

COMUNE DI CANNARA
(PROVINCIA di PERUGIA)



PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Variante al Programma di fabbricazione ai sensi della L.R. n° 31/97 art. 30 comma 3 lettera c - d , così come modificato dall'art.73 della L.R. n°11 del 22/02/2005)

TITOLO III

Zone territoriali omogenee

CAPO I - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI EDILIZI

Art. 80 - Settori urbani e zone territoriali omogenee.

In ottemperanza ai disposti di cui alla Legge Urbanistica n° 1150 del 17/08/1942 e successive modificazione ed integrazioni (Leggi n° 765 del 06/08/1967, n° 1187 del 19/11/1968, n° 291 del 01/06/1971, n° 865 del 22/10/1971), lo sviluppo urbanistico degli abitati e delle zone previste edificabili, saranno disciplinate dal Programma di Fabbricazione regolarmente approvato dai competenti organi regionali e comprensoriali.

Pertanto il territorio del comune viene suddiviso in 3 settori:

- 1) Settore " RD ", corrispondente a tutto il territorio comunale situato sulla riva destra del fiume Topino;
- 2) Settore " RS ", corrispondente al territorio comunale situato tra la riva sinistra del fiume Topino e la strada provinciale "Romana" (S.P. n° 403) comprendente il centro storico di Cannara;
- 3) Settore " ZC ", corrispondente alla fascia collinare a monte della strada provinciale n° 403 comprendente la frazione di Collemancio.

Ogni settore viene suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- 1) ZONA A : Agglomerati urbani esistenti che rivestono particolare interesse storico, artistico e ambientale.
- 2a) ZONA B : Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano le caratteristiche della zona A, con densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq.
- 2b) ZONA B1 : Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano le caratteristiche della zona A, con densità territoriale pari a 1 mc/mq.
- 2c) ZONA B° : Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano le caratteristiche della zona A, con densità territoriale pari a 1.5 mc/mq.
- 2d) ZONA B_R : Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di ristrutturazione edilizia.

- 3) ZONA C1 : Territorio destinato a nuovi insediamenti residenziali con densità territoriale massima di 1,5 mc/mq.
- 4) ZONA C2 : Territorio per nuovi insediamenti residenziali con densità territoriale massima da 0,5 a 1 mc/mq.
- 5) ZONA C3 : Ambiti di ricomposizione urbanistico-edilizia.
- 6) ZONA D : Territorio destinato a nuovi insediamenti industriali ed artigianali.
- 7) ZONA D1 : Territorio destinato ad insediamenti produttivi connessi con l'agricoltura.
- 8a) ZONA D2 : Territorio riservato al completamento delle sole attività industriali ed artigianali già insediate con rapporto di superficie coperta pari a 2/3.
- 8b) ZONA D2⁰ : Territorio riservato al completamento delle sole attività industriali ed artigianali già insediate con rapporto di superficie coperta pari a 1/2.
- 9) ZONA D3 : Territorio destinato ad insediamenti produttivi soggetti a procedura di valutazione in materia di impatto ambientale (Legge n° 349/86).
- 10) ZONA D4 : Area destinata ad attività commerciali e direzionali.
- 11) ZONA C.A.I.: Area destinata ad attività commerciali, artigianali e della piccola industria.
- 12) Il territorio agricolo e definizioni per l'attività agricola.
- 13) Aree agricole:
 - 13 a) ZONA Ep : Aree di particolare interesse agricolo.
 - 13 b) Zona Eb : Aree boschive.
 - 13 c) Zona Ec : Aree agricole compromesse.
 - 13 d) Zona E : Aree agricole normali.
- 14) Edilizia rurale sparsa (art. 33 comma 6 della L.R. 11/2005)
- 15) ZONA Fpu : Aree per attrezzature e servizi pubblici.
- 16) ZONA Fpr : Aree per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo.
 - 16 a) ZONA Fpr- comparto 1 – Zona collinare.
 - 16 b) ZONA Fpr- comparto 1 – Zona riva destra.
 - 16 c) ZONA Fpr- comparto 2 – Zona riva destra.
 - 16 d) ZONA Fpr- comparto 1 – Zona riva sinistra.

- 17) ZONA Ft : Aree per impianti e servizi tecnologici di interesse generale.
- 18) ZONA Vpu : Aree a verde pubblico attrezzato di interesse urbano.
- 19) ZONA Vpr : Aree a verde privato.
- 20) ZONA PA : Parco Archeologico - Zona d'interesse ar-cheologico di Urbinum Hortense.
- 21) ZONA RA : Area boscata di rispetto della zona archeologica.
- 22) ZONA PF : Parco fluviale.
- 23) ZONA Rf : Area di rispetto fluviale.
- 24) ZONA Ri : Area di rispetto industriale.
- 25) ZONA Rc : Area di rispetto cimiteriale.
- 26) ZONA Ru : Area agricola di rispetto urbano.
- 27) Aree alluvionabili
- 28) Aree di rispetto inedificabili lungo i corsi d'acqua.
- 29) Recepimento delle disposizioni del Nuovo Codice della strada.
- 30) Centro storico della Frazione di Collemancio.
- 31) Attività alberghiere ed agriturismo.
- 32) Controlli ambientali
- 33) Recinzioni
- 34) Monetizzazione aree

Art. 80 bis Definizioni degli interventi edilizi (art.3 L.R. 1/2004)

Ai fini della presente normativa si intendono per:

- a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;
- b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;
- c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture;
- d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per

e) l'installazione di impianti tecnologici;

f) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
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, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;
7. la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

g) «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

h) «opere interne», quelle 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

i) norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aero-illuminanti.

TITOLO IV

CAPO II - NORME DI ATTUAZIONE

Art. 81 - Caratteri edilizi delle zone fabbricabili.

Il rispetto dei caratteri edilizi propri delle singole zone fabbricabili è obbligatorio per le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le modifiche e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, così come di seguito specificato nel presente Regolamento Edilizio con riferimento alle zone omogenee ed ai rispettivi comparti individuati nella cartografia del P.F.

Art. 82 - ZONA A.

1) Norme generali

L'attività urbanistica ed edilizia in tali aree sarà regolata da piani particolareggiati esecutivi o da piani di recupero.

Fino all'attuazione di questi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Con l'attuazione dei piani particolareggiati esecutivi o dei piani di recupero sono inoltre consentiti:

- a) Interventi di ristrutturazione edilizia, 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 dal precedente;
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, il tutto così come stabilito negli artt. 27 e 31 della Legge n° 457 del 5/08/1978.

Gli interventi sugli immobili sparsi nel territorio come castelli, torri, abbazie, casolari tipici, qualora a giudizio del comune abbiano caratteristiche tali da essere considerati beni culturali, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, devono essere soltanto di consolidamento e restauro. L'Amministrazione Comunale ne curerà l'inserimento nella cartografia del P. di F. come emergenze storico-architettoniche.

Per gli edifici notificati ai sensi delle Leggi n° 1089 del 1/06/1939 e n° 1497 del 29/06/1939, nonché quelli già individuati, nella cartografia del P.F. come emergenze storico-architettoniche, valgono le disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

2) Destinazione edilizia.

Abitazioni, uffici, negozi, edifici pubblici e di culto, esercizi pubblici e piccole attività artigianali, purché non rumorose né moleste e compatibili con le prescrizioni del Piano di Recupero. Affittacamere (detta attività rimane confinata nell'ambito della destinazione residenziale solo a condizione che chi "ha titolo" abbia la residenza nell'immobile e conservi a propria disposizione un minimo di locali abitativi quali, soggiorno, camera e cucina)."⁽¹⁾

Le porzioni di edificio con destinazione di uso ad "affittacamere" dovranno essere dotati di standards nella seguente misura: 1 posto auto ogni 2 posti letto. Nei casi in cui, in relazione all'ubicazione degli edifici non è possibile reperire all'interno dell'area di pertinenza detti posti o spazi è possibile la loro monetizzazione. L'esercizio dell'attività ricettiva extra-alberghiera di affittacamere dovrà essere autorizzata in coerenza a quanto previsto dalla Legge Regionale n.8 del 14/03/1994.

3) Densità edilizia.

Per ciò che concerne la densità edilizia e fondiaria, le altezze, le distanze tra i fabbricati e dalle strade, vale quanto stabilito dal D.M. 2/04/1968 e comunque quanto prescritto nei piani di recupero.

Le opere di cui all'art.2 della legge n°13/89 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal regolamento edilizio, anche nei cortili e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o d'uso comune a più fabbricati. Inoltre si potrà derogare sulle altezze previste dai piani attuativi vigenti per i centri storici, al fine di tener conto degli extra-corsa dei vani ascensori. Resta fermo il potere dell'Ufficio Tecnico Comunale di precludere dimensioni e/o forma dei vani ascensori che possano pregiudicare un corretto assetto urbanistico e viario della zona o anche, che possano turbare le caratteristiche funzionali e/o ambientali.

Gli interventi di cui alla legge 13/89 riguardanti gli edifici vincolati, dovranno valutare la possibilità di realizzazione nonché le modalità di attuazione, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e acquisendo il parere dell'Ente competente per legge.

Art. 83 - ZONA B

1) Destinazione edilizia.

Tale zona è destinata alla costruzione di edifici ad uso civile abitazione e dei relativi servizi di quartiere (negozi, magazzini di vendita al

dettaglio, uffici, edifici pubblici e di culto, esercizi pubblici, piccoli laboratori per attività artigianali a conduzione familiare o comunque esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, purché non nocive o moleste),

2) Densità edilizia e fondiaria.

Non si devono superare due mc per ogni mq di superficie edificabile.

Per i porticati e logge, ai fini del calcolo della volumetria, verrà considerato per ogni singolo piano soltanto il volume relativo alla eccedenza del 20% della superficie di ingombro del fabbricato. I porticati di uso pubblico sono esclusi dal calcolo del volume. ⁽²⁾

3) Tipi di intervento.

Mediante rilascio di singoli permessi di costruire, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle Zone B ricomprese nella Variante al P.d.F., adottata con atto C.C. n. 17 del 21/05/2003 ed approvata con atto C.C. n. 4 del 29/01/2004, possono essere sottoposti ad attuazione diretta gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 salvo diverse disposizioni di legge, mentre gli interventi di cui alla lettera f) del citato articolo devono essere sottoposti a preventiva strumentazione attuativa.

Per le aree ricomprese tra quelle di cui al Piano Straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato approvato con Delibera n. 85 del 29 ottobre 1999 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, gli interventi previsti dovranno essere redatti nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 5 e 6 dalla Normativa Tecnica. ⁽³⁾

4) Altezza degli edifici.

L'altezza massima consentita è di 10,00 ml.

5) Distanze tra i fabbricati.

Per interventi di risanamento o ristrutturazione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

I nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti e le modifiche di quelli esistenti dovranno distaccarsi dai fabbricati limitrofi prospicienti quanto la loro altezza e comunque mai meno di 10 ml.

6) Distanze dai confini.

I nuovi fabbricati, gli ampliamenti e le modifiche di quelli esistenti, dovranno mantenere dai confini una distanza minima di 5 ml.

In nessun caso è consentito accostare i fabbricati alla proprietà altrui oltre la distanza minima dai confini prescritta, salvo costruire in aderenza all'edificio confinante (con le modalità fissate dal Codice Civile) e di quanto stabilito dalla normativa per le zone sismiche in merito ai giunti tecnici se quest'ultimo è situato sul confine, oppure costruire in aderenza al confine con il consenso del proprietario confinante, tramite atto registrato e

trascritto, fermo restando il rispetto della distanza di m 10 da eventuali edifici esistenti.

Le anzidette norme si applicano anche per i cortili chiusi. I muri di sostegno alti più di 3 ml saranno considerati come edifici ai fini del proporzionamento delle altezze e delle distanze.

Sono possibili sopraelevazioni degli edifici esistenti, anche se sorgono ad una distanza inferiore a 5 ml dal confine, purché i confinanti interessati acconsentano, con atto registrato e trascritto, e venga comunque rispettata la distanza di 10 ml tra edifici e sopraelevazioni degli stessi.

7) Distanze dalle strade.

Per le costruzioni la distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a 5 ml per strade con carreggiata di larghezza inferiore a ml 7.00; ml 7.50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra ml 7.00 e ml 15.00; ml 10.00 per strade con carreggiata superiore a ml 15.00; per strade statali e provinciali valgono le norme più restrittive fissate dagli organi preposti al controllo.

8) Opere sopra il piano di gronda e sotto il piano di campagna.

Sono consentiti piani scantinati e seminterrati, mansarde ed attici, nel rispetto degli indici e delle altezze massime stabiliti.

Per nuovi insediamenti commerciali e direzionali dovranno essere rispettati gli standards di cui all'art. 26 della L.R. 21 ottobre 1997 n. 31 ed all'art. 61 della L.R. 27 marzo 2000 n. 27.

Le porzioni di edificio con destinazione di uso ad "affittacamere" dovranno essere dotati di standards nella seguente misura: 1 posto auto ogni 2 posti letto. Nei casi in cui, in relazione all'ubicazione degli edifici non è possibile reperire all'interno dell'area di pertinenza detti posti o spazi è possibile la loro monetizzazione. L'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera di affittacamere dovrà essere autorizzata in coerenza a quanto previsto dalla L.R. 14 marzo 1994 n. 8." ⁽⁴⁾

Art. 83 bis Zone B1–

Vale quanto prescritto per le zone B (art.83).

- La densità edilizia e fondiaria è di 1 mc ogni mq.
- L'altezza massima degli edifici è di 7,5 m.

Art. 83 ter Zone B°–

Vale quanto prescritto per le zone B (art.83).

- La densità edilizia e fondiaria è di 1,5 mc ogni mq.

L'altezza massima degli edifici è di 12 m.

In dette zone è fatto salvo quanto previsto dai specifici piani di settore.

Art. 83 quater – Zone B_R -(zona Ex-Fani)

Zone residenziali già edificati, da recuperare all'interno del tessuto edilizio esistente.

Gli interventi ammessi dovranno tendere alla conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali del fabbricato stesso e agli aspetti paesaggistici della zona.

Destinazioni: valgono le stesse destinazioni delle zone B, in cui sono inserite.

Attuazione: in queste zone è permesso:

a) l'attuazione diretta per:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia, sono esclusi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione anche se con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistente.
- Cambio di destinazione d'uso;

Nei casi in cui l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere riconosciute, nella misura prevista dalle norme vigenti, le sole aree relative agli standards di urbanizzazione primaria, dovute all'incremento di carico urbanistico, e potranno essere monetizzate.

b) Mediante un piano attuativo misto pubblico-privato per:

- Interventi di ricostruzione edilizia, con demolizione e ristrutturazione anche se con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistente.
- Interventi di ristrutturazione urbanistica di volumi da ricollocare all'interno dell'area di intervento.

Nei casi in cui l'intervento si attui mediante piano attuativo dovranno essere riservate le aree per le opere di urbanizzazione primaria nella misura, previste dalle norme vigenti.

Indice di fabbricabilità :

Qualora i nuovi edifici, la cui attuazione avviene a mezzo di piani attuativi, siano conseguenti a interventi di demolizione e ricostruzione, il volume complessivo dovrà corrispondere a quello originato dall'applicazione dell'indice sulla superficie fondiaria previsto per le zone B .

Nel caso di interventi diretti, si potranno recuperare tutti i volumi regolarmente assentiti, anche se eccedenti a quelli dovuti all'indice di fabbricabilità.

Art. 84 - Zone C1 - C2 - C3

a) Zone C1, C2

1) Generalità.

Tali zone sono destinate ad insediamenti da realizzarsi esclusivamente mediante Piano Attuativo di Iniziativa Privata ai sensi degli artt. 15, 16 e 18 della Legge Regionale n. 31 del 21.10.1997, come stabilito dall'art. 62 del Vigente Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

2) Destinazioni edilizie.

Tale zona è destinata alla costruzione di abitazioni, uffici, negozi, edifici ed esercizi pubblici, magazzini di vendita, autorimesse, piccoli laboratori artigiani a conduzione familiare con esclusione di attività rumorose o moleste, edifici di culto, affittacamere (detta attività rimane confinata nell'ambito della destinazione residenziale solo a condizione che chi "ha titolo" abbia la residenza nell'immobile e conservi a propria disposizione un minimo di locali abitativi quali, soggiorno, camera e cucina". ⁽⁴⁾

3) Densità edilizia:

La densità edilizia di tipo territoriale è stabilita a seconda dei comparti nelle specchiature riportate nella TAV. 6 (Tabelle delle Superfici e dei Volumi delle Zone Omogenee) allegata al Programma di Fabbricazione.

