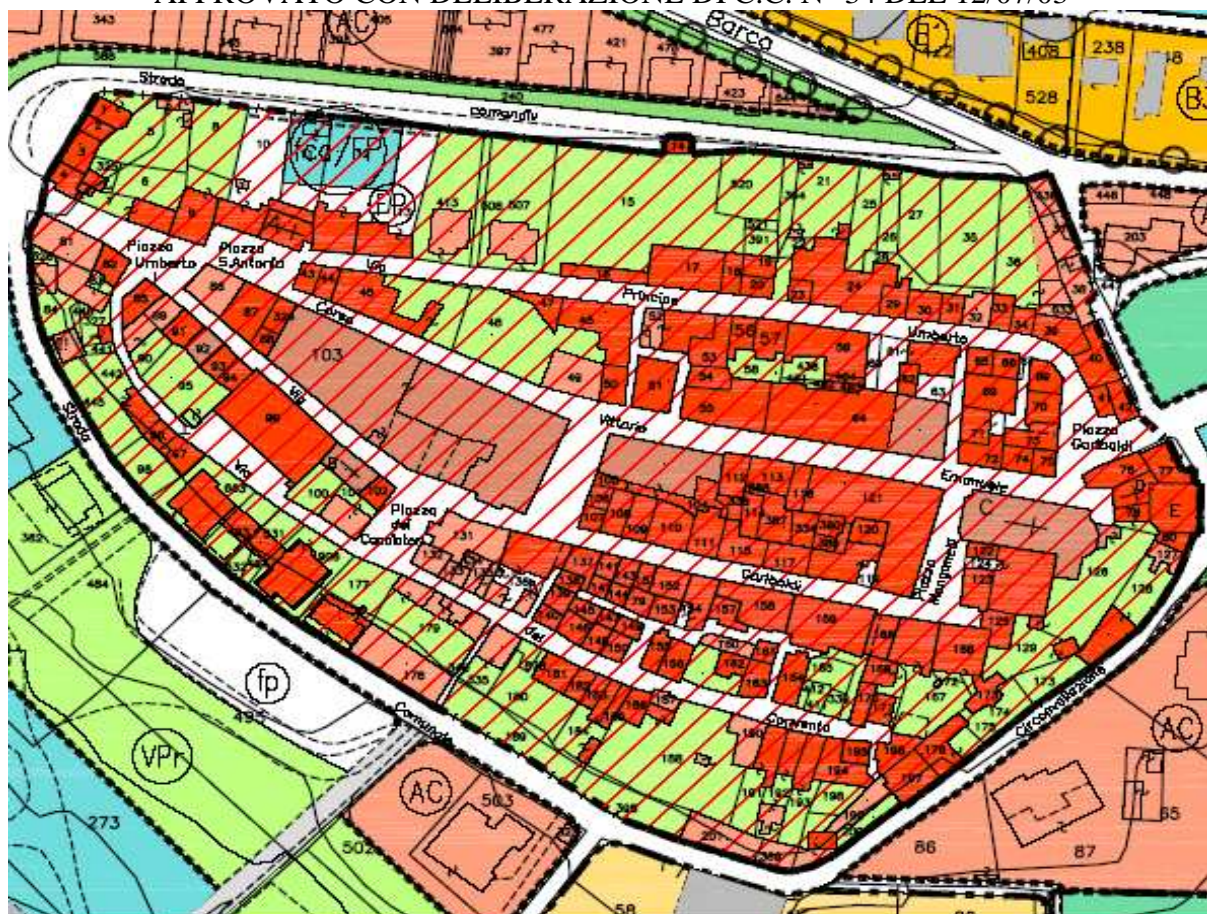


# COMUNE DI TORGIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 34 DEL 12/07/03



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PARTE STRUTTURALE

AGGIORNAMENTI: 4ª VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 17 DEL 19/04/2006

