessiva delle strade di previsione e di quelle esistenti da ampliare sarà definita in sede di progettazione esecutiva, in funzione del rango funzionale delle medesime. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e

ciclabili adiacenti.

2. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

ART. 54 - PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

1. I percorsi pedonali e ciclabili pubblici, ove non già esistenti, andranno individuati e localizzati sulla base di specifici progetti ed approvati come varianti al PRG, parte Operativa.

2. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a ml. 1,5, da elevarsi ad almeno ml. 3,00 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di ml. 0,90 solo in corrispondenza di punti singoli, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di ml. 0,90.

4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale si dovrà garantire la continuità plano-altimetrica del percorso pedonale e una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.

6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2,50 affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singoli deve essere comunque garantita la larghezza di ml. 2,00.

8. Le piste ciclabili devono essere separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiate.

9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

TITOLO V

QUALITÀ DELL' ABITARE

(ADEGUAMENTO ALLA L.R. 17 DEL 18/11/2008)

CAPO I - L'ILLUMINAZIONE

ART. 55 - LA LUCE

1. Il Piano Regolatore Generale, Parte Operativa, individua nel piano di cui all'Art. 8. del Regolamento di attuazione della L.R. n 20 del 28. 02. 2005 lo strumento che, redatto dal Comune, deve affrontare in modo sistemico il problema dell'illuminazione sia pubblica che privata.

3. Tale piano deve contenere il Piano per l'illuminazione Comunale e deve perseguire i seguenti obiettivi:

- a. la qualità della "città notturna";
- b. l'arredo urbano;
- c. la riduzione dell'inquinamento luminoso;
- d. la riduzione del consumo energetico;
- e. la sicurezza del traffico veicolare e pedonale;
- f. la sicurezza dei cittadini;
- g. l'ottimizzazione dei costi di esercizio e di manutenzione degli impianti;
- h. la salvaguardia e la valorizzazione del cielo stellato;

ART. 56 - DISCIPLINA DELLA PREVENZIONE DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO E RISPARMIO ENERGETICO

1. Al fine di prevenire l' inquinamento luminoso e per promuovere il risparmio energetico deve essere rispettato quanto previsto nel regolamento regionale 5 aprile 2007, n. 2. Regolamento in attuazione della legge regionale 28 febbraio 2005, n. 20 "Norme in materia di prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico", nonché le seguenti prescrizioni:

- a. negli impianti di illuminazione esterni, sia pubblici che privati, devono essere utilizzati corpi illuminanti omogenei, anche di diversa altezza, con flusso luminoso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici;
- b. gli impianti di illuminazione di edifici pubblici o privati, che non abbiano particolare e comprovato valore artistico, non devono illuminare dal basso verso l'alto;
- c. nell'illuminazione stradale e di grandi aree, sia pubbliche che private, è fatto divieto di inviare

luce verso le pareti delle abitazioni in corrispondenza di finestre o aperture che si trovino a piani superiori al piano terra al fine di evitare [l'ingresso negli edifici di luce intrusiva;

d. negli impianti di illuminazione è fatto obbligo di utilizzare dispositivi (interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, ecc.) che, agendo puntualmente su ciascuna lampada o sull'intero impianto, siano in grado di controllare il flusso luminoso al fine di una riduzione dello stesso. E', inoltre, fatto obbligo di ridurre l'illuminazione, di almeno il 30% dalle ore 24;

e. negli apparecchi per l'illuminazione è fatto obbligo di utilizzare lampade ad alto rendimento e comunque a risparmio energetico. Inoltre devono essere utilizzate schermature antiabbagliamento che non riducano, eccessivamente, il flusso luminoso;

f. le insegne commerciali e pubblicitarie, con esclusione delle insegne preposte alla sicurezza o dedicate a indicazioni stradali e servizi pubblici o di esercizi con licenza di apertura notturna, devono essere spente entro le ore 24.

g. L'installazione di pannelli solari o fotovoltaici è consentita nei tessuti esistenti di formazione recenti e di nuovo impianto.

CAPO II - URBANISTICA ED EDILIZIA SOSTENIBILE

ART. 57 - RECUPERO DELL' ACQUA PIOVANA

1. L'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici è raccolta e riutilizzata sia per uso pubblico che privato al fine del razionale impiego delle risorse idriche, anche ai sensi di quanto disposto all'articolo 10 della legge regionale 24 febbraio 2006, n. 5 (Piano regolatore regionale degli acquedotti - Norme per la revisione e l'aggiornamento del Piano regolatore generale degli acquedotti e modificazione della legge regionale 23 dicembre 2004, n.33).

2. L'acqua piovana raccolta è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:

a) manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;

b) alimentazione integrativa delle reti antincendio;

c) autolavaggi, intesi sia come attività economica che uso privato;

d) usi domestici compatibili, previo parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (USL), con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata o attinta dai pozzi.

3. I Piani Attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, prevedono la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne devono raccogliere è definita applicando il dimensionamento di cui ai commi 5, 6 e 7.

4. Nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, in assenza dei piani attuativi approvati con i requisiti di cui al comma 3, è obbligatorio il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici per gli usi di cui al presente articolo, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione.

5. Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

- a) la superficie della copertura dell'edificio è superiore a cento metri quadrati;
- b) sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali all'edificio aventi superficie superiore a duecento metri quadrati.

6. In presenza di coperture con superficie fino a trecento metri quadrati, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a trenta litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di tremila litri.

7. In presenza di superficie superiore a trecento metri quadrati, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di trenta litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di novemila litri.

8. Le disposizioni di cui al presente articolo sono facoltative in caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazioni di edifici pertinenziali, con superficie della copertura inferiore a cento metri quadrati, al servizio degli edifici principali.

ART. 58 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI

1. Il PRG Parte Operativa ed i Piani Attuativi, al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il loro ricarica naturale, fissano le percentuali minime di permeabilità dei suoli da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni, nel modo seguente:

- a) nei nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale, la superficie permeabile non può essere inferiore al sessanta per cento;
- b) nei nuovi insediamenti aventi destinazione produttiva o per servizi, la superficie permeabile non può essere inferiore al quaranta per cento.

2. Per gli interventi edilizi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale, in assenza del piano attuativo approvato con i requisiti di cui al comma 1, si prevede una superficie permeabile per almeno il cinquanta per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni.

3. Nel caso di nuovi edifici ricadenti in aree destinate ad attività produttive o per servizi, in assenza del piano attuativo approvato con i requisiti di cui al comma 1, la percentuale minima di superficie permeabile è stabilita al trenta per cento della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni.

ART. 59 - CRITERI DI USO SOSTENIBILE E TUTELA DEL TERRITORIO

1. La realizzazione dei parcheggi deve garantire la tutela delle falde sotterranee da contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti.

2. Nella realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza non superiore a cinquanta posti auto, dopo la necessaria raccolta delle acque piovane è ammessa l'immissione nel sistema fognario delle acque chiare o, in alternativa, la dispersione diretta nel terreno a condizione che in corrispondenza del punto di dispersione sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità media del terreno.

3. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza pari o superiore a cinquanta posti auto è obbligatoria la raccolta delle acque piovane ed il loro trattamento mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.

4. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale permeabile è ammessa la dispersione diretta nel terreno delle acque piovane solamente a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno.

5. Il riutilizzo delle acque piovane raccolte nei parcheggi per gli scopi di cui all'articolo 58, comma 2, lettere a), b) e c) avviene previa depurazione mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.

6. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono obbligatorie per i parcheggi realizzati successivamente all'entrata in vigore della Legge Regionale n.17 del 18 novembre 2008. Per i parcheggi già esistenti con copertura impermeabile è obbligatorio l'adeguamento in occasione dei rifacimenti della finitura superficiale.

ART. 60 - ESPOSIZIONE E SOLEGGIAMENTO DEGLI EDIFICI

1. I Piani Attuativi relativi a comparti di nuova edificazione o ad interventi di ristrutturazione urbanistica garantiscono ad ogni singolo edificio la migliore insolazione e un efficiente utilizzo dell'energia solare.

2. I Piani Attuativi ed i progetti edilizi, per le finalità di cui al comma 1, sono corredati da un apposito studio ed opportune rappresentazioni grafiche relative alla condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici.

ART. 61 - SISTEMI DI RISCALDAMENTO

1. Negli edifici plurifamiliari di nuova costruzione o interessati da interventi di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, dotati di impianto termico centralizzato, è obbligatoria la realizzazione di reti di distribuzione sezionate per ogni singola utenza, idonee all'utilizzo di sistemi di contabilizzazione differenziata delle calorie.

ART. 62 - IGIENE URBANA

1. I Piani Attuativi relativi a comparti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica prevedono spazi idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata.

Prevedono, altresì, una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitarne la dispersione del materiale.

ART. 63 - RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionato per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.

2. Negli edifici residenziali di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la

produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a un chilowatt per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

3. Negli edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale o agricolo, nonché ad attività direzionali, commerciali e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, con superficie utile coperta superiore a cento metri quadrati è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a cinque chilowatt, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

4. Sono esclusi dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3 gli edifici ricadenti nei centri storici.

5. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici.

ART. 64 - BIOCAMPATIBILITÀ E USO DEI MATERIALI NEI MANUFATTI

1. Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile dell'edificato gli interventi edilizi privilegiano l'uso dei materiali naturali riconducibili alle tipologie di costruzione tradizionali con particolare riferimento a quelli provenienti dalle produzioni locali.

2. Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia è privilegiato l'utilizzo di materiali e componenti edilizie con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, naturali e non trattati con sostanze tossiche, nonché materiali capaci di garantire traspirabilità, igroscopicità, ridotta conducibilità elettrica, antistaticità, assenza di emissioni nocive, assenza di esalazioni nocive e polveri, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, elevata inerzia termica, biodegradabilità o riciclabilità, attestata dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica.

3. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti, la presenza di elementi e soluzioni costruttive che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura ecologica, deve essere mantenuta attraverso la conservazione e il ripristino degli elementi stessi o la sostituzione con materiali che ne mantengano inalterate le caratteristiche originali di qualità edilizia e biocompatibilità.