Nelle zone C1 non potranno essere superati i 1,5 mc/mq.

Nelle zone C2 non potranno essere superati i 0,5÷1 mc/mq secondo quanto riportato nel cartiglio del P. di F..

Per i porticati e logge, ai fini del calcolo della volumetria, verrà considerato per ogni singolo piano soltanto il volume relativo alla

eccedenza del 20% della superficie di ingombro del fabbricato. I porticati di uso pubblico sono esclusi dal calcolo del volume. ⁽²⁾

4) Altezza degli edifici.

E' stabilita a seconda dei comparti nelle specchiature riportate nella cartografia del programma di fabbricazione.

5) Distanze tra i fabbricati.

Per le operazioni di risanamento e eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. Per le nuove costruzioni ed ampliamenti è prevista una distanza pari all'altezza maggiore tra questi ed i fabbricati adiacenti e comunque mai inferiore a ml 10.

6) Distanze dai confini.

E' prescritta una distanza minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio oggetto della costruzione o ampliamento e comunque mai inferiore a ml 5,00.

7) Distanze dalle strade.

Per le nuove costruzioni la distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di carreggiata inferiore a ml 7,00; ml 7,50 per strade con carreggiata di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00; ml 10,00 per strade con carreggiata superiore a ml 15,00.

Per strade statali e provinciali valgono le norme più restrittive fissate dagli organi preposti al controllo.

Per ogni tipo di strada restano i vincoli, qualora più restrittivi, del D.L. n° 285 del 30/04/92.

8) Opere accessorie sopra il piano di gronda e sotto il piano di campagna.

Sono consentiti piani scantinati e seminterrati (ad accezione di quanto disposto all'art. 106 del presente Regolamento), mansarde ed attici nel rispetto degli indici e delle altezze massime stabiliti dal presente regolamento.

9) In sede di lottizzazione o formazione di piano particolareggiato dovranno essere previsti spazi pubblici di interesse primario, dimensionati nel modo seguente:

- un minimo di mq 2,50 /abitante per parcheggi aggiuntivi;
- un minimo di mq 12,5/abitante per verde attrezzato.

In caso di nuovi insediamenti di tipo commerciale e direzionale, gli spazi pubblici dovranno essere dimensionati in conformità all'art. 26 della L.R. 21 ottobre 1997 n. 31 ed all'art. 61 della L.R. 27 marzo 2000 n. 27.

Le porzioni di edificio con destinazione di uso ad "affittacamere" dovranno essere dotati di standards nella seguente misura: 1 posto auto ogni 2 posti letto. Nei casi in cui, in relazione all'ubicazione degli edifici non è possibile reperire all'interno dell'area di pertinenza detti posti o spazi è possibile la loro monetizzazione. L'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera di affittacamere dovrà essere autorizzata in coerenza a quanto previsto dalla L.R. 14 marzo 1994 n. 8." ⁽⁴⁾

b) Zona C3

1) Generalità.

Tali zone sparse sul territorio sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti spontanei che a tutt'oggi non hanno assunto dignità di nuclei residenziali.

2) Destinazioni edilizie.

In tali zone è consentita la costruzione di abitazioni, edifici per esercizi pubblici, locali per svago e spettacolo, magazzini di vendita, autorimesse, piccoli laboratori artigiani a conduzione familiare con esclusione di attività rumorose o moleste, affittacamere (detta attività rimane confinata nell'ambito della destinazione residenziale solo a condizione che chi "ha titolo" abbia la residenza nell'immobile e conservi a propria disposizione un minimo di locali abitativi quali, soggiorno, camera e cucina)". ⁽⁴⁾

Per i porticati e logge, ai fini del calcolo della volumetria, verrà considerato per ogni singolo piano soltanto il volume relativo alla eccedenza del 20% della superficie di ingombro del fabbricato. I porticati di uso pubblico sono esclusi dal calcolo del volume. ⁽²⁾

3) Tipi di intervento.

In tali ambiti sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e composizione edilizia da attuarsi mediante piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata con le modalità stabilite dall'art. 18 delle N.T.A. del P.U.C. e con rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 26 della L.R. 21 ottobre 1997 n. 31 ed all'art. 61 della L.R. 27 marzo 2000 n. 27.

Le porzioni di edificio con destinazione di uso ad "affittacamere" dovranno essere dotati di standards nella seguente misura: 1 posto auto ogni 2 posti letto. Nei casi in cui, in relazione all'ubicazione degli edifici non è possibile reperire all'interno dell'area di pertinenza detti posti o spazi è possibile la loro monetizzazione. L'esercizio dell'attività ricettiva

extralberghiera di affittacamere dovrà essere autorizzata in coerenza a quanto previsto dalla L.R. 14 marzo 1994 n. 8." ⁽⁴⁾

Nelle more di approvazione di detti piani, negli edifici ad uso residenziale esistenti alla data del presente strumento urbanistico, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

4) Densità edilizia.

La massima densità territoriale consentita ai fini edificatori sarà determinata calcolando il rapporto tra il volume esistente alla data del 31.01.1990, qualunque sia la sua destinazione, e le superfici dell'ambito stesso, incrementabile fino ad un massimo di 0,25 ⁽²⁾ mc/mq. La stessa è riportata a seconda dei comparti nelle specchiature della Tav. 6 allegata al Programma di Fabbricazione.

5) Altezza degli edifici.

L'altezza massima consentita è di ml 7,50.

6) Distanza dai fabbricati.

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

Per le nuove costruzioni ed ampliamenti è prevista una distanza pari all'altezza maggiore tra questi ed i fabbricati adiacenti e comunque mai inferiore a ml 10.

7) Distanza dai confini.

Se le costruzioni non sono finitime o aderenti è prescritta una distanza minima dai confini di ml 5.

8) Distanze dalle strade.

Per le nuove costruzioni la distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a ml 5 per strade di carreggiata inferiore a ml 7; ml 7,50 per strade con carreggiata di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15; ml 10 per strade con carreggiata superiore a ml 15.

Per strade statali o provinciali valgono le norme più restrittive fissate dagli organi preposti al controllo.

Per ogni tipo di strada restano i vincoli, qualora più restrittivi, del D.L. 285 del 30/04/92.

Art. 85 - ZONA D

1) Destinazioni edilizie.

Impianti industriali o a carattere artigianale di ogni tipo e dimensione, che non siano nocivi agli effetti igienici.

E' consentita la costruzione di locali residenziali esclusivamente (nella misura massima di due unità abitative) per le abitazioni del custode e/o

per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro o del servizio, e per una superficie utile massima di mq. 240. ⁽⁵⁾

Sono ammessi locali per mensa, mostra, serbatoi, depositi e quanto altro sia concernente il processo produttivo.

Sono vietati edifici adibiti esclusivamente ad abitazione.

Sono ammessi inoltre locali destinati al commercio del prodotto finito "connesso all'attività produttiva insediata", oppure magazzini per vendita all'ingrosso "nei limiti del 50% della potenzialità edificatoria delle singole zone" ⁽⁶⁾ nonché locali per la vendita al minuto in misura massima del 20% della potenzialità edificatoria del singolo lotto, purché, secondo il disposto degli artt. 26 e 43 della L.R. n. 31/1197, e sue successive modifiche ed integrazioni ⁽⁵⁾, vengano reperite all'interno del lotto stesso e lungo la pubblica via, aree da destinare a verde pubblico ed a parcheggi aggiuntivi. ⁽⁷⁾

2) Tipi di intervento.

Piano Attuativo di Iniziativa Privata o Pubblica o Mista ⁽⁵⁾ secondo le forme e le modalità previste dalla vigente normativa, entrambi nel rispetto degli standards previsti dall'art.43 della Legge Regionale n. 31/1997 ⁽⁸⁾ e sue successive modifiche ed integrazioni ⁽⁵⁾.

3) Rapporto di copertura.

Il rapporto tra superficie coperta e superficie edificabile dovrà essere non superiore a 2/3.

4) Altezza degli edifici.

Si prescrive un'altezza massima in gronda di ml 10, ad eccezione dei volumi tecnici quali silos, serbatoi, camini e simili.

5) Tipologia edilizia.

Propria di quella industriale e dei fabbricati inerenti, compresi capannoni, padiglioni ed edifici multipli, silos e quanto altro attiene le esigenze degli edifici destinati ai processi produttivi.

6) Distanze tra i fabbricati.

Si prescrive una distanza minima di ml 10.

7) Distanze dai confini.

Si prescrive una distanza minima di ml 5.

8) Distanze dalle strade.

La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore ai ml 5 per strade con carreggiata di larghezza inferiore ai ml 7; ml 7.50 per strade con carreggiata di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15; ml 10 per strade con carreggiata superiore a ml 15.

Per strade statali e provinciali valgono le norme più restrittive fissate dagli organi preposti al controllo.

Per ogni tipo di strada restano i vincoli, qualora più restrittivi, del D.L. n° 285 del 30/04/92.

In dette zone sono altresì consentite, le attività di pubblico esercizio (bar, self service ecc...) e di pubblico intrattenimento (discoteche, bowling, sale giochi ecc...) a condizione che, all'interno del lotto interessato dall'intervento e lungo la pubblica via, vengano reperite le aree a standard di cui agli artt. 26 e 43 della L.R. n. 31/1997 e sue successive modifiche ed integrazioni, ed all'art. 61 della L.R. 27/2000 ⁽⁵⁾.

9) Disciplina della distribuzione idrica e dello smaltimento dei reflui per attività industriali e produttive.

9.1) La distribuzione idrica per attività industriali e produttive con esigenze diverse dalle residenze, va garantita, ove si abbia la disponibilità anche di acqua non potabile, attraverso la formazione di reti distinte, l'una per l'utilizzazione di acqua potabile e l'altra per usi tecnologici. La rete idrica per usi tecnologici comportanti con il necessario, anche speciali pretrattamenti con impianti di tipo consortile, va proporzionata, eseguita e permanentemente verificata in rapporto alle specifiche esigenze tecniche e d'utilizzazione connesse alle particolari lavorazioni ed attività insediate, nonché al rispetto delle norme e delle prescrizioni dell'autorità sanitaria competente per territorio.

9.2) Per le attività industriali e produttive in generale, comportanti reflui inquinanti ed insalubri, le acque derivanti da processi di lavorazione e di lavaggio vanno sottoposte a processi di depurazione correlati alla natura dei fattori inquinanti, prima di essere immesse nelle reti e nei recapiti fognari pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'idoneità del sistema depurativo di progetto e l'agibilità delle attività industriali all'efficacia ed al funzionamento degli impianti, da verificarsi, con cadenza almeno biennale, a cura dell'ufficio d'igiene ambientale della competente ASL, con l'esame dei prelievi delle acque di scarico a monte e a valle dell'impianto di depurazione.

9.3) Le reti di distribuzione idrica e lo smaltimento dei reflui industriali, con riferimento particolare alle misure da adottarsi per il risparmio idrico e per l'osservanza del regime degli scarichi, vanno previste, realizzate, verificate e gestite secondo quanto disposto dall'art. 25 e dall'art. 27 e seguenti del T.U. sulle acque di cui al D.Lgs. n. 152/1999 ed al D.Lgs. n. 258/2000. Per le norme di sicurezza degli impianti vanno osservate le prescrizioni di cui al capo V della parte II del T.U. (D.P.R. n.380/2001).

Art. 86 - ZONA D1

Fermi i disposti generali e particolari della zona D, saranno ammessi in questa zona solamente allevamenti zootecnici, nonché impianti e servizi connessi con le attività agricole.

Art. 87 - ZONA D2

1. Destinazione edilizia.

Si fa riferimento a quanto già prescritto per la zona D ⁽⁵⁾.

(Impianti industriali o a carattere artigianale di ogni tipo e dimensione, che non siano nocivi agli effetti igienici.

E' consentita la costruzione di locali residenziali esclusivamente (nella misura massima di due unità abitative) per le abitazioni del custode e/o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro o del servizio, e per una superficie utile massima di mq. 240 ⁽⁵⁾ .

Sono ammessi locali per mensa, mostra, serbatoi, depositi e quanto altro sia concernente il processo produttivo.

Sono vietati edifici adibiti esclusivamente ad abitazione.

Sono ammessi inoltre locali destinati al commercio del prodotto finito "connesso all'attività produttiva insediata", oppure magazzini per vendita all'ingrosso "nei limiti del 50% della potenzialità edificatoria delle singole zone" ⁽⁶⁾ nonché locali per la vendita al minuto in misura massima del 20% della potenzialità edificatoria del singolo lotto, purché, secondo il disposto degli artt. 26 e 43 della L.R. n. 31/1197, e sue successive modifiche ed integrazioni ⁽⁵⁾, vengano reperite all'interno del lotto stesso e lungo la pubblica via, aree da destinare a verde pubblico ed a parcheggi aggiuntivi. (7)

2. Tipo d'intervento.

Piano Attuativo di Iniziativa Privata o Pubblica o Mista ⁽⁵⁾ secondo le forme e le modalità previste dalla vigente normativa, entrambi nel rispetto degli standards previsti dall'art.43 della Legge Regionale n. 31/1997 ⁽⁸⁾ e sue successive modifiche ed integrazioni ⁽⁵⁾.

3) Rapporto di copertura.

Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie edificabile non dovrà essere superiore a 2/3.

4) Altezza degli edifici.

Si prescrive un'altezza massima di gronda di ml 10 ad eccezione di silos, serbatoi, camini e simili.

5) Tipologia edilizia.

Propria di quella industriale e dei fabbricati inerenti, compresi i capannoni, padiglioni, edifici multipli, silos e quanto altro attiene le esigenze degli edifici destinati ai processi produttivi.

6) Distanze tra i fabbricati.

Si prescrive una distanza minima di ml 10.

7) Distanze dai confini.

Si prescrive una distanza minima di ml 5.

8) Distanze dalle strade.

Si fa riferimento a quanto già prescritto per la zona D.

Le zone D2, contrassegnate in cartografia con l'asterisco sono quelle recepite nel Programma di Fabbricazione in applicazione della L. 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni. Per esse, in sede attuativa, dovrà essere garantita la realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie e verificato il rispetto di tutti gli standards urbanistici di cui all'art. 43 della Legge Regionale n. 31/1997 (*) e sue successive modifiche ed integrazioni⁽⁵⁾, nonché un razionale inserimento territoriale dell'insediamento (art. 29, 1° comma L. 47/85).

"Gli interventi sulle zone di cui al comma precedente, da effettuare mediante strumento urbanistico attuativo, sono subordinati al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, conseguente alla domanda di condono" ⁽⁶⁾

In dette zone, per la destinazione edilizia, si fa riferimento a quanto già descritto per la zona D, all'art. 85. ⁽⁵⁾

Art. 87 bis – ZONA D2°

1) Destinazione edilizia.

Si fa riferimento a quanto prescritto per la zona D2.

2) Tipo di intervento

Piano attuativo misto o pubblico, secondo le forme e le modalità previste dalla vigente normativa, nel rispetto degli standards previsti dall'art. 43 della Legge Regionale n.31/97 e sue successive modifiche ed integrazioni.

3) Rapporto di copertura.

Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie edificabile non dovrà essere superiore ad ½ (comprese tettoie e porticati, escluse le sole aree coperte da pensiline a sbalzo). Per gli edifici o i corpi di fabbrica con più di un piano la superficie coperta sarà determinata sommando a quella del piano terra il 40% di quella dei piani superiori od eventualmente interrati, con esclusione di quelli specificatamente destinati a servizio

degli impianti di cicli produttivi particolari quali molini, pastifici, mangimifici e simili e di quelli costituenti volumi tecnici.

4) Altezze degli edifici.

Si prescrive un'altezza massima di ml 8 sottocapriata ad eccezione di silos, serbatoi, camini e simili.

5) Tipologia edilizia.

Propria di quella industriale e dei fabbricati inerenti, compresi i capannoni, padiglioni, edifici multipli, silos e quanto altro attiene alle esigenze degli edifici destinati ai processi produttivi.

6) Distanze tra i fabbricati.

Si prescrive una distanza minima di 15 m.

7) Distanza dai confini.

Si prescrive una distanza minima di 7,5 m.