ARCH. CLAUDIO BEDINI

GEOM. BRUNO ROSIGNOLI

COMUNE DI TORGIANO

PRG – PARTE STRUTTURALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

	<b>CAPO I – NORME GENERALI</b>	<b>5</b>
Art. 1	Finalità delle norme	5
Art. 2	Elaborati del PRG Parte strutturale	6
Art. 3	Rispetto delle presenti NTA	7
Art. 4	Strategie per il governo del territorio	8
Art. 5	Contenuti	9
Art. 6	Validità	10
Art. 7	Attuazione	11
Art. 8	Gestione	12
	<b>CAPO II – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED ECOLOGICI</b>	<b>13</b>
Art. 9	Parametri urbanistici	13
Art. 10	Parametri ecologici e prescrizioni di ecologia urbana	16
Art. 11	Prescrizioni generali di salvaguardia dell'assetto del territorio	18
Art. 12	Utilizzazione dei parametri	22
Art. 13	Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente	23

**TITOLO II – RISORSE AMBIENTALI E CULTURALI  
DEL TERRITORIO COMUNALE E LIMITI ALLA LORO  
UTILIZZAZIONE**

	<b>CAPO I – IL SISTEMA DEI VINCOLI</b>	24
Art. 14	Vincoli sovraordinati	24
Art. 15	Vincoli autordinati	25
Art. 16	Disciplina degli immobili e dei beni ricompresi negli ambiti dei vincoli sovraordinati	26
Art. 16bis	Disciplina degli Ambiti delle Aree boscate (lettera g) , comma 1) art.146 del D.Lgs. 490/99	28
Art. 16ter	Disciplina dei Corsi d’acqua (lettera c), comma 1 art.146 del D.Lgs. 490/99	29
Art. 16quater	Aree degli usi civici (lettera h), comma 1 art.146 del D.Lgs. 490/99	30
Art. 16quinques	Aree di Interesse archeologico	31
Art. 16sexies.	Aree ad elevata diversità floristico vegetazionale.	32
Art. 17	Disciplina degli immobili e dei beni ricompresi negli ambiti dei vincoli autordinati	33
Art. 18	Disciplina delle zone destinate a verde di rispetto	34

**TITOLO III - DISCIPLINA DELL’ASSETTO TERRITORIALE DEL PRG  
PARTESTRUTTURALE**

	<b>CAPO I – MACROAREE DELLA PARTE STRUTTURALE</b>	35
Art. 19	Definizione	35
Art. 20	Disciplina delle destinazioni d’uso per zone territoriali omogenee	37
Art. 21	Dimensionamento degli standard	39

	<b>CAPO II – AMBITI DI TUTELA E CONSERVAZIONE DEI CENTRI STORICI</b>	<b>40</b>
Art. 22	Norme generali	40
	<b>CAPO III – AMBITI DEL CONSOLIDAMENTO DEI CENTRI EDIFICATI</b>	<b>42</b>
Art. 23	Indirizzi generali per la parte operativa	42
Art. 24	Indirizzi e limiti per l'ambito del centro edificato di Torgiano -Ponte Rosciano e Crocefisso	45
Art. 25	Indirizzi e limiti per l'ambito del centro edificato di Ferriera	47
Art. 26	Indirizzi e limiti per l'ambito del centro edificato di Miralduolo	49
Art. 27	Indirizzi e limiti per l'ambito del centro edificato di Brufa	51
Art. 28	Indirizzi e limiti per l'ambito del centro edificato di Pontenuovo e Fornaci	53
Art. 29	Indirizzi e limiti per l'ambito del centro edificato di Signoria	55
	<b>CAPO IV – AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO</b>	<b>56</b>
Art. 30	Norme generali	56
Art. 31	Disciplina degli annessi rurali e degli allevamenti	61
Art. 32	Caratteristiche dei Piani di Sviluppo aziendale	62
Art. 33	Validità dei Piani di Sviluppo Aziendale	65
Art. 34	Attuazione delle degli ambiti del territorio agricolo zone “E”	66
Art. 35	Sottozone degli ambiti del territorio agricolo	67
Art. 36	Aree agricole di pregio, Vigneti , Oliveti (sottozone EA) - Disciplina	68
Art. 37	Aree Boscate (sottozone EB) - Disciplina	69
Art. 38	Aree Agricole Collinari con coltivazioni non pregiate (sottozone EC) - Disciplina	71
Art. 39	Aree per Insediamenti Agroindustriali e Centri Aziandali (sottozone ED) - Disciplina	72
Art. 40	Aree Agricole degli insediamenti abitativi (sottozone EF) - Disciplina	73