8) Distanze dalle strade.

Si fa riferimento a quanto prescritto per la zona D. La larghezza delle sezioni stradali della viabilità interna, a servizio dei soli opifici, dovrà rispettare i seguenti valori minimi:

- carreggiata delle strade veicolari, 7,50 m se a doppio senso di marcia e m 5,0 a senso unico;
- marciapiedi lungo strade veicolari, m 1,50;
- percorsi pedonali isolati dalla viabilità veicolare: 1,80 m .

Art. 88 - ZONA D3 (area Ex-Ferro)⁽¹⁴⁾

L'intera area è sottoposta a vincolo ambientale.

1) Destinazione edilizia.

Area industriale di ristrutturazione destinata:

- o alla nuova espansione degli insediamenti produttivi;
- o al completamento degli insediamenti produttivi;
- o alla trasformazione di quelli preesistenti;
- o al commercio;
- o a locali di pubblico intrattenimento.

Sono ammessi insediamenti produttivi, anche per lavorazioni rumorose e moleste, nei limiti delle leggi e norme vigenti, con esclusione delle attività ad incidente rilevante di cui al D.Lgs 334/99 e DM 9.05.01 nonché le attività insalubri di cui al R.D 1265/34, salvo facoltà dell'amministrazione Comunale di porre particolari vincoli più restrittivi.

Gli atti autorizzatori dovranno essere rilasciati previa valutazione del clima acustico (L.447/99) nonché della eventuale valutazione di immissione in atmosfera ai sensi del DPR 203/88 nonché rispetto quanto

previsto dal D.Lgs 152/06 relativamente alle problematiche afferenti gli scarichi e la tutela dei corpi idrici. A tale riguardo dovranno essere acquisiti i pareri degli enti competenti(USL,ARPA,VIGILI DEL FUOCO,PROVINCIA ecc.)ove previsti dalle leggi di settore .

E' consentita la costruzione di un alloggio,esclusivamente per l'abitazione del custode o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro o del servizio, per una superficie utile massima di mq. 120 utile abitabile.

In dette aree sono ammessi locali per mensa, mostra, serbatoi, depositi e quanto altro sia concernente il processo produttivo. ⁽¹³⁾

2) Tipo d'intervento.

Mediante piano attuativo di iniziativa mista, subordinati al reperimento degli standard di cui all'art. 61 della legge regionale n° 27/2000 e successive modificazioni.

Il piano attuativo dovrà interessare l'intera superficie del comparto e l'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali, sulla base della individuazione effettuata in sede di formazione di piano.

Attività di pubblico intrattenimento(discoteca,bowling, sale giochi, ecc.) non possono eccedere il limite del 40% della superficie coperta ammessa del lotto e a condizione che siano reperiti gli standard di cui alle leggi di settore.

Attività commerciali sono consentite nel limite del 40% della superficie coperta ammessa del lotto e a condizione che siano reperiti gli standard di cui alle leggi regionali n°27/2000 e n°24/1999 e successive modifiche ed integrazioni con le limitazioni di cui alla lettera d comma 3 art.lo 30 della L.R.31/97; per la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali i piani esecutivi o gli atti autorizzatori dovranno conformarsi rispetto quanto previsto dalle leggi regionali in materia.

3) Rapporto di copertura.

Il rapporto fra superficie coperta e superficie fondiaria non dovrà essere superiore a $I_c=50\%$

4) Altezza degli edifici.

L'altezza massima ammissibile non potrà essere superiore a ml 12,50. Qualsiasi deroga all'altezza massima anche per opere inerenti a volumi tecnici quali sili, torri, camini non potrà essere concessa se non previa verifica da parte degli organi tutori ai sensi della Legge n° 1497/89.

5) Tipologia edilizia.

Propria degli edifici industriali quali capannoni, padiglioni, sili e quanto altro attiene le esigenze dei fabbricati destinati ai processi produttivi.

6) Distanze tra i fabbricati.

Fra le pareti di edifici prospicienti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto comunque mai inferiore ai ml 10.

7) Aree a verde attrezzato e parcheggi.

Le quantità minime di spazi al servizio di insediamenti produttivi, industriali e artigianali, nonché i centri servizi (art. 30 comma 7 della Legge Regionale n°27 del 24/03/2000) sono definite come appresso :

a) aree per parcheggio pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie della zona destinata a tali insediamenti.

b) aree per verde pubblico in misura non inferiore al 5% della stessa superficie, da utilizzare come verde ornamentale.

8) Verde di cortina e di rispetto.

Su una fascia verso l'interno e per tutto il perimetro dell'area industriale dovrà essere effettuata una piantumazione di cipressi o pioppi cipressini, in avanzato stato vegetativo, secondo le perimetrazioni indicate nella cartografia di cui alla Tav. 6/b "Delimitazione verde di cortina e di rispetto Zona D3", allegata al Programma di Fabbricazione. Su detta fascia potrà essere consentibile l'inserimento di viabilità di servizio. (14)

Inoltre all'interno di detta fascia potranno essere collocati gli standard relativi a parcheggi e verde pubblico.

9) Materiali.

Tutti i fabbricati dovranno essere realizzati esternamente con materiali non riflettenti

10) Sistemazioni esterne

Nel caso degli insediamenti e delle attività di cui al presente articolo, negli spazi destinati a verde dovranno essere messe a dimora specie arboree - da individuare tra le specie vegetali ricomprese in quelle degli abachi di cui all'allegato C del PTCP, garantendone l'attecchimento - nel rapporto di una pianta ogni mq. 40 di superficie di area libera dalle costruzioni. Il Comune dovrà accertare la sussistenza di tale requisito.

Nella costruzione dei parcheggi e della viabilità connessa - dovrà essere garantito il massimo della permeabilità adottando, in sede di formazione degli strumenti attuativi o autorizzatori, i criteri imposti dagli art.li 10 e 11 della L.R. 18 novembre 2008 n.17. In sede di attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, dovrà essere previsto il recupero di acqua piovana secondo le disposizioni contenute nell'art.lo 9 della L.R. 17/2008. I criteri di formazione dei piani di attuazione dovranno tenere conto di quanto previsto dagli art.li 12 e 14 della L.R. 17/2008.

ART. 89 - ZONA D4

1) Destinazione edilizia.

In tali zona potranno essere realizzati: uffici pubblici e privati, locali di pubblico spettacolo, negozi, magazzini per vendita al minuto, autorimesse, alberghi, ristoranti e quanto altro connesso con la funzionalità di un moderno centro direzionale. E' compatibile la presenza di abitazioni.

2) Tipo di intervento.

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato al rispetto del Piano Particolareggiato esecutivo approvato con D.G.R. n° 4893/90.

ART. 89 bis - ZONA C.A.I.: per attività commerciale, artigianale e della piccola industria.

1) Destinazioni edilizie.

Attività industriali o artigianali non nocive "di supporto e servizio al settore agricolo ed alla zootecnia", magazzini per il commercio all'ingrosso ed al dettaglio, autorimesse. ⁽⁶⁾

E' consentita la realizzazione di locali ad uso residenziale per il custode o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro o del servizio.

2) Tipi di intervento.

Lottizzazione convenzionata secondo le forme e le modalità della vigente normativa o P.P.E. proposti dal Comune; entrambi nel rispetto degli standards previsti dalla normativa statale e regionale e comunque in conformità all'art. 5 del D.M. 2/04/68.

3) Rapporto di copertura.

Il rapporto tra superficie coperta e superficie edificabile non dovrà essere superiore a 2/3.

4) Altezza degli edifici.

Si prescrive un'altezza massima in gronda di ml 10, ad eccezione di sili, serbatoi, camini e simili.

5) Tipologia edilizia.

Capannoni, padiglioni ed edifici multipli, sili e quanto altro attiene alle esigenze degli edifici destinati a processi produttivi.

6) Distanza fra i fabbricati.

Si prescrive una distanza minima di ml 10, con esclusione dei volumi tecnici.

7) Distanza dai confini.

Si prescrive una distanza minima di ml 5.

8) Distanza dalle strade.

La distanza dei fabbricati dal filo stradale non potrà essere inferiore a ml 5, per strade con carreggiata di larghezza inferiore a m 7; ml 7,50, per strade con carreggiata di larghezza compresa tra ml 7 e ml 10; ml 10, per strade con carreggiata superiore a ml 15.

Per ogni tipo di strada restano i vincoli, qualora più restrittivi, del D.L. n° 285 del 30/04/92 e successive integrazioni e modificazioni.

Art.90 – Il territorio agricolo e definizioni per l'attività in zona agricola (art. 32 L.R.11/2005)

Le definizioni per l'attività in zona agricola ai sensi dell' art. 32 L. R. 11/2005 sono:

- a) impresa agricola: è quella condotta dall'imprenditore agricolo sotto qualsiasi forma, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2135 del codice civile, in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 5 del regolamento del Consiglio della Comunità europea n. 1257 del 17 maggio 1999, con una adeguata capacità di reddito;
- b) nuovi edifici: sono quelli di nuova costruzione destinati a residenza, ad attività produttive agricole e attività connesse;
- c) edifici esistenti, ai fini dell'articolo 35, commi 1, 5, 7 e 8: sono quelli presenti e legittimati nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, purché siano stati ultimati i lavori relativi alle strutture alla data del 13 novembre 1997;
- d) indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta e la superficie di terreno interessato;
- e) superficie utile coperta: è la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano del fabbricato, misurate all'esterno dei muri perimetrali, fatto salvo quanto previsto dalle norme regionali in materia di miglioramento del comfort ambientale e del risparmio energetico di cui agli articoli 37 e 38 della L.R. 1/2004; nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di nuovi edifici ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. La superficie utile coperta dei piani completamente interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto al piano naturale di campagna ante operam. Ai fini del computo di cui sopra il piano completamente interrato deve comunque far parte di edifici costituiti da uno o più piani fuori terra e la sua superficie planimetrica non deve eccedere quella del piano sovrastante. La superficie del piano completamente interrato che ecceda quella del piano sovrastante, deve essere computata per intero e, nel caso di realizzazione del solo piano completamente interrato, si computa la sua intera superficie utile coperta;

- f) singolo edificio: 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;
- g) piano aziendale: è l'insieme delle azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo. Il Piano prevede in via prioritaria l'utilizzo e il recupero degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici, in coerenza con le esigenze dell'impresa, contenente gli interventi tesi a valorizzare il paesaggio rurale interessato. Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio;
- h) piano aziendale convenzionato, di cui all'articolo 34, comma 4: ferma restando la definizione contenuta alla lettera g), esso ha valore di piano attuativo di iniziativa privata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22, e la sua realizzazione, relativamente agli interventi previsti, è garantita da apposita convenzione;
- i) progetto d'area per la valorizzazione del paesaggio: è un piano attuativo per la valorizzazione del paesaggio e lo sviluppo dello spazio rurale.

ART. 90 bis – Aree agricole

Il territorio agricolo è individuato in numero di quattro e contraddistinto in cartografia di PRG con i seguenti cartigli:

- zone Ep : aree di particolare interesse agricolo;
- zone E : aree agricole normali;
- zone Ec: aree agricole compromesse;
- zone Eb : aree boscate,

per le quali valgono le seguenti norme di carattere generale salvo diversa specificazione, di cui a seguito riportate.

In tutte le zone agricole, ivi comprese quelle di particolare interesse agricolo, previste negli strumenti urbanistici generali dei comuni, è compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo e agriturismo. In tali zone è altresì consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al comma 3 e all'articolo 20, comma 3, della L.R. 27/2000.

Le attrezzature per lo sport ed il tempo libero, al servizio degli edifici destinati alla residenza potranno realizzarsi nei limiti massimi di una superficie pari a 300 mq. e dovranno essere strettamente connessi all'abitazione. Dette attrezzature potranno essere localizzati ad una distanza non superiore a 50 mt. dagli stessi ed i servizi accessori necessari dovranno essere recuperati e/o localizzati all'interno dei volumi esistenti.

Per le attività del tipo extralberghiero previste dalla L.R. 18/2006 dovranno essere garantiti standard nel rispetto dei minimi fissati dall'art. 61 della L.R. 27/2000.

Per le attività di tipo agrituristico previste dalla L.R. 28/97 e successive modificazioni e integrazioni dovranno essere individuate e sistemate apposite aree di sosta private per autoveicoli, nelle aree di pertinenza degli edifici agrituristici, connesse agli utenti ipotizzabili, al fine di garantire il corretto svolgimento dell'attività di agriturismo. (17)

Ad integrazione ed al servizio dell'attività di tipo agrituristico ed extralberghiero è ammessa, nell'area di pertinenza dei fabbricati interessati dall'attività di cui sopra e comunque ad una distanza non superiore a ml. 50 dagli stessi, la realizzazione di attrezzature non coperte per lo sport ed il tempo libero, nei limiti massimi di mq 1000, i cui servizi accessori necessari dovranno essere recuperati o localizzati all'interno dei volumi esistenti.

Gli interventi per le nuove costruzioni sia residenziali che a servizio dell'attività produttiva dell'azienda, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della superficie utile coperta prevista dall'intervento. Il vincolo relativo agli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la superficie utile coperta sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola.

Ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale, sono considerati tutti gli immobili del richiedente il titolo abilitativo esistenti sui terreni interessati al momento della presentazione della domanda al comune, tenendo conto dei vincoli di asservimento già gravanti sui terreni, nonché di tutti gli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 13 novembre 1997, ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento di proprietà, o cambiamento di destinazione d'uso.

a- Per le nuove costruzioni sono ammessi i seguenti parametri ed interventi:

- per i nuovi edifici destinati alla residenza, l'indice di utilizzazione territoriale massimo consentito è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. L'altezza massima per i nuovi edifici residenziali è fissata in metri lineari sei e cinquanta dal piano di campagna;
- per i nuovi edifici destinati alle attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa, è consentito un indice di utilizzazione territoriale massimo di quaranta metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato.
- La realizzazione di nuovi edifici destinati ad attività produttive, di cui al precedente punto, è subordinata alla condizione che l'impresa agricola eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari, con esclusione delle aree boscate di cui all'art.10 15 commi 1, 2 e 8 della L.R 27/2000 .

L'impresa agricola può realizzare nuovi edifici destinati alle attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa , sia in deroga all'indice di utilizzazione, sia alla superficie, che comunque non devono risultare, rispettivamente, superiore a cento metri quadri di superficie utile coperta per ettaro e inferiore a tre ettari, nei casi previsti al comma 5 dell'art.10 34 della L.R 11/05.

La realizzazione di nuovi edifici di cui sopra è consentita esclusivamente per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività, anche a seguito di piani regionali di riconversione produttiva, nonché coerenti con la programmazione regionale di settore, da definire con le norme regolamentari di cui all'art. 62, comma 1 lettera h) della legge regionale n°11/2005 che individuano le specialità produttive, le tipologie degli impianti, nonché le caratteristiche edilizie degli edifici al fine di favorirne l'inserimento nell'ambiente rurale. L'attuazione avviene mediante approvazione di un piano aziendale convenzionato. Tale piano è approvato dal comune, secondo le procedure previste dall'articolo 24 della legge regionale 11/2005, previo parere favorevole della Regione in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola.

Sui nuovi edifici per attività diverse dalla residenza e nei casi di utilizzazione di singoli annessi agricoli per attività agrituristiche, deve essere costituito un vincolo di destinazione d'uso ventennale decorrente dalla data di ultimazione dei lavori, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. L'applicazione dell'indice di utilizzazione territo-

riale per la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui, così come previsto dall'art. 34, comma 10 della legge regionale n°11/2005.

Nello spazio rurale sono individuate le seguenti tipologie di serre :

- tipo a) serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono SUC. Sono le serre realizzate con strutture leggere a carattere precario, di materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente, destinate alla coltivazione temporanea o stagionale. Il rivestimento o la tamponatura potranno essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti. L'altezza massima al colmo non potrà superare 3,50 m. La realizzazione di questa tipologia di serra è consentita mediante denuncia di inizio attività e fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica, da parte dell'impresa agricola come definita dall'art. 32, comma 2, lettera a) della legge 11/05 ed è subordinata che la stessa impresa eserciti la sua attività su superfici non inferiori a tre ettari di cui all'art. 34, comma 4, della stessa legge, con esclusione delle aree boscate di cui all'art. 15, commi 1, 2 e 8 della LR. 27/2000, senza la presentazione del piano aziendale;
- tipo b) serre realizzate con struttura metallica anche a rete o in legno ancorata al suolo anche mediante strutture fondali fisse, pavimentate internamente, destinate alla coltivazione sia stagionale/temporanea che permanente. Il rivestimento o la tamponatura potrà essere effettuata con tendaggi o pennellature semirigide di materiale plastico o vetro, purché trasparenti, semitrasparenti od oscuranti, comunque di facile smontaggio. Può essere consentita la realizzazione di un muretto perimetrale di base, per il contenimento del terreno coltivabile, purché di altezza non superiore a ml.0,50. L'altezza massima al colmo non potrà superare 3,50 m. Per tali strutture non può applicarsi il concetto di precarietà, di cui al punto precedente. Questo tipo di serra non comporta trasformazione permanente del suolo e non costituisce SUC. La realizzazione di questa tipologia di serra è consentita mediante denuncia di inizio attività e fatte salve le disposizioni in materia paesaggistica, da parte dell'impresa agricola come definita dall'art. 32, comma 2, lettera a) della legge 11/05 ed è subordinata che la stessa impresa eserciti la sua attività su superfici non inferiori a tre ettari di cui all'art. 34, comma 4, della stessa legge, con esclusione delle aree boscate di cui all'art. 15, commi 1, 2 e 8 della LR. 27/2000, senza la presentazione del piano aziendale;

- tipo c) serrale cui caratteristiche tipologiche e di uso siano diverse da quelle indicate ai precedenti punti , realizzate con elementi strutturali e pennellature di tamponamento di varia natura, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti. Si caratterizzano planovolumetricamente come veri e propri annessi agricoli e comportano trasformazione permanente del suolo e costituiscono SUC e sono pertanto assoggettate alla disciplina per le nuove costruzioni di annessi rurali.

Negli ambiti soggetti a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004(ex D.Lgs 490/99, LL. 1497/39 e 431/85), è esclusa l'installazione di qualsiasi opera destinata all'attività di serricoltura.

b) Per gli edifici esistenti

Il comune ha individuato gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale, la cui normativa è riportata all'art. 93 bis.

A secondo della tipologia e funzione dei fabbricati in ambito rurale sono state individuate due macro-categorie:

- l'edilizia ordinaria rurale;
- l'edilizia speciale isolata.

Gli edifici appartenenti all'edilizia ordinaria rurale, a secondo del loro grado di integrità di conservazione sia l'impianto funzionale che quello strutturale sono stati suddivisi in:

- edifici da tutelare;
- edifici privi di particolare interesse.

Per gli edifici esistenti di tipo residenziale, privi di particolare interesse storico culturale sono ammessi i seguenti interventi:

- di manutenzione ordinaria,
- di manutenzione straordinaria,
- di restauro,
- di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia,
- di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici già esistenti alla data del 13 novembre 1997, oltre a agli interventi precedentemente descritti, è previsto un ampliamento per un incremento massimo di cento metri quadri di superficie utile coperta, purché la superficie utile coperta complessiva del singolo edificio oggetto di intervento, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a quattrocentocinquanta metri quadri.

In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.

L'ampliamento di cui al precedente punto, è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente.

Gli interventi negli edifici destinati a residenza possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per servizi connessi all'attività agricola.

Per gli edifici esistenti non adibiti a residenza, privi di particolare interesse storico culturale sono ammessi i seguenti interventi:

- di manutenzione ordinaria,
- di manutenzione straordinaria,
- di restauro e risanamento conservativo,
- di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti insediamenti edilizi di tipo abitativo produttivo o ricettivo, entro cinquanta metri dall'insediamento edilizio più vicino .

Gli interventi negli edifici non destinati a residenza, esistenti alla data del 13 novembre 1997, possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per servizi connessi all'attività agricola, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati e purché ricadenti nelle aree dove sono già presenti insediamenti edilizi di tipo abitativo, o ricettivo, entro cinquanta metri da questi e limitatamente ad una superficie utile coperta di duecento metri quadri per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria, da realizzare in un unico edificio.

Negli interventi di cui sopra sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, ancorché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. È fatto salvo quanto previsto dalle normative in materia di agriturismo.

Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 34, comma 2, considerando la superficie utile coperta degli immobili interessati dall'intervento.

La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di cambiamento della destinazione d'uso per tutti gli edifici, non adibiti a residenza sono condizionati all'approvazione di un piano attuativo per il quale non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 68, comma 2 della L.R. n°11/2005.

L'eventuale delocalizzazione di edifici destinati ad attività zootecniche, ai fini della riqualificazione urbanistica degli ambiti interessati, è comunque effettuata nel rispetto delle norme igienico sanitarie, e di quanto previsto all'articolo 27, comma 6 della L.R. n. 27/2000 o comunque in allontanamento.

In Dette aree sono fatti salvi i specifici piani di settore.

Art. 90 ter – Prescrizioni sui caratteri generali, sui materiali e sulle modalità costruttive per gli edifici nuovi e per quelli esistenti, per gli spazi liberi, per le recinzioni e per gli interventi di miglioramento fondiario

Le nuove costruzioni devono adeguarsi ai seguenti criteri di progettazione:

- non devono essere previste modifiche significative del profilo naturale del terreno anche per ciò che riguarda la costruzione di opere infrastrutturali; eventuali muri di contenimento e di sottoscarpa devono essere di altezza limitata e realizzati con modalità costruttive tradizionali o rivestiti con materiale locale; dovranno essere salvaguardate le specie arboree di pregio esistenti;
- le coperture devono avere un'unica linea di colmo con manto di copertura realizzato con coppi e tegole di laterizio naturale; non sono ammesse coperture piane e gronde in c.a.;
- per i paramenti di facciata è possibile l'uso di intonaci a base di grassello di calce da tinteggiare con prodotti non filmogeni e con colori sulla scala delle terre, o di paramenti in laterizio o pietra facciavista; non sono ammesse scale e terrazzi a sbalzo; e aperture di porte e finestre debbono avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche degli edifici rurali umbri; gli infissi (porte, finestre, persiane) devono essere in legno, ma per gli annessi è possibile utilizzare, relativamente alle sole finestre, infissi in ferro;
- eventuali marciapiedi perimetrali o pavimentazioni esterne devono essere realizzati in elementi di laterizio, pietre naturali o masselli in cls; sono escluse pietre o marmi levigati ed elementi in cemento spazzolato; le recinzioni possono essere realizzate per perimetrare manufatti edilizi,

- comprese corti e pertinenze e sono normate nel successivo ar.110/bis.

Oltre a quanto sopra, gli interventi di manutenzione, ripristino, ampliamento o sopraelevazione devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- si devono salvaguardare eventuali giardini, orti, aie, nonché le specie arboree di pregio esistenti;
- i paramenti di facciata e le coperture devono essere in sintonia con le parti esistenti.

Gli interventi finalizzati al miglioramento del fondo agricolo dovranno essere realizzati con le modalità di seguito riportate:

- Nello spazio rurale gli interventi di modificazione del suolo finalizzati alla bonifica agraria sono consentiti solamente su terreni improduttivi che non consentono di effettuare le normali pratiche colturali. Tali interventi, potranno essere realizzati previo rilascio di permesso di costruire, subordinato all'approvazione di un PA o PAC dal quale, sulla base di specifiche indagini, risultino:

- le caratteristiche attuali dei terreni interessati;
- le modalità con le quali si intende migliorarle;
- i costi delle operazioni di bonifica e le ricadute.

- Gli interventi di modificazione del suolo finalizzati alla bonifica agraria sono quelli che si attuano mediante livellamenti o movimenti di terra, con compensazione tra scavo e riporto e senza asportazione di terreno o di altro materiale di risulta al di fuori dei terreni dell'impresa agricola. Le sezioni del terreno in scavo non devono superare la profondità di 0,50 m dal piano naturale di campagna ed a condizione che sia garantito un fianco minimo di 3 m dal livello massimo della falda acquifera. Le sezioni del terreno in rilevato non debbono superare l'altezza di 1 m dal piano naturale di campagna, purchè non limitanti la capacità di espansione naturale dei corsi d'acqua.

- Per quantità superiori del terreno in rilevato a quelle previste al comma precedente, il PA allegato al progetto deve dimostrare sotto il profilo tecnico-agronomico la necessità dell'intervento proposto, oltre alla convenienza economica dello stesso valutata in rapporto alla ricaduta economica sull'attività agricola.

- Per gli interventi di scavo eccedenti i valori di cui sopra, realizzati in difformità dal permesso di costruire, sono applicabili le sanzioni in materia edilizia. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 della legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 e successive modifiche e integrazioni.

○ Gli interventi di modificazione del suolo finalizzati alla bonifica agraria devono assicurare il mantenimento della funzionalità idraulica della rete scolante senza determinare fenomeni di ruscellamento diffuso o fenomeni di ristagno di acque anche nelle aree adiacenti e nel rispetto delle preesistenti condizioni di deflusso nei naturali corpi recipienti.

Art. 90 quater– Zone Ep: aree di agricole di particolare interesse agricolo

Valgono le norme relative alle zone agricole.

Le distanze minime tra fabbricati è di 10 metri, tale limite è elevato a 30 m se riferito alla distanza tra abitazioni e ricovero di animali.

Nelle aree adiacenti a zone residenziali, i ricoveri per animali dovranno inoltre rispettare una distanza minima di m. 100 da tali aree.

Non sono ammessi allevamenti zootecnici di tipo suinicolo a livello industriale superiore a 50 capi adulti.

Art. 91 - Zona Eb: Aree boschive.

Sono tali le aree ricoperte da boschi, sia essi cedui, d'alto fusto o a macchia mediterranea con essenze autoctone o resinose, vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex D.Lgs 490/99 2 L. 431/85) e definite in cartografia.

In tali aree è vietato ogni intervento a carattere di nuova edificazione (abitazioni, annessi, serre, ecc.), fatta eccezione per quelli diretti alla realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo.

Sugli edifici destinati alla residenza e relativi annessi agricoli esistenti alla data del 13.11.1997 valgono le prescrizioni di cui al precedente articolo n. 90 bis per le aree agricole.

Inoltre, nel rispetto di quanto previsto all'art. 15 della L.R. 27/2000 e dalla L.R. 28/2001, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano nell'art. 36 del P.T.C.P., sono ammesse:

- a) la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo;
- b) la ricostruzione e il reimpianto dei boschi distrutti o danneggiati dagli incendi con essenze autoctone; gli interventi colturali e di manutenzione dei soprassuoli boschivi; la ripulitura delle fasce di bosco lungo le strade; la riattivazione della viabilità forestale; la costituzione di fasce tagliafuoco;

c) le opere (torri, posti di avvistamento, serbatoi d'acqua, invasi e relative attrezzature) finalizzate al controllo del territorio ed alla prevenzione e l'estinzione degli incendi.

Al fine di favorire il mantenimento degli abitanti in dette zone è consentita la manutenzione e l'adeguamento delle infrastrutture primarie.

In tali aree, nel rispetto di quanto previsto all'art. 15 della L.R. 27/2000 e dalla L.R. 28/2001, è vietato, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano nell'art. 36 del P.T.C.P.:

d) il prelievo non regolamentato di biomassa;

e) la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali. E' consentita la realizzazione solo per opere di rilevante interesse pubblico, dimostrando l'impossibilità di soluzioni diverse ed alternative ed attuando tutte le opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità con la biocenosi;

f) la realizzazione di opere e i movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio;

g) l'aratura con totale estirpazione della vegetazione esistente per destinare l'area all'allevamento;

h) la circolazione e la sosta dei motoveicoli ed autoveicoli al di fuori della rete viaria;

i) la realizzazione di nuovi interventi edilizi;

j) nel caso di insediamenti edilizi a distanza inferiore a 500 m. dalle aree boscate è fatto salvo quanto indicato all'art. 15 della L.R. 28/2001;

k) nelle aree boscate che siano state percorse dal fuoco è vietato ogni intervento edificatorio, fatto salvo quanto autorizzato in data antecedente all'incendio. E' consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente ;

l) i rimboschimenti dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni specificate dal corpo forestale;

m) Le distanza minima è di 30 ml tra abitazioni e ricovero di animali.

Nelle aree adiacenti a zone residenziali, i ricoveri per animali dovranno inoltre rispettare una distanza minima di ml. 100 da tali aree.

Non sono ammessi allevamenti zootecnici di tipo suinicolo a livello industriale superiore a 50 capi adulti. Per le aree boscate, ricadenti nello Spazio rurale è individuata una fascia di transizione di 50 m in cui l'attività edilizia è limitata agli interventi sugli edifici esistenti.

In

corrispondenza degli ambiti urbani la suddetta fascia di transizione può essere ridotta fino a 30 m. Per le aree boscate localizzate all'interno di detti ambiti urbani o a confine con le stesse, la fascia di transizione è individuata in 5 m.

Art. 92 - Zona Ec: Aree agricole compromesse.

Le aree agricole compromesse sono aree di particolare interesse agricolo, compromesse da fenomeni di urbanizzazione in atto, individuate ai sensi dell'art. 9 (comma 6) della L.R. n° 52 del 27/12/1983.

Tali aree mantengono le stesse caratteristiche e normativa della zona "E" di cui all'art. 90 bis.

La distanza minima è di 30 ml tra abitazioni e ricovero di animali.

Nelle aree adiacenti a zone residenziali, i ricoveri per animali dovranno inoltre rispettare una distanza minima di ml. 100 da tali aree.

Non sono ammessi allevamenti zootecnici di tipo suinicolo a livello industriale superiore a 50 capi adulti.

Art. 93 - Zona E: Aree agricole normali.

Sono quelle aree residue, al di fuori della perimetrazione delle aree agricole pregiate, delle aree boschive e delle aree agricole compromesse, di cui alla cartografia "del P. di F." (6)

Tali aree mantengono le stesse caratteristiche e normativa della zona "E" di cui all'art. 90 bis.

La distanza minima è di 30 ml tra abitazioni e ricovero di animali.

Nelle aree adiacenti a zone residenziali, i ricoveri per animali dovranno inoltre rispettare una distanza minima di ml. 100 da tali aree.

Non sono ammessi allevamenti zootecnici di tipo suinicolo a livello industriale superiore a 50 capi adulti.

Art. 93 bis - Edilizia rurale sparsa (art.33 comma 5 L.R. 11/2005)

A) Edifici residenziali sottoposti ad alta tutela

Sono classificati come edifici di interesse architettonico ai sensi dell'art. 33 L.R. 11/2005, indicati nell'allegato D, di seguito riportato, quelli corrispondenti ai seguenti numeri di scheda:

n° 7-29-44-57-75-85-NC05

Su tali beni sono ammessi interventi:

- di manutenzione ordinaria;
- di manutenzione straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo ;

che assicurino la conservazione degli elementi edilizi aventi valore storico-artistico e architettonico.

In particolare:

- a) non dovranno essere variate né le caratteristiche costruttive, né le proporzioni della gronda;
- b) per la ricomposizione del manto dovranno essere impiegati materiali di recupero, coppi nuovi potranno essere adoperati per il sottomanto;
- c) gli infissi esterni dovranno essere in legno;
- d) non è ammesso l'utilizzo di avvolgibili;
- e) non è ammessa la scarnitura di pareti esterne in pietra e il ripristino dei giunti con malta, ma si auspica l'intonaco a calce dei prospetti;
- f) è ammesso, il ripristino di parti mancanti e la demolizione di superfetazioni;
- g) sono ammessi interventi di adeguamento e miglioramento sismico nei limiti fissati dalla L.R. 1/2004;
- h) sono ammessi interventi di adeguamento igienico funzionale, purché non comportino alterazioni dei caratteri architettonici e compositivi dell'organismo edilizio;
- i) non sono ammessi interventi di ampliamento sul fabbricato. Ai sensi dell'art. 35 L.R. 11/2005 co. 4 è concessa l'edificazione di un organismo edilizio autonomo fino ad un max di 100 mq di S.U.C. e altezza pari o inferiore a quella dell'edificio esistente, e comunque non superiore a mt.6.50.

B) Edifici residenziali sottoposti a media tutela.