Art. 41	Centro sportivo di equitazione, zona EFC - Disciplina	74
Art. 42	Parco territoriale del Tevere Chiascio	75
<b>CAPO V – AMBITI DI RECUPERO URBANISTICO- AMBIENTALE E</b>		
<b>AMBITI DI RICONVERSIONE URBANISTICA</b>		76
Art. 43	Ambiti di recupero urbanistico e ambientale (RUA) . Disciplina	76
Art. 44	Ambiti di riconversione urbanistica (RU) . Disciplina	78
<b>CAPO VI – INFRASTRUTTURE VIARIE</b>		81
Art. 45	Norme generali	81
Art. 46	Delle vie pedonali e ciclabili	83
<b>CAPO VII – INFRASTRUTTURE DI DIFESA IDRAULICA</b>		
Art. 46 bis	Infrastrutture di difesa idraulica	84
<b>TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE</b>		
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI</b>		85
Art. 47	Validità dello studio geologico	85
Art. 48	Delle aree in contrasto con le previsioni di PRG	87
Art. 49	Degli edifici in contrasto con le destinazioni di zona	88
Art. 50	Varianti conseguenti all’emanazione di nuove leggi e modifiche apportate al PRG per effetto della Delibera Comunale di approvazione	89
Art. 51	Validità della norma più restrittiva	90
<b>CAPO II – NORME TRANSITORIE</b>		91
Art. 52	Misure di salvaguardia	91
Art. 53	Costruzioni iniziate	92

**TITOL O I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**  
**CAPO I**  
**NORME GENERALI**

**art. 1 Finalità' delle norme**

1. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili, la realizzazione di servizi e di impianti, la tutela del paesaggio, l'igiene del territorio, le trasformazioni nelle zone e qualsiasi attività che comporti il mutamento dello stato fisico del territorio Comunale.
2. Le norme e gli elaborati grafici del P.R.G. parte strutturale, qualora in contrasto con quelle del PRG parte operativa, prevalgono su queste ultime e su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento di igiene e di altri regolamenti comunali.
3. Le norme e gli elaborati grafici del P.R.G. parte strutturale sono soggette alle modificazioni che intervengono a seguito di :
  - approvazione di leggi e regolamenti nazionali e regionali;
  - approvazioni di varianti ai sensi : L. 1/78 ; D. Lgs 267/2000 ; DPR 447/98 ; L.R.31/97 e loro successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle altre leggi nazionali e regionali di settore che determinano variazione agli strumenti urbanistici .
  - approvazione di piani sovracomunali (Piani di bacino, Piani per i parchi, Piani paesistici, PTCP).

## **Art. 2 Elaborati del P.R.G. Parte strutturale**

1. Il P.R.G. parte strutturale consta dei seguenti elaborati:

- CARTOGRAFIA DI PROGETTO

Tav. 1 Corografia generale	1:50.000
Tav. 2 Carta dello stato di fatto	1:10000
Tav. 3 Sistema dei vincoli	1:10.000
Tav. 4 Disciplina dell'assetto territoriale	1:10.000

- RELAZIONE GENERALE

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- ALLEGATI:

A) Elenco degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate aventi carattere architettonico ed urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica e di aggregazione (Art. 6 Legge regionale 53/74, modificato dall'art. 34 della LR 31/97 e sue modifiche ed integrazioni).

B) Studio geologico ed idrogeologico e relativa cartografia in scala 1:10.000.