Sono classificati come edifici di interesse architettonico ai sensi dell'art. 33 L.R. 11/2005, indicati nell'allegato D, di seguito riportato, quelli corrispondenti ai seguenti numeri di scheda:

n° 11-14-18-24-36-37-41-42-49-52- 63-92-96-NC06-NC07

Su tali beni sono ammessi

- di manutenzione ordinaria;
- di manutenzione straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo ;
- di ristrutturazione edilizia ex art. 3 L.R. 1/2004 con o senza ampliamento, comprendenti il ripristino di parti mancanti (demolite o compromesse) ed eliminazione di superfetazioni intese come volumi estranei alla tipologia originaria, escluso la demolizione e ricostruzione

C) Annessi rurali sottoposti ad alta tutela

Sono classificati come annessi di interesse architettonico ai sensi della L.R. 11/2005, indicati nell'allegato D, di seguito riportato, quelli corrispondenti ai seguenti numeri di scheda:

n° 24-25-29-37

Su tali beni sono ammessi interventi:

- di manutenzione ordinaria;
- di manutenzione straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo ;

che assicurino la conservazione degli elementi edilizi tendenti alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi tipologici (essiccatoi, fienili, forni, stalle, pozzi) .

D) Edilizia speciale isolata

Esistono nel territorio degli edifici o complessi edilizi di tipo religioso (chiese, conventi e abbazie), militare (torri, rocche e castelli) o civili con funzioni non residenziali (molini, ruderi di ponti e sedi stradali) o manufatti puntuali che non sono degli edifici residenziali pozzi, cippi, ecc.

Su tali beni sono ammessi interventi:

- di manutenzione ordinaria;
- di manutenzione straordinaria;
- di restauro e risanamento conservativo ;

Sono ammessi anche le trasformazioni d'uso che non alterino i caratteri dell'architettura e dei luoghi.

Sono classificati come edifici, appartenenti all'edilizia speciale, indicati nell'allegato D, di seguito riportato, quelli corrispondenti ai seguenti numeri di scheda:

n° 13- Chiesa San Donato

n° 38- Chiesa San Giovanni Decollato

n° 70- Chiesa Madonna delle Piagge

n° 79 - Chiesa Santa Lucia

n° 90 - Chiesa Madonna del latte (rudere)

n° NC04 - Chiesa San Vito

E' altresì prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni particolari:

1. Interpretazione del processo evolutivo dell'organismo edilizio e documentazione delle principali fasi costitutive. Dimostrazione della coerenza e della compatibilità degli interventi di trasformazione proposti.
2. Specifica documentazione grafica e/o fotografica delle principali componenti architettoniche e/o decorative dell'organismo edilizio, presenti all'interno e/o nei fronti esterni .
3. Specifica documentazione fotografica dei vani interni capaci di evidenziarne la natura spaziale, le tipologie di pavimentazione e di soffittatura, le caratterizzazioni delle pareti, i materiali di finitura.
4. Interventi di trasformazione interna coerenti con le caratteristiche tipologiche, strutturali, architettoniche, distributive, formali e decorative dell'organismo edilizio, da attuarsi con tecniche preferibilmente reversibili.
5. Conservazione integrale dei fronti esterni principali. Eventuali modifiche potranno essere ammesse per il ripristino di aperture esistenti, per la realizzazione di nuove aperture coerenti con i caratteri compositivi e formali storicizzati delle facciate.
6. Sui progetti che interessano i beni immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs.42/2004 dovrà essere preventivamente richiesto il parere dell'ente competente per legge.

E) Cappelle, tabernacoli, croci votive.

Le edicole, le cappelle, i tabernacoli e le croci votive, sono indicate nell'allegato D, di seguito riportato, quelle corrispondenti ai seguenti numeri di scheda:

n° 34-46-NC10

Costituiscono componenti significative e identificative del paesaggio alla scala locale lungo le percorrenze della viabilità storica minore.

Tali manufatti, ancorché non identificati e/o censiti dovranno essere oggetto di manutenzione e/o restauro che ne assicurino la conservazione integrale. Sui progetti che interessano i beni immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs.42/2004 dovrà essere preventivamente richiesto il parere dell'ente competente per legge.

F) Recupero dei ruderi.

Per rudere si intendono i resti di un edificio, eventualmente accatastato e con destinazione di uso documentabile, 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.

I resti di un edificio potranno essere recuperati qualora presentino le seguenti caratteristiche:

- non abbiano valore archeologico;
- l'esistenza storica sia dimostrabile attraverso i catasti storici e vigenti (catasto gregoriano, cessato catasto fabbricati, nuovo catasto terreni, ecc.) o da altri eventuali documenti (come piante storiche, documenti d'archivio e foto d'epoca, ecc.).

In tal caso dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- piante storiche e/o documenti d'archivio;
- foto storiche se reperibili;
- un rilievo critico dei resti dell'edificio che evidenzi gli elementi di ingombro, l'originaria consistenza plano-volumetrica e la destinazione d'uso storica, anche attraverso un'analisi tipologica.

Il proprietario del rudere del quale ha proposta il recupero è obbligato al ripristino o costruzione delle infrastrutture viarie di servizio con progetto dettagliato delle opere previste ed al loro mantenimento con idonee soluzioni per la regimazione e smaltimento delle acque meteoriche. Il proprietario del rudere dovrà farsi carico della realizzazione degli impianti e servizi tecnologici primari.

F bis) Recupero delle ex scuole rurali.

Le Ex-scuole rurali di Borgo Castello e Santa Croce,rispettivamente in area agricola e in area agricola compromessa, dismesse da tempo, sono da considerarsi come edifici residenziali, fermo restando la destinazione agricola delle aree sulle quali sorgono.

Gli interventi su detti edifici dovranno attuarsi nel rispetto della L.R. 17/2008 in particolare di quanto previsto ai commi 1,2,3, fatto salvo il contenuto del comma 8 dell'art.lo 9; art.lo 10 comma 1, lettera a) e art.lo 16.

G)Verde ornamentale di impianto storico e/o scenografico

Il verde ornamentale di impianto storico e/o scenografico comprende i giardini e i filari alberati che sono frutto di progetti organici e/o di azioni coerenti con la organizzazione storica del territorio. Esso costituisce una componente culturale e formale del paesaggio rurale. I giardini dovranno essere oggetto di interventi di manutenzione e di restauro e non potranno essere frazionati attraverso separazioni fisiche o recinzioni permanenti; essi dovranno conservare l'unitarietà formale storicizzata, nonché gli impianti vegetali , le opere di arredo e gli elementi decorativi che si mostrano con questa coerenti.

Al loro interno è vietata la realizzazione di impianti tecnologici emergenti e di opere incongrue con evidente impatto visuale, nonché passaggio di linee elettriche aeree.

Fermo restando il divieto di ogni nuova volumetria l'eventuale inserimento di nuovi arredi o di nuove opere autonome di corredo potrà essere ammesso solo se coerente con l'impianto distributivo e formale storicizzato.

I filari alberati dovranno essere conservati, completati con esemplari mancanti, ed eventualmente potenziati attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo la prosecuzione del percorso viario.

Sia i giardini che filari alberati dovranno conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

H) Documentazione a corredo dell'istanza di autorizzazione o della D.I.A.

Le domande di autorizzazione o le denunce di inizio attività relative a tutti gli immobili dovranno essere corredate dalla documentazione prevista dalla DGR 887/2004.

I) Indicazioni generali

In linea generale, per tutti gli interventi, si consiglia di usare soluzioni architettoniche che tendano ad un miglioramento della qualità architettonica. Il progettista dovrà dimostrare inoltre di avere preso visione delle soluzioni proposte dalla D.G.R. 984/2001, tramite dichiarazione esplicita in tale senso.

L) Norme di salvaguardia

Tutti gli interventi su edifici in ambito agricolo già assentiti con concessione edilizia (o Permesso di Costruire) e quelli preordinati attraverso l'adozione di un piano attuativo, non sono soggetti alla presente normativa. Inoltre, non sono sottoposti alla presente normativa anche gli interventi previsti dai piani anche solamente adottati, perché la stessa L.R. 11/2005 prevede, all'art.68, che i piani adottati completino il loro iter ai sensi e con le modalità della legge previgente. Tuttavia, al termine di 3 anni di validità del PdC ed al termine di 10 anni (decorrenti dall'approvazione), per i piani attuativi, se gli interventi ivi compresi non sono stati attuati, la presente normativa torna ad avere piena applicazione.

Art. 94 - Zone Fpu: aree per attrezzature e servizi pubblici.

1) Destinazione edilizia.

Le aree contraddistinte dal simbolo Fpu sono destinate a servizi o attrezzature di interesse pubblico quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, uffici pubblici e per la protezione civile.

2) Tipo di intervento.

Gli interventi edificatori in dette zone devono avvenire su terreno di proprietà dell'ente pubblico.

E' consentita, altresì, anche in difetto delle condizioni del precedente comma, ad associazioni ed enti aventi contenuti e fini pubblici, la realizzazione di edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alle proprie finalità istituzionali, previa formazione di piani particolareggiati esecutivi che fissino le distanze e gli standards per parcheggi.

"L'altezza massima di edificazione non dovrà superare i ml. 10.00 esclusi i volumi tecnici, mentre la densità edilizia territoriale non dovrà superare i 3.00 mc/mq." ⁽⁶⁾

3) Tipologia edilizia.

Per la tipologia edilizia si dovrà tenere conto delle esigenze funzionali, senza alcun limite di densità, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici.

Art. 95 - Zone Fpr: aree per attrezzature e servizi privati.

1) Destinazione edilizia.

In tali zone, contrassegnate con la lettera Fpr, possono essere consentiti tutti quegli impianti o strutture finalizzati alla prestazione di servizi, di proprietà privata o gestita da privati quali alberghi, pensioni, case di riposo, ristoranti, sale da spettacolo, luoghi di divertimento, di svago, di esercizio sportivo, servizi sanitari e socio-assistenziali, impianti per la distribuzione di carburanti.

2) Tipo di intervento.

Mediante il rilascio di concessioni edilizie inquadrare nel progetto generale di sistemazione della superficie dell'intero comparto Fpr che deve assumere la forma di uno strumento attuativo quale il piano particolareggiato o la lottizzazione convenzionata.

3) Tipologia edilizia.

E' lasciata libera scelta della tipologia costruttiva purché rispettosa dei valori ambientali e paesistici.

4) Densità edilizia.

Le costruzioni dovranno essere realizzate sulla base di una densità edilizia territoriale non superiore a 3 mc/mq. Al fine di garantire congrui spazi pubblici, il rapporto tra la superficie coperta e la superficie totale del lotto non potrà essere superiore a 0,4.

Per la zona nel settore riva sinistra comparto Fpr 2 è stata assegnata una volumetria definitiva complessiva di 13.935 mc.

Per la zona a servizi in località 'Cappuccini' dovranno essere rispettate le prescrizioni della normativa di attuazione contenute nel D.P.G.R. n°450/87 di approvazione.

5) Altezze.

L'altezza massima consentita è di ml 10.

6) Distanze tra le costruzioni e dalle strade.

Valgono le prescrizioni di cui alle zone B. Soltanto gli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione con i relativi chioschi potranno derogare in quanto soggetti a particolare normativa ai fini del rilascio della concessione amministrativa.

Gli standards per verde e parcheggi, per le attività turistico produttive, dovranno essere conformi al dettato dell'art. 43 della L.R. n° 31/1997 e successive modificazioni⁽⁸⁾. Per la zona a servizi in località "Cappuccini" dovranno essere rispettate le prescrizioni della normativa di attuazione contenute nel D.P.G.R. n° 450/87 di approvazione.

7) Disciplina della distribuzione idrica e dello smaltimento dei reflui per attività produttive.

7.1) La distribuzione idrica per attività industriali e produttive con esigenze diverse dalle residenze, ferme restando le prescrizioni e le regole contenute nel precedente art. 30, va garantita, ove si abbia la disponibilità anche di acqua non potabile, attraverso la formazione di reti distinte, l'una per l'utilizzazione di acqua potabile e l'altra per usi tecnologici. La rete idrica per usi tecnologici comportanti con il necessario, anche speciali pretrattamenti con impianti di tipo consortile, va proporzionata, eseguita e permanentemente verificata in rapporto alle specifiche esigenze tecniche e d'utilizzazione connesse alle particolari lavorazioni ed attività insediate, nonché al rispetto delle norme e delle prescrizioni dell'autorità sanitaria competente per territorio.

7.2) Per le attività industriali e produttive in generale, comportanti reflui inquinanti ed insalubri, le acque derivanti da processi di lavorazione e di lavaggio vanno sottoposte a processi di depurazione correlati alla natura dei fattori inquinanti, prima di essere immesse nelle reti e nei recapiti fognari pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'idoneità del sistema depurativo di progetto e l'agibilità delle attività industriali all'efficacia ed al funzionamento degli impianti, da verificarsi, con cadenza almeno biennale, a cura dell'ufficio di igiene ambientale della competente ASL, con l'esame dei prelievi delle acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione.

7.3) Le reti di distribuzione idrica e lo smaltimento dei reflui produttivi, con riferimento particolare alle misure da adottarsi per il risparmio idrico e per l'osservanza del regime degli scarichi, vanno previste, realizzate, verificate e gestite secondo quanto disposto dall'art.25 e dall'art.27 e seguenti del T.U. sulle acque di cui al D.Lgs. n. 152/1999 e D.Lgs. n. 258/2000. Per le norme di sicurezza degli impianti vanno osservate le prescrizioni di cui al capo V della parte II del T.U. (D.p.r. n.380/2001).

Art. 95 bis - Zone Fpr – comparto 1 – zona collinare

1) Destinazione edilizia.

In tale zona è consentita la realizzazione di una struttura per il ricovero di animali da affezione che deve essere costruita secondo i seguenti criteri di base:

- capacità massima complessiva del singolo impianto: 20 capi;
- superficie minima per capo: 4 mq, fatte salve esigenze diverse;
- numero massimo di cani per box: 4 capi adulti o 1 femmina con relativa cucciolata;
- pavimento, pareti, infissi, attrezzature facilmente lavabili e disinfettabili;
- approvvigionamento idrico sufficiente;
- canali di scolo e scarichi adeguati per garantire il deflusso delle acque di lavaggio;
- reparto di isolamento, per una capienza pari al 10% di quella complessiva;
- locale per gli interventi veterinari;
- locale per il deposito e la preparazione degli alimenti;
- magazzino per il deposito dei detersivi, dei disinfettanti e delle attrezzature per il loro impiego.

La struttura dovrà rispondere alla L. n.281 del 14/08/1991 e L.R. n.19 del 1994.

2) Tipo di intervento.

Piano attuativo misto o privato, con la possibilità di recupero ed il tamponamento delle superfici esistenti regolarmente assentite entro il 21/10/1997 ed eventuale delocalizzazione degli stessi entro il perimetro dell'area individuata.

3) Tipologia edilizia.

E' lasciata libera scelta della tipologia costruttiva purché rispettosa dei valori ambientali e paesaggistici. I box di ricovero potranno essere realizzati in pannelli ed acciaio zincato preverniciato.

4) Densità edilizia.

Viene concessa una volumetria definita di 700 mc.

5) Altezze.

L'altezza dei box non potrà essere superiore a 2,50 m, mentre quelle dei locali di servizio non più di 3,50 m.

6) Disciplina della distribuzione idrica e dello smaltimento dei reflui per attività produttive, vedi il punto 7 dell'art.95 .

Art. 95 ter - Zone Fpr – comparto 1 – zona riva destra

1) Destinazione edilizia.

In tale zona è consentita la realizzazione di una zona sportivo-ricreativa.

2) Tipo di intervento.

Piano attuativo misto, con la possibilità di recuperare e delocalizzare gli immobili presenti e regolarmente assentiti entro il 21/10/1997. I nuovi corpi di fabbrica delocalizzati dovranno avere almeno un punto di contatto con il sedime degli edifici recuperati.

3) Tipologia edilizia.

E' lasciata libera scelta delle tipologie costruttive purché rispettosa dei valori ambientali e paesaggistici.

4) Densità edilizia.

Non verrà concesso alcun aumento di volume, oltre a quelli esistenti.

5) Altezze.

L'altezza dei fabbricati non potrà superare i 6,50 m in gronda.

6) Disciplina della distribuzione idrica e dello smaltimento dei reflui per attività produttive, vedi il punto 7 dell'art.95 .

Art. 95 quater - Zone Fpr – comparto 2 – zona riva destra

1) Destinazione edilizia.

In tale zona sono consentite le destinazioni di cui all'art.95.

2) Tipo di intervento.

Piano attuativo di iniziativa privata o mista, con la possibilità di recuperare e delocalizzare gli immobili presenti e regolarmente assentiti entro il 21/10/1997. I nuovi corpi di fabbrica delocalizzati dovranno avere almeno un punto di contatto con il sedime degli edifici recuperati. Il piano attuativo dovrà essere compatibile con il "Piano straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato" dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Gli interventi dovranno garantire la soddisfazione di interessi generali che verranno previsti attraverso la convezione che disciplinerà la

realizzazione stessa. Stante la ubicazione, gli interventi rimangono condizionati alla conformità della previsione agli strumenti urbanistici sovracomunali o norme di settore che determinano inedificabilità, vigenti anche al momento della richiesta del piano attuativo o dei titoli abilitativi.

3) Tipologia edilizia.

E' lasciata libera scelta delle tipologie costruttive purché rispettosa dei valori ambientali e paesaggistici.

.... 4) Densità edilizia.

Non verrà concesso alcun aumento di volume, oltre a quelli esistenti.

5) Altezze.

L'altezza dei fabbricati non potrà superare i 6,50 m in gronda.

6) Per la disciplina della distribuzione idrica e dello smaltimento dei reflui per attività produttive, si veda il punto 7 dell'art.95 .

Art. 96 - Zone Ft: aree per impianti e servizi tecnologici di interesse generale.

1) Destinazione.

Le aree contrassegnate con il simbolo Ft sono destinate ad impianti o servizi tecnologici di interesse generale quali: depuratori, cabine di decompressione ed altri impianti fissi per la distribuzione del metano, serbatoi ed altre opere edilizie per l'acquedotto, centrali telefoniche.

2) Tipi di intervento e tipologia edilizia.

Tali attrezzature sono, agli effetti della edificabilità, condizionate alle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici. Le altezze e le volumetrie delle opere edilizie dovranno essere definite tenendo conto di quelle degli edifici esistenti.

"L'altezza massima non dovrà superare i ml. 6.00 esclusi i volumi tecnici e la densità edilizia non dovrà superare i 3 mc/mq." ⁽⁶⁾

Nella zona Ft1, in località Via Don Minzoni, è ammessa la realizzazione di impianti e/o servizi tecnologici di tipo specialistico pubblici o aventi finalità pubbliche (stazioni per telefonia, ecc...); per tali impianti e/o servizi (antenne ecc...) sono consentite altezze superiori a quelle di cui al comma precedente, fermo restando l'altezza massima di ml. 6.00 per gli eventuali edifici di servizio.

Gli impianti e/o i servizi di tipo specialistico sono autorizzabili previa verifica dei requisiti richiesti dalle normative vigenti in materia ed acquisizione dei pareri e/o autorizzazioni di altri Enti e/o soggetti preposti, al fine di assicurare la tutela della salute delle popolazioni. Le norme tecniche ed estetiche di tali impianti e/o attrezzature, tali

comunque da garantire un migliore inserimento ambientale e paesaggistico, saranno definite in ragione delle specifiche circostanze in sede di commissione edilizia integrata da un esperto in materia di beni ambientali, al fine di valutare la compatibilità ambientale e paesaggistica.

Per tali impianti e/o attrezzature le distanze dai confini sono stabilite nella misura minima di ml 5. ⁽⁵⁾

Art. 97 - Zona Vpu: verde pubblico attrezzato.

Le zone indicate in cartografia con il simbolo Vpu sono destinate a parco pubblico con attrezzature per il gioco, lo sport ed in genere per le attività ricreative all'aperto.

Quando espressamente indicato nella cartografia del Programma di Fabbricazione è consentita la realizzazione di attrezzature scolastiche quali: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, previa formazione di un Piano Particolareggiato che curi il corretto inserimento ambientale e fissi le distanze e gli standards per parcheggi.

"L'altezza massima di edificazione non dovrà superare i ml. 6.50 e i ml 4.00 per la frazione di Collemancio, mentre la densità edilizia non dovrà eccedere i 2.00 mc/mq." ⁽⁶⁾

Per gli immobili ricadenti all'interno di tali aree sono consentiti soltanto interventi di restauro o consolidamento conservativo.

Art. 97 bis - Zona Vpu/5 settore ZC: verde pubblico attrezzato in frazione Collemancio.

1) Destinazione urbanistica

Territorio destinato a parco con attrezzature fisse o mobili di uso pubblico, per il gioco, lo sport ed in genere per le attività ricreative all'aperto. Nella parte ricadente nell'ambito di rispetto cimiteriale, non è consentita l'edificazione di volumi ma la sua sistemazione, per destinarla a verde pubblico.

2) Destinazioni edilizie

Fabbricati destinati a servizi ed a supporto dell'attività ricreativa e sportiva.

3) Tipo d'intervento

Attuazione diretta di iniziativa pubblica.

4) Tipologia edilizia

Quella tipica degli edifici rurali collinari, a pianta semplice quadrata o rettangolare, con copertura a capanna o a falda unica, con caratteristiche di finitura analoghe a quelle presenti nei fabbricati circostanti.

5) Volumi consentiti

Per tale zona è consentita l'edificazione di un volume massimo fuori terra di mc 800.

Sono consentiti volumi interrati o seminterrati.

.... 6) Altezza degli edifici

E' consentita un'altezza massima di m. 4,00, in gronda, misurata dal piano naturale del terreno al punto d'incontro tra l'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna.

7) Distanza dai confini

Si prescrive una distanza minima dai confini di m. 5,00 e di m. 10,00 dai fabbricati prospicienti.

8) Distanze delle strade

Per strade con carreggiata di larghezza inferiore a m. 7,00 la distanza dei fabbricati dal filo stradale non potrà essere inferiore a m. 5,00; m. 7,50 per strade con carreggiata di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 10,00; m. 10,00 per strade con carreggiata superiore a m. 15,00. ⁽¹⁵⁾

Art. 98 - Zone Vpr: verde privato.

Tali zone, contrassegnate in cartografia con il simbolo Vpr, interessano aree che esprimono particolare interesse sotto il profilo ambientale, paesistico o per le alberature esistenti.

In tali aree non è possibile alcun intervento edificatorio.

Art. 99 - Zona PA: parco archeologico.

Detta area è riservata alle ricerche archeologiche ed agli altri interventi necessari per la rimessa in luce, la sistemazione e la valorizzazione dei resti di Urbinum Hortense.

In tale zona è vietato ogni tipo di intervento edilizio ad eccezione di quelli, di iniziativa pubblica, finalizzati alla creazione di un parco archeologico ed alla sua funzionalità.

E' consentita la realizzazione di una volumetria non superiore a 3.000 mc, con altezza massima di ml 4, nel rispetto delle finalità e delle prescrizioni di cui all'art. 10 delle N.T.A. del P.U.C.. Lo strumento attuativo dovrà essere un piano particolareggiato esecutivo nella cui normativa di attuazione dovranno essere fissati gli standards per i parcheggi.

Per l'intera area vigono i vincoli e le norme di cui alla L. n° 1089 del 1/6/1939 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 100 - Zona Ra: Area boscata di rispetto archeologico.

E' la fascia di territorio, individuata dal P.U.C., di rispetto alla zona di interesse archeologico.

In essa ricadono zone boscate Eb, zone agricole pregiate Ep ed ordinarie E. Gli interventi edilizi sono pertanto quelli consentiti per tali zone. E' consentito altresì il recupero di immobili da destinare ad agriturismo.

Ogni intervento edilizio dovrà avere come riferimento le forme, le dimensioni, i materiali ed i colori propri della tradizione locale e dovrà essere sottoposto preventivamente a parere di merito per l'aspetto paesaggistico-ambientale.

"Si prescrive l'adeguamento delle norme alle disposizioni dell'art.11 , commi 1), 4), 5), 6), delle N.T.A. del P.U.C. in vigore al fine di salvaguardare il patrimonio archeologico e paesaggistico;

AREE MONTANE E BOScate

Per l'ambito delimitato nella Tav.n°5 alla scala 1:5000, che non risulta normato dalle N.T.A., si prescrive il recepimento della normativa di cui all'art.16, paragrafi 1), 2), 5), del P.U.C. in vigore." ⁽⁶⁾

Art. 101 - Zona Pf: parco fluviale.

E' l'area fluviale di particolare interesse ambientale lungo il fiume Topino, in prossimità della confluenza con il fiume Timia. In essa è vietata ogni forma di edificazione ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. n° 35 della L.R. n. 11 del 9.03.2005. Nella zona del parco saranno limitate le pratiche agricole di tipo intensivo che provocano rilevanti impatti con le acque di superficie.

Il Comune avrà facoltà di intervenire mediante la formazione di un piano-progetto, di cui all'art.33 comma 6 della L.R. n. 11 del 9.03.2005, volto alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio e dei corsi d'acqua adiacenti. Tale piano potrà prevedere la realizzazione di strutture pubbliche di tipo ricreativo e sportivo, non coperte, nonché la costruzione di opere di ripristino ambientale necessarie al perseguimento delle finalità di cui sopra.

Le attività esistenti nella zona del parco in contrasto con gli obiettivi prefissati potranno essere obbligate a dotarsi di tutti gli accorgimenti quali depuratori, barriere di verde etc. necessari ad eliminare o quantomeno ridurre in termini compatibili l'impatto negativo.

Ogni intervento che modifichi l'aspetto dei luoghi, anche relativamente alla vegetazione arborea, sia prima che dopo l'approvazione del piano-progetto dovrà essere sottoposto a parere di merito dal punto di vista paesaggistico.

E' compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni e alle attività di tipo ricreativo e agriturismo ai sensi dell'art. 33, comma 2 della L.R. n°11/2005 e con le stesse limitazioni, che si hanno nelle zone agricole, di cui all'art. 90 bis , commi 3 e 4.

Art. 102 - Zona Rf: area agricola di rispetto fluviale.

Con il simbolo Rf sono contrassegnate in cartografia tutte quelle aree la cui salvaguardia è necessaria al fine del mantenimento di un corretto rapporto tra i corsi d'acqua ed i terreni agricoli limitrofi.

Sono consentiti soltanto gli interventi previsti dall'art. 35 della L.R. n. 11 del 9.03.2005, con le modalità e le prescrizioni previste per le zone Ep.⁽⁶⁾

Nelle zone a ridosso dei nuclei urbani, con una estensione che il comune avrà facoltà di individuare, è ammessa la formazione di piani-progetto volti alla tutela ed alla valorizzazione dei corsi d'acqua e delle aree adiacenti tesi al recupero di un equilibrato rapporto tra l'acqua, l'area agricola e gli insediamenti, di cui all'art.33 comma 6 della L.R. n. 11 del 9.03.2005.

E' compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni e alle attività di tipo ricreativo e agriturismo ai sensi dell'art. 33, comma 2 della L.R. n°11/2005 e con le stesse limitazioni, che si hanno nelle zone agricole, di cui all'art. 90 bis , commi 3 e 4.

Art. 103 - Zona Ri: area agricola di rispetto industriale.

L'area contrassegnata in cartografia con il simbolo Ri costituisce una fascia di rispetto all'insediamento industriale D3 che per le caratteristiche del ciclo produttivo sconsiglia, nelle vicinanze, interventi edilizi a fini residenziali o produttivi che possano incrementare la presenza umana.

Sono pertanto consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 35 della L.R. n. 11 del 9.03.2005. con le modalità e le prescrizioni previste per le zone Ep.

Art. 104 - Zona Rc: area agricola di rispetto cimiteriale.

Con il simbolo Rc sono contrassegnate in planimetria le aree ove la necessità di assicurare adeguati spazi liberi a tutela delle attrezzature cimiteriali, non è consentita alcuna

edificabilità.

Sono soltanto consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Per tali aree l'indice di edificabilità fondiaria di all'articolo n°34 della legge regionale n°11 del 9/03/2005, può essere computato solo per interventi edilizi esterni alla zona vincolata.

Le zone di rispetto ai cimiteri, ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie, n° 1265 del 27/7/1934, interessano le aree ad essi limitrofe con le distanze riportate in cartografia.

La fascia di rispetto rimane invariata.

Il vincolo di rispetto cimiteriale comporta l'inedificabilità assoluta. Per i soli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, ai sensi dell'art.28 della legge n. 166 del 1/08/2002, sono permessi solo interventi di recupero, di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, ovvero interventi di ampliamento funzionali all'utilizzo dell'edificio nella percentuale massima del 10% dell'esistente.

In tali aree è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali di interesse pubblico, qualora sia dimostrata impossibilità di soluzioni alternative.

Art. 105 - Zona Ru: area agricola di rispetto urbano.

Sono ambiti territoriali qualificabili come aree di transizione tra il paesaggio agricolo e quello edificato. Data la loro posizione rispetto al centro abitato sono consentiti soltanto:

a) gli interventi previsti dall'art. 35 della L.R. n. 11 del 9.03.2005. con le modalità e le prescrizioni previste per le zone Ep. (6)

b) di quelli destinati ad attrezzature sportive a servizio di abitazioni, purché ubicate nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio, comunque ad una distanza non superiore a 50 m. dagli stessi, e non costituenti nuove volumetrie, (art. 66 del Vigente Regolamento Edilizio ed Urbanistico), quali:

- piscina ad uso familiare
- piccole attrezzature per campo di bocce
- altre attrezzature sportive ad uso familiare

c) di quelli interessanti opere pertinenziali (gazebo e pergolati) (art. 67 del Vigente Regolamento Edilizio ed Urbanistico) a stretto servizio dell'abitazione, per una superficie coperta massima di mq. 20, da realizzarsi con strutture leggere aperte, in legno o in ferro, non infisse stabilmente al suolo e non costituenti volume urbanistico.

Nelle zone RU sottoposte al vincolo di cui alle Leggi n. 1497/39 e n. 431/85, non sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lett. b) e c). ⁽⁹⁾

E' assolutamente vietata la costruzione, l'ampliamento o il riattamento di volumi per l'allevamento di animali eccedente il fabbisogno domestico nei limiti della densità edilizia di 0.001 mc/mq. (6)

Le colture in atto non potranno essere modificate se non mediante la messa a dimora di essenze tipiche locali.

Art. 106 - Aree alluvionabili di 1° e 2° categoria. (abrogato)

~~— Nelle aree alluvionabili di 1° e 2° categoria, come individuate nella carta idrogeologica (All. B) e di sintesi (All. C), per i nuovi edifici non è consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati, inoltre la quota di calpestio del piano terra, dovrà essere realizzata almeno un metro sopra il piano di campagna attuale, tale incremento di altezza, non sarà considerato ai fini urbanistici, sia per quanto concerne il volume utile sia l'altezza.~~

Art. 106 bis - Aree alluvionabili (a seguito Variante P.d.F. n°52/2006)

Punto1- Elaborati

a) Gli elaborati della variante per integrazione alle norme del P.d.F. contengono l'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche che definiscono la disciplina del territorio comunale. In caso di contrasto tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

b) Gli elaborati della Variante per integrazione alle norme del P.d.F. vigente sono:

- Relazione idraulica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Elab.01 – Inquadramento Generale;
- Elab.02 – Inquadramento di dettaglio - Cannara

Punto 2- "Zona 1"

Nella zona 1, sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle normative vigenti, purchè non comportino incremento del carico urbanistico, nonché le opere interne agli edifici, ivi compresi gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare aumento di volume ma non della superficie di sedime degli edifici e devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica senza modifica delle condizioni di deflusso della piena.
- c) gli interventi volti alla messa in sicurezza delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;
- d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti e tesi a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume
- e) gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi, la realizzazione attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione manufatti accessori a servizio degli stessi, con area di sedime massima pari a 30 mq.

Gli interventi di cui sopra non devono costituire significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, nonchè impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;

f) gli interventi di realizzazione di reti ed impianti tecnologici, di sistemazione di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, con le condizioni indicate alla lettera e);

g) la realizzazione di manufatti, con area di sedime massima pari a 30 mq, al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;

h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;

i) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;

l) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

m) gli interventi per la realizzazione di edifici e manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purchè realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;

n) gli interventi di difesa idraulica;

o) gli interventi e le attività connessi alla navigazione nei tratti classificati, purchè ricompresi in piani di settore o regionali, ed a condizione che non costituiscano fonte di trasporto per galleggiamento di mezzi o materiali durante la piena.

Tutti gli interventi di cui al comma 1) sono subordinati anche al rispetto delle specifiche norme vigenti in materia idraulica.