- Tavola n. 1 Carta del Rischio Geologico e dell'edificabilità ;
- Tavola n. 2 Carta del Rischio Geologico e dell'edificabilità ;
- Tavola n. A1 Carta Geologica Geomorfologica e dell'Idrografia Superficiale ;
- Tavola n. A1 Carta Geologica Geomorfologica e dell'Idrografia Superficiale ;
- Tavola n. B1 Carta Geolitologica e Geomorfologica ;
- Tavola n. B2 Carta Geolitologica e Geomorfologica ;
- Tavola n. C1 Carta Idrogeologica ;
- Tavola n. C2 Carta Idrogeologica ;
- Tavola n. D Carta dei vincoli geologici e idrogeologici e disciplina assetto territoriale ;
- Tavola E1 carta delle zone suscettibili di amplificazioni o instabilità dinamiche locali;
- Tavola E2 carta delle zone suscettibili di amplificazioni o instabilità dinamiche locali;

C) Analisi agro-forestale del territorio comunale

**art. 3            Rispetto delle presenti N.T.A.**

1. Nella formazione della parte operativa del PRG dovranno essere rispettate le indicazioni, le modalità, i criteri ed i limiti fissati dalle presenti norme per ogni vincolo definito nella tav. 3 (Sistema dei vincoli) e per ogni ambito perimetrato nella tav. 4 (Disciplina dell'assetto territoriale).
2. Nella progettazione delle opere di manutenzione, recupero e trasformazione del territorio dovranno essere rispettati i vincoli imposti sia dalle presenti norme tecniche di attuazione, che dalla cartografia di cui al precedente art. 2.



#### **art. 4 Strategie per il governo del territorio**

1. Il P.R.G. si prefigge i seguenti obiettivi:

- favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente ed incentivare la realizzazione di una moderna immagine urbana, intesa come valore sociale, culturale ed economico a partire soprattutto dal patrimonio edilizio esistente sia storico che non, in quanto risorsa economica di grande valore strategico;
- tutelare i valori produttivi, paesaggistici ed ecologici del territorio, nello spirito di costruire un equilibrato sviluppo tra ambiente naturale ed ambiente antropico;
- mantenere l'organizzazione policentrica del comune assicurando ad ogni centro un appropriato livello di servizi ed essenziali spazi comuni, nel rispetto del ruolo e delle vocazioni storicamente ricoperte;
- integrare le destinazioni d'uso all'interno dei centri al fine di costruire opportuni mix funzionali;
- consolidare e sostenere le attività produttive esistenti, in particolare quelle legate alla viticoltura ed alla olivocoltura;
- migliorare, qualificare e potenziare il sistema commerciale e distributivo, puntando soprattutto sulle produzioni artigianali e su strutture commerciali di qualità;
- potenziare il sistema delle attrezzature pubbliche sia culturali che ricreative-sportive (musei, biblioteche, piscine, parchi...), anche di livello territoriale (parco del Tevere-Chiasso)

## **art. 5           Contenuti**

1. La parte strutturale del PRG interessa tutto il territorio comunale e le disposizioni in esso contenute hanno efficacia sia nei confronti dei privati che delle pubbliche amministrazioni.
2. Il P.R.G. parte strutturale definisce ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 31 /97:
  - le strategie per il governo del territorio ;
  - perimetra le macro aree e individua in termini fondiari gli ambiti comprendenti una o più destinazioni di zona ;
  - individua gli ambiti del territorio agricolo ;
  - delimita e disciplina gli ambiti della tutela e della conservazione dei centri storici ;
  - = delimita e disciplina gli ambiti dei centri edificati e di quelli soggetti al recupero urbanistico ambientale e alla riconversione urbanistica ÷
  - definisce per ogni ambito requisiti quantitativi e qualitativi ed i relativi parametri urbanistici ed ecologici ;
  - perimetra le aree vincolate e definisce l'uso dei beni ambientali, paesistici, delle risorse naturali, delle aree agricole e forestali
  - delimita e disciplina le aree a rischio ambientale (aree esondabili; aree di frana ...);
  - fissa gli indirizzi per la parte operativa.
3. Nella tav. n. 3 è individuato il sistema dei vincoli sovraordinati operanti nel territorio comunale e il sistema dei vincoli autordinati scaturiti dagli studi e dalle analisi multidisciplinari condotte sul territorio. Per ciascuna delle aree soggette a vincolo, negli articoli successivi, è definita la relativa disciplina.
4. La tav. n. 4 esplicita i contenuti del PRG parte strutturale secondo i dettami richiamati al comma 2 dell'art.2 della L.R. 31/97, ed in particolare:
  - delimita in termini fondiari le macroaree comprendenti uno o più ambiti, sostanzialmente soggetti alla tutela , conservazione e trasformazione delle strutture urbanistiche, le cui modalità attuative e la individuazione delle destinazioni di zone omogenee sono demandate al PRG parte operativa;
  - definisce e disciplina gli ambiti della tutela e della conservazione dei centri storici e degli ambiti, vincolati ai sensi dell'art. 139 del D. Lgs. 490/1999, definisce gli indirizzi e criteri che la parte operativa e il regolamento edilizio dovranno articolare e specificare.;
  - esplicita i contenuti relativi alle fondamentali destinazioni d'uso del territorio extraurbano, definendo gli ambiti soggetti a strumentazione attuativa;
  - definisce la rete del sistema infrastrutturale esistente e di nuova realizzazione.

**art. 6 Validità'**

1. Il P.R.G. è stato redatto secondo quanto previsto dalla L.R. 31/97.
2. I contenuti programmatici e le previsioni urbanistiche del P.R.G. - parte strutturale hanno validità decennale e potranno essere modificate nei modi e nei tempi previsti dalla L.R. 31/97.

## **art. 7            Attuazione**

1. I contenuti e le prescrizioni della parte strutturale saranno attuati :
  - dal PRG - parte operativa;
  - dagli strumenti attuativi ;
  - dalla concessione edilizia .
2. Gli interventi previsti nella parte strutturale ricadenti sotto la categoria degli “ambiti del territorio agricolo” sono attuati con concessione edilizia, laddove la vigente disciplina regionale per le fattispecie previste, esclude la formazione di uno strumento urbanistico attuativo .
3. Sono altresì attuati con le procedure stabilite dalle leggi nazionali e regionali, mediante approvazione di progetto, tutti gli interventi inerenti le infrastrutture di comunicazione, le attrezzature generali ed i servizi di interesse pubblico secondo le modalità e le prescrizioni stabilite nelle presenti norme.
4. Sono soggetti a strumento urbanistico attuativo gli interventi previsti nella parte strutturale riguardanti gli “ambiti di recupero urbanistico e ambientale – RUA ”, gli “ambiti di riconversione urbanistica– RU ”, il centro sportivo di equitazione, il Parco del Tevere-Chiascio
5. Sono attuate attraverso il PRG-parte operativa, tutte le altre previsioni contenute nella parte strutturale. Il PRG parte operativa stabilisce inoltre quali sono le proprie previsioni assoggettate allo strumento attuativo .
6. I vincoli ed i limiti ambientali indicati dalla tav. n. 3 Sistema dei vincoli e le previsioni della tavola 4 Disciplina dell’assetto territoriale, hanno immediata efficacia con l’adozione della parte strutturale e sono cogenti per chiunque intervenga nel territorio.

## **ART. 8            Gestione**

1. Per quanto riguarda gli “ambiti dei centri edificati” la gestione avviene tramite il PRG parte operativa che ai sensi dell’art.3 della L.R 31/97 “ha valore di Programma Pluriennale di Attuazione, ai sensi dell’art.13 della legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modificazioni ed integrazioni , in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici”.
2. Per quanto riguarda gli “ambiti dei centri edificati” ed in particolare la rete infrastrutturale, di servizio a detti centri, l’Amministrazione Comunale all’inizio del proprio mandato amministrativo, nella revisione o integrazione della parte operativa definirà le opere infrastrutturali da realizzare.
3. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell’art. 27 della Legge 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero anche per porzioni di dette zone. Il limite minimo dell’intervento non