Per gli interventi edilizi che comportino un incremento del carico in fondazione dovrà essere redatto obbligatoriamente uno studio geologico-geotecnico che indichi e verifichi le condizioni di idoneità del sito anche nella condizioni di piena.

Punto 3- "Zona 2"

Nella zona 2, sono ammessi:

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente e sue successive varianti, nelle zone omogenee A, B, C, D, E e F di cui al D.M. 1444/68 , ferme restando le condizioni espresse ai commi successivi;
- b) tutti gli interventi consentiti nella zona 1 di cui all'art. 2;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti e relative aree di pertinenza, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, così come definiti dalle normative vigenti.
- d) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte in sede di autorizzazione;

E' fatto obbligo di sopraelevazione del primo piano calpestabile di 50 cm al di sopra del massimo livello del battente, così come indicato in cartografia in ciascuna fascia della zona 2.

E' sempre ammessa la realizzazione di livelli interrati o seminterrati negli edifici con accesso solo dall'interno del fabbricato.

Ove l'accesso al piano interrato avvenga tramite rampa esterna, l'accesso di tale rampa dovrà essere sopraelevato di 50 cm al di sopra del massimo livello del battente, così come indicato in cartografia in ciascuna fascia della zona 2.

I livelli interrati o seminterrati non potranno avere comunicazioni con l'esterno (es.bocche di lupo, allacci fognari, ecc...) che non siano al di sopra di 50 cm del massimo livello di battente così come indicato in cartografia in ciascuna fascia della zona 2.

E' fatto obbligo ai richiedenti il titolo abilitativo di produrre una perizia giurata a firma di un ingegnere regolarmente abilitato che asseveri per l'intervento in oggetto l'assenza di pericoli per rischi di esondazione o di allagabilità secondo le prescrizioni fornite nel presente articolo ed eventualmente indichi le cautele aggiuntive a fronteggiare tale pericoli.

La perizia dovrà essere sottoscritta anche dal richiedente il titolo abilitativo ai fini della presa d'atto.

Le cautele contenute nella perizia diverranno prescrizioni del titolo abilitativo, vincolanti ai fini della realizzazione dell'intervento sia per il proprietario che per il committente, se diverso, che per il progettista che per il direttore dei lavori, con ogni conseguenza di legge, anche ai fini della agibilità delle singole parti dell'edificio

Per gli interventi edilizi che comportino un incremento del carico in fondazione dovrà essere redatto obbligatoriamente uno studio geologico-geotecnico che indichi e verifichi le condizioni di idoneità del sito anche nella condizioni di piena.

Tutti gli interventi di cui al comma 1) sono subordinati anche al rispetto delle specifiche norme vigenti in materia idraulica.

Punto 4 - "Zona 3"

1- Nella zona 3, sono ammessi:

a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente e sue successive varianti,

nelle zone omogenee A, B, C, D, E e F di cui al D.M. 1444/68 , ferme restando le condizioni espresse ai commi successivi;

b) tutti gli interventi consentiti nella zona 1 di cui all'art. 2

c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali

e sulle attrezzature esistenti e relative aree di pertinenza, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, così come definiti dalle normative vigenti, nonché di ampliamento e modifica della destinazione d'uso. d) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte in sede di autorizzazione;

2- E' fatto obbligo di sopraelevazione del primo piano calpestabile rispetto all' attuale piano di campagna, di una quota pari a 50 cm.

3- E' sempre ammessa la realizzazione di livelli interrati o seminterrati negli edifici con accesso solo dall'interno del fabbricato. Ove l'accesso al piano interrato avvenga tramite rampa esterna, l'accesso di tale rampa dovrà essere sopraelevato rispetto al piano di campagna attuale di una quota pari a 50 cm.

I livelli interrati o seminterrati non potranno avere comunicazioni con l'esterno (es.bocche di lupo, allacci fognari, ecc...) che non siano al di sopra di 50 cm del'attuale piano di campagna.

4- E' fatto obbligo ai dei richiedenti il titolo abilitativo di produrre una perizia giurata a firma di un ingegnere regolarmente abilitato che asseveri per l'intervento in oggetto l'assenza di pericoli per rischi di esondazione o di allagabilità secondo le prescrizioni

fornite nel presente articolo ed eventualmente indichi le cautele aggiuntive a fronteggiare tale pericoli.

La perizia dovrà essere sottoscritta anche dal richiedente il titolo abilitativo ai fini della presa d'atto.

Le cautele contenute nella perizia diverranno prescrizioni del titolo abilitativo, vincolanti ai fini della realizzazione dell'intervento sia per il proprietario che per il committente, se diverso, che per il progettista che per il direttore dei lavori, con ogni conseguenza di legge, anche ai fini della agibilità delle singole parti dell'edificio

5- Per gli interventi edilizi che comportino un incremento del carico in fondazione dovrà essere redatto obbligatoriamente uno studio geologico geotecnico che indichi e verifichi le condizioni di idoneità del sito anche nella condizioni di piena. 6- Tutti gli interventi di cui al comma 1) sono subordinati anche al rispetto delle specifiche norme vigenti in materia idraulica.

Punto5 - "Zona 4"

1- Sono consentiti tutti gli interventi di cui ai punti 2,3 e 4, senza necessità di sopraelevazione del primo piano calpestabile.

1- E' fatto obbligo al richiedente il titolo abilitativi di produrre una dichiarazione di presa d'atto della deliberazione G.C. n°47 del 03/04/2006 e del suo contenuto "Approvazione piano di emergenza per la salvaguardia della popolazione ricadente nelle aree a rischio idraulico" , unitamente all'istanza per il rilascio del Permesso a costruire, debitamente sottoscritta sia dal Tecnico progettista che del proprietario o dal richiedente stesso se persona diversa.

Punto6 - "P.S.T."

1- Per tutte le aree del territorio comunale comprese all'interno della `riperimetrazione i cui al Decreto n° 17 del 28/04/2006 dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere, valgono le norme della Delibera n°85 del 29/10/1999. Tale aree sono riportate , in scala 1:10.000, nella tavola di seguito allegata.

Punto7 -

1- E' abrogato l'art. 106 delle attuali norme N.T.A. del Comune di Cannara.

Art. 107 - Fasce di rispetto inedificabili lungo i corsi d'acqua.

Per tutte le aree del territorio comunale, siano esse rurali che urbane, a ridosso dei corsi d'acqua esistenti e censiti nelle mappe catastali, non dovranno essere consentiti interventi edificatori a distanza inferiore a ml 10 da ambo le sponde del confine demaniale.

Nelle zone, anche pianificate urbane, a ridosso del parco fluviale, è prescritta una fascia di rispetto inedificabile di ml 30 da ambo i lati del confine demaniale del fiume Topino e degli altri corsi d'acqua così come catastalmente definiti.

Art. 108 - Recepimento delle disposizioni del Nuovo Codice della strada.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, gli ampliamenti fronteggianti le strade nonché la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade dovranno rispettare dal confine stradale, qualora più restrittive di quelle fissate dal presente Regolamento Edilizio, le distanze di cui al

Nuovo Codice della strada, approvato dal D.L. n° 285 del 30/04/1992, integrato e corretto dal D.L. n° 360 del 10/09/1993 e del relativo Regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. n° 495 del 16/12/1992, integrato e corretto con D.P.R. n° 147 del 26/04/1993.

Art. 108/bis FR AZIONE DI COLLEMANCIO⁽¹⁰⁾

1- CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI COLLEMANCIO

(Individuate dal Programma di Fabbricazione)

A.1 -Attuazione

Per il Centro Storico della Frazione di Collemancio si applicano le disposizioni di cui al "Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica della Frazione di Collemancio" e le disposizioni riportate nel "Regolamento Comunale per gli interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio" approvato con atto del Consiglio Comunale n. 98 in data 10/11/1999 in conformità alla Deliberazione G.R. n. 1066 del 28/7/1999 e nel rispetto dell'allegato Repertorio predisposto dalla Regione dell'Umbria con D.G.R. n. 984 del 01/08/2001.

B-ZONE EDIFICABILI E PER ATTREZZATURE CIRCOSTANTI IL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI COLLEMANCIO (Individuate dal Programma di Fabbricazione Zone C2 e Vpu)

B.1 – Interventi ammessi

Nelle aree di espansione poste fuori del Centro Storico della Frazione di Collemancio gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal provvedimento di vincolo.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione degli edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti e comunque non devono interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal provvedimento di vincolo.

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

B.2 – Trattamento delle facciate

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

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

Le ringhiere metalliche dovranno essere verniciate di colore "piombaggine" o "grigio scuro opaco".

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

B.3 – Coperture

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

Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a ml. 7,00.

Sulle falde dei tetti non sono consentite corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, delle dimensioni massime di mq. 0,60, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno essere rivestite in mattoni o muratura intonacata come il prospetto; le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o piastrelle a faccia vista" e comunque nel rispetto delle tipologie riportate nel "Repertorio" di cui alla D.G.R. n. 984 del 1/8/2001.

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

Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non inferiore a quella degli edifici adiacenti, e, comunque, non oltre 50 cm. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato con zampini in legno e pianellato e munita di canale di gronda e relativi discendenti in lamiera di rame a sezione circolare. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.

I manti di copertura dovranno essere realizzati unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane" e "in coppi su coppi".

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

B.4 – Infissi

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

Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale sfinestate, costituite da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali, eventualmente ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo.

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

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

In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai.

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

B.5 – Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

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

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

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

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

B.6 – Muri di sostegno

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

I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con muratura di mattoni a faccia vista o con muratura di sassi di fiume spaccati e mattoni pieni.

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

B.6 bis – Impianti a rete ⁽¹²⁾

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

B.7 – Recinzioni

Per le recinzioni si applicano le disposizioni dettate dall'art. 110/bis delle N.T.A. del P.d.F.

B.7 bis – Alberature esistenti ⁽¹²⁾

L'abbattimento o la modifica di alberature ornamentali sono disciplinati dalla L.R. 47/'89, e successive modifiche e integrazioni nonché dalla L.R. 1911/2001 n. 28 (Testo Unico Regionale per le foreste). 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 reintegro. 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.

B.8 – Nuove Alberature

Lungo le strade di lottizzazione, a cura e spese della Ditta Lottizzante, dovranno essere messe a dimora le alberature previste dal piano attuativo. In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 100 mc. di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P. Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.

B.9 – Disposizioni finali

Per quanto non contemplato nei precedenti punti si dovrà fare riferimento alle norme contenute nel "Regolamento Comunale per gli interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio" approvato con atto C.C. n. 98 in data 10/11/1999 in conformità alla Delibera G.R. n. 1066/1999 e del successivo "repertorio" approvato con atto G.R. n. 984/2001. Sono fatte salve le disposizioni derivanti da eventuali modifiche ed integrazioni degli strumenti urbanistici e paesistici sovraordinati. ⁽¹²⁾

C) AREE AGRICOLE CIRCOSTANTI LA FRAZIONE DI COLLEMANCIO

(Individuate tra il Centro Storico della Frazione, la zona di espansione residenziale e la delimitazione dalla TAV. A annessa al provvedimento di vincolo di cui alla D.G.R. n. 2611 del 24/4/1985 e interessante i fogli catastali n.ri: 3 - 4 - 6/parte -14 -15 -16 -17 - 18/parte -25 -26 -27 -28 -29.

C.1 – Interventi ammessi

Nelle aree agricole sopra individuate, ogni intervento dovrà essere volto al rispetto dei principi fondamentali del vincolo di cui alla D.G.R. 2611/1985.

In particolare, in dette zone, ricomprese nell'ambito vincolato, sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 35 della L.R. n. 11 del 9.03.2005. con le modalità e le prescrizioni previste per le zone Ep.

Per gli immobili sparsi, nel territorio soggetto al citato vincolo ed non individuati nella cartografia del P.d.F. ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. n. 11/2005, sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 35 della L.R. n. 11 del 9.03.2005.

Per gli immobili sparsi, nel territorio soggetto al citato vincolo ed individuati nella cartografia del P.d.F. si rimanda all'art.93 bis, del presenti norme.

C.2 – Trattamento delle facciate

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

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

In caso di faccia vista la stuccatura dovrà essere realizzata con malta di calce e sabbia di cava gialla, a raso sasso, avendo cura di una perfetta ripulitura degli elementi della muratura.

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

Eventuali corpi aggiunti degradanti, realizzati in epoche recenti, dovranno essere demoliti ed eventualmente ricostruiti, senza incremento volumetrico, con gli stessi materiali del fabbricato originario.

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

Gli interventi in tali strutture dovranno prevedere il rifacimento dei gradini e dei pavimenti esclusivamente con piastrelle laterizie fatte a mano.

C.3 – Coperture

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

Dovranno, altresì, essere conservati eventuali abbaini, torrette altane, comignoli, frontespizi o altri corpi emergenti che rientrino fra gli elementi costruttivi propri.

C.4 – Infissi

Gli infissi di finestre a vetri dovranno essere realizzati in legno e costituiti da un telaio di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali.

Per l'oscuramento è consentito l'installazione degli scuretti interni o delle persiane senza telaio. Non sono ammessi sportelloni o serrande avvolgibili.

Gli infissi per porte dovranno essere realizzate in legno verniciato del tipo alla mercantile o a specchiature.

C.5 – Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

Nell'edilizia rurale dovranno essere convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza prospiciente l'edificio principale, sia esso una villa, una casa padronale o una casa colonica, conservando comunque piante ornamentali e alberi di alto fusto esistenti, eventuali viali di accesso, nonché i parchi ed i giardini all'italiana o all'inglese con le rispettive sistemazioni.

C.6 - Recinzioni

Per le recinzioni si applicano le disposizioni dettate dall'art. 110/bis delle presenti N.T.A. del P.d.F.

C.7 – Movimenti terra

Nelle zone agricole sottoposte al vincolo di cui al Titolo II del D.Lgs. n. 490/1999 è ammessa solamente la coltivazione agraria.

I movimenti di terra, pertanto, sono consentiti solo se finalizzati all'uso agricolo del terreno e, comunque, limitati allo stretto necessario. In modo particolare non sono consentiti interventi di ristrutturazione agraria che risultino modificativi dell'assetto tradizionale della condizione agricola, con particolare riferimento alla sistemazione a gradoni, a giro poggio ed alle colture arboree da frutto tipiche in filari. ⁽¹²⁾

C.7 bis- Impianti a rete aerei ⁽¹²⁾

Gli impianti a rete aerei dovranno essere realizzati, di norma, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alle operazioni agricole, alla conservazione dell'ambiente naturale e della immagine paesaggistica complessiva. In particolare, per quanto concerne l'individuazione di nuovi tracciati per gli elettrodotti, antenne per radiotelefonia e telefonia mobile e nelle fasi di revisione dei tracciati esistenti si avrà cura di evitare che questi vengano localizzati in posizione visivamente dominante, che vengano disposti lungo i crinali e che invadano aree paesaggisticamente vincolate.

C.7 ter Muri di contenimento ⁽¹²⁾

Si applicano le disposizioni di cui al precedente punto B.6.

C.7 quater Elementi di arredo del territorio ⁽¹²⁾

Elementi di arredo del territorio sono i manufatti di particolare natura stilistica, quali edicole, tabernacoli, portali d'ingresso ai fondi agricoli, fontane rustiche, mura di cinta, lastricati in cotto e/o pietra, pergolati, etc., nonché elementi vegetali rilevanti, quali coppie di cipressi posti a segnale di luoghi significativi, alberature in filare (viali) specialmente se poste sui crinali, alberi di grande dimensioni compresi quelli posti a confine dei campi e sui ciglioni. Tali elementi sono assoggettati a vincolo di conservazione e pertanto non possono essere modificati né demoliti.

C.7 quinquies Infrastrutture ⁽¹²⁾

Le infrastrutture previste nel sistema paesaggistico di pianura e di valle dovranno adattarsi il più possibile alla situazione morfologica naturale e, di norma, collocarsi lungo la rottura di pendenza tra l'area valliva e quella collinare. Le infrastrutture previste nel sistema paesaggistico collinare dovranno adottarsi il più possibile alla situazione morfologica naturale.

La rete viaria agricola esistente (strade vicinali, poderali, trattori e simili) di norma dovrà essere mantenuta e valorizzata.

C.8 Viabilità rurale ⁽¹²⁾

Nelle zone agricole sottoposte a vincolo di cui al titolo II del D.lgs. 490/99 deve essere salvaguardato il reticolo viario di servizio mantenendone, in via preliminare, il tracciato catastale.

Eventuali miglioramenti del tracciato, modifiche o rettifiche di dette strade dovranno tener conto del particolare significato da esse acquisito nell'uso agricolo del territorio nel rapporto fra gli elementi insediativi e le aree coltivate.

Eventuali pavimentazioni di detta viabilità potranno essere effettuate solo con materiali che non alterino l'aspetto tradizionale dell'originario piano viabile.

C.9 Rimboschimenti ⁽¹²⁾

I rimboschimenti dovranno di norma essere effettuati ricorrendo a soluzioni di impianto con essenze autoctone non rigidamente ordinate, in modo tale da consentire l'integrazione con l'immagine del bosco naturale.

C.10 Serre ⁽¹²⁾

Per le serre si applicano le disposizioni dettate dall'art.90 bis delle presenti N.T.A. del P.d.F.

C.11 – Disposizioni finali

Per quanto non contemplato nei precedenti punti si dovrà fare riferimento alle norme contenute nel "Regolamento Comunale per gli interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio" approvato con atto C.C. n. 98 in data 10/11/1999 in conformità alla Delibera G.R. n. 1066/1999 e del successivo "repertorio" approvato con atto G.R. n. 984/2001. Sono fatte salve le disposizioni derivanti da eventuali modifiche ed integrazioni degli strumenti urbanistici e paesistici sovraordinati.

Art. 109 - Attività alberghiere ed agriturismo.

Le attività alberghiere e di agriturismo, consentite dalla normativa e dalle previsioni del Programma di Fabbricazione, dovranno essere contenute entro i limiti di posti letto prescritti dal P.U.C., allegato "B" tab. 4.

Art. 109/BIS – Controlli ambientali: inquinamento dell'aria, acustico, termico, luminoso.

1) Al fine di tutelare le condizioni di sicurezza dell'ambiente urbano esterno agli edifici e delle condizioni sanitarie degli spazi di relazioni pubbliche, per la salvaguardia della salute dei cittadini vanno controllate, con idonei sistemi di rilevamento e di monitoraggio, le forme e l'intensità dei fattori inquinanti presenti o prodotti nell'atmosfera, per mantenerli entro i limiti di tollerabilità prescritti dalle norme in materia.

2) Nei punti critici della mobilità cittadina e di concentrazione di possibili fonti inquinanti aeree, va operata la misurazione continuativa dei valori di concentrazione dei composti dell'azoto, del carbonio, dell'ozono e di altri gas nocivi per la salute, per valutare il livello d'inquinamento rispetto alla soglia dei valori limite disposti dal D.P.R. 24/05/1988, n.203 e circolari del Ministero dell'Ambiente del 20/11/1991, dal D.M. Min. Ambiente del 27/03/1998 e dai conseguenti provvedimenti regionali in materia. La gestione del sistema di monitoraggio è affidata all'A.S.L. competente per territorio.

3) Per contenere l'introduzione dei rumori nell'ambiente in misura tale da non provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei monumenti, interferenze con la regolare fruizione degli ambienti aperti alla libera frequentazione, è necessario ridurre con adeguati accorgimenti le fonti di emissione delle sorgenti sonore, in via preferenziale, entro il valore di qualità, ovvero entro il valore di attenzione, ma comunque non oltre il valore limite di tollerabilità dell'inquinamento acustico.

4) Ai sensi del D.P.C.M. 14/11/1997, i valori d'attenzione da osservare, in rapporto alle sei classi corrispondenti alle destinazioni d'uso del territorio comunale, per le fasce orarie diurne e serali (6-22) e notturne (22-6) rispettivamente, sono:

- Classe I: aree particolarmente protette, i valori sono 45 e 35 decibel;
- Classe II: aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, i valori sono 50 e 40 decibel;
- Classe III: aree di tipo misto: i valori sono 55 e 45 decibel;
- Classe IV: aree interessate da attività umane, i valori sono 60 e 50 decibel;
- Classe V: aree prevalentemente industriali, i valori sono 65 e 55 decibel;

- Classe VI: aree esclusivamente industriali, il valore è pari a 65 decibel in entrambe le fasce di orario.

Vanno fatti salvi gli ulteriori requisiti prescritti da norme regionali in materia.

5) Le fonti di calore, quali cucine di ristoranti ed alberghi, sbocco delle canalizzazioni degli impianti di condizionamento e di climatizzazione di locali seminterrati o entro terra e simili, alterativi della temperatura e del grado di umidità dell'ambiente urbano di relazione e degli spazi frequentate da persone, non vanno sistemate su aree e pareti prospicienti aree pubbliche e di uso pubblico, ferme restando le norme in materia di impianti termici e di condizionamento, oltre a quelle antincendio.

6) La proiezione di luce artificiale, di particolare intensità luminosa, è consentita se destinata alla speciale illuminazione di spazi e manufatti urbani particolari, quali monumenti, facciate architettoniche, viste di pregio ambientale, mostre, spazi per spettacoli ecc..., altrimenti costituisce inquinamento luminoso e, pertanto, non è consentita.

Art. 110 – Prescrizioni di indagini geologiche e geotecniche.

"Ai sensi dell'art. 13 della Legge n°64/74 si prescrive che tutti" gli interventi edificatori "siano" preceduti da indagini geotecniche di dettaglio, così come previsto dalla normativa vigente, finalizzate alla definizione delle caratteristiche lito-stratigrafiche del sottosuolo, alla localizzazione delle falde idriche nonché alla determinazione dei carichi fondali e, specie per gli interventi su terreni alluvionabili, dei possibili cedimenti.

Nelle zone collinari di Collemancio, dovrà, inoltre, essere verificata la stabilità dei versanti, sia per lo stato naturale che per quello modificato "dalle opere di urbanizzazione". ⁽⁶⁾

ART. 110/BIS – RECINZIONI ⁽¹⁰⁾

1. Nelle zone non sottoposte ai vincoli di cui al successivo comma, le recinzioni possono essere realizzate previa presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

2. Nelle zone sottoposte al vincolo del Titolo II del D.Lgs. 490/1999 ed in tutti quegli immobili che siano, comunque, assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico testimoniali, le recinzioni possono essere realizzate solo previo ottenimento dell'autorizzazione edilizia e paesaggistica. ⁽¹²⁾

3. Negli ambiti di cui al precedente comma 2, di norma possono essere recintate solo le corti degli ambiti edificati comprendenti gli edifici esistenti e gli eventuali annessi di pertinenza per una superficie massima di mq. 3000.

Le recinzioni saranno preferibilmente realizzate mediante siepi di specie autoctone come indicate negli abachi del PTCP. Nel sistema paesaggistico collinare, oltre alle siepi, potranno essere utilizzati muri a secco o steccati in legno.

Sono consentite inoltre recinzioni con rete metallica sorretta da paletti in ferro, verniciate in colore verde scuro opaco, oppure con fili di ferro orizzontali (non spinati) sorretti da pali in legno, opportunamente schermate con siepi di specie autoctone come indicate negli abachi del PTCP, di altezza complessiva massima fuori terra non superiore a mt. 1,50.

Tutte le recinzioni devono rispettare le distanze minime dai confini stradali e le norme previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti. Nelle zone agricole, nelle zone di rispetto, nelle zone verdi, nelle zone per servizi ed attrezzature, sono consentite inoltre recinzioni con rete metallica, sorretta da paletti in ferro, di altezza complessiva massima fuori terra non superiore a mt. 1,50, per la protezione di, laghetti, pozzi e manufatti simili.

In detti casi la recinzione potrà essere posta ad una distanza massima di mt. 10 dal perimetro esterno dell'opera posta sotto protezione. ⁽¹²⁾

4. Nelle zone di cui al precedente comma 3 possono essere recintati superfici a destinazione diversa, quali terreni da utilizzare per allevamenti di animali allo stato brado, ove consentito dalle norme vigenti, o per le coltivazioni agricole, ortofloreali ed arboree che possono essere danneggiati da animali selvatici, facendo obbligo di realizzare lungo le recinzioni idonei passaggi per le persone, ad una distanza l'uno dall'altro non inferiore a ml. 100, non superiori a mq. 3.000, anche privi di fabbricati o manufatti, purché la recinzione venga realizzata di altezza massima fuori terra di ml. 1,20 e costituita da fili di ferro orizzontali posti l'uno dall'altro non inferiore a cm. 20, e sorretti da paletti in ferro. E' escluso l'uso del filo di ferro spinato.

5. Le recinzioni di cui al precedente comma n. 4 debbono essere rimosse entro sei mesi dal termine delle motivazioni per le quali sono poste in opera. A garanzia di tale adempimento, gli interessati dovranno produrre idonea polizza fidejussoria. ⁽¹²⁾

6. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni in muro pieno lungo le strade, sono consentite solo nei Centri Abitati, ma non debbono superare l'altezza di mt. 1.00.

Le eventuali sovrastanti ringhiere o balaustre non dovranno superare l'altezza di cm 50 e comunque l'altezza totale della recinzione non dovrà essere superiore a mt. 1,50. ⁽¹²⁾

Nelle zone agricole, non sottoposte a vincoli, sono ammesse recinzioni con una altezza massima fuori terra di 1,5 m. costituita da un cordolo di fondazione di altezza massima di 30 cm e rete metallica di altezza massima di 1,20 m. sorretta da montanti in ferro. Il cordolo di fondazione dovrà essere rivestito con materiale lapideo o in cotto di laterizio.

Nelle zone agricole, sottoposte a vincolo paesaggistico/ambientale in luogo delle recinzioni realizzate con cordolo di fondazione e rete metallica potranno essere realizzate siepi, muri a secco e steccati in legno

Nelle aree di interesse faunistico – Zone di ripopolamento e cattura le recinzioni dovranno garantire un alto livello di biopermeabilità.

7. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di una distanza non inferiore a ml. 5,00, in modo da permettere la sosta di un autoveicolo, fuori dalla sede stradale, in entrata o in uscita dinanzi al cancello che dovrà essere realizzato in profilati di ferro a disegno semplice. I tratti di raccordo tra gli elementi di sostegno dei cancelli e la recinzione in rete metallica potranno essere realizzati in muratura in laterizio, in pietra o semplicemente in muratura intonacata con un'altezza massima non superiore a 1,50 m e con lunghezza di norma – in ambo i lati – non maggiore a due volte la larghezza del cancello.

8. All'interno dei centri abitati, e, comunque, in tutte le zone residenziali ed in tutte le zone per attività produttive, come individuate dal P.d.F., le recinzioni debbono essere realizzate, per dimensioni, forme, materiali e colori, simili a quelle già esistenti. Lungo le strade le nuove recinzioni debbono essere poste sullo stesso allineamento, rispetto all'andamento della strada, di quelle esistenti. Le inferriate ed i cancelli in profilati di ferro debbono essere verniciati di colore grigio scuro opaco.

9. Le recinzioni, poste nelle zone di cui al precedente comma, non possono superare l'altezza massima fuori terra di ml. 1,50. E' ammessa una altezza superiore, fino a ml. 2,20 fuori terra, per le sole colonne delle cancellate.

10. Le aree scoperte a margine di strada risultanti dall'applicazione delle norme relative alle distanze degli assi o dai fili stradali, ovvero l'arretramento degli edifici per rispetto delle norme di distanza dai fabbricati frontistanti, potranno essere recintati solo nel caso che abbiano una larghezza non inferiore a ml. 4,00, misurata dal filo stradale alla fronte dell'edificio. In caso di profondità minore, le dette aree dovranno essere pavimentate alla stessa quota o con lo stesso materiale del marciapiede adiacente, ovvero sistemate a verde con aiuole opportunamente bordate. E' ammessa, altresì, l'utilizzazione delle dette aree per la formazione di parcheggi di automezzi, sempre che ciò non pregiudichi il transito pedonale sul marciapiede adiacente, non arrechi turbamento al traffico e non provochi deterioramento estetico.

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

13. Tutte le recinzioni debbono rispettare le distanze minime dai confini stradali previsti dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni.

Art.110/Ter MONETIZZAZIONE AREE ⁽¹¹⁾

Nel caso di intervento diretto nelle zone omogenee A)-B)-D)-D2)-E) e nelle zone C) interamente attuate a seguito di piano attuativo relativamente ai seguenti comparti individuati nella cartografia del vigente Programma di Fabbricazione:

Settore RD		Settore RS	
Zona C1	Comparto n. 1	Zona C1	Comparto n. 1, 2, 3, 5
Zona C/2	Comparto n. 3, 4, 5	Zona C/2	Comparto n. 1 – 6

su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in relazione alla ubicazione degli insediamenti, e anche al fine di evitare la formazione di aree verdi e parcheggi pubblici di limitate dimensioni, frammentate, di difficile manutenzione e di fatto non utilizzabili, in alternativa alla sistemazione e cessione gratuita delle aree per standard a parcheggio e verde pubblici, può consentire la monetizzazione così come consentito dall'art. 61 della L.R. n. 27/2000, in base a parametri approvati dalla Giunta Comunale e differenziati per zone omogenee.

Le somme derivanti dalla monetizzazione, dovranno essere versate prima del rilascio della Concessione Edilizia e determinate sulla base dei parametri, riferiti al metro quadro per singola zona omogenea, individuati con il suddetto atto di Giunta Comunale.

Le somme stesse dovranno essere utilizzate esclusivamente per la realizzazione di parcheggi e verde pubblici a carico dell'Amministrazione Comunale, secondo le procedure stabilite dalla normativa vigente e nell'ambito delle zone destinate a parcheggi e verde pubblici previste nel vigente strumento urbanistico.

TITOLO IV

Disposizioni transitorie finali

Art. 111 - Entrata in vigore del regolamento edilizio.

Il presente Regolamento Edilizio entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della Legge n° 1150 del 17/08/1942, a decorrere dal trentesimo giorno della pubblicazione all'Albo comunale stabilito dall'art. 62 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale n° 333 del 03/03/1934 e successive modifiche.

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali che siano incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di modificare il presente Regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. 112 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme del presente Regolamento, già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione dei piani di lottizzazioni, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della Concessione. Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma dell'art. 10 del presente regolamento.

Art. 113 - Domande di Concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le domande di Concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la Concessione

o l'Autorizzazione, sono esaminate in base al presente regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Vedi note :

- (1)- Modifica con Atto del Consiglio Comunale n°76 del 28/10/2004
- (2)- Modifica nella variante giugno 1998
- (3)- Prescrizioni introdotte con Delib/ne Giunta Provinciale n.682 del 24/11/2003
- (4)- Prescrizioni introdotte con Delib/ne Giunta Provinciale n.248 del 28/05/2003
- (5)- Prescrizioni introdotte con variante luglio 2002
- (6)- Articolo modificato dal D.P.G.R. n. 528 del 18.07.1995
- (7)- Modifica introdotta con la D.C.C. n. 19 del 14.05.1997 ed approvato con D.G.R. n. 5263 del 05.08.1997
- (8) - Modifica introdotta con Determinazione Dirigenziale Regione Umbria n. 2037 del 26.03.1999
- (9)- Prescrizione introdotta con Determinazione Dirigenziale Ufficio Urbanistica e Beni Ambientali della Regione Umbria n. 5877 in data 30 luglio 1999.Atto C.C. n. 83 del 22.09.1999
- (10)- Articolo inserito con la Variante approvata con delibera C.C. n. 27 del 29/05/2002 .
- (11)-Articolo inserito con la Variante approvata con deliberazione C.C.n.4 del 29/01/2004
- (12)- Prescrizione introdotta con Deliberazione Giunta Provinciale n.174 del 15/04/2002 .
- (13) - Modifica apportata con VARIANTE Giugno 1998
- (14) - Modifica apportata con D.C.C. n. 45 del 26.06.1996
- (15)- Articolo inserito con D.C.C. n. 85 del 14.11.1996 e D.C.C. n. 18 del 24.05.1997 in sede di approvazione regionale è stato prescritto che "la pavimentazione del campo polivalente sia di colore verde e che l'edificio per servizi sia tinteggiato nella gamma di colore delle terre naturali chiare"
- (16)- Adeguamento all'atto di indirizzo per definizioni tipologiche di serre che comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile coperta con Deliberazione della Giunta Regionale n°955 del 07/06/2006.
- (17) – Modifica apportata con D.C.C. n. 60 del 30.11.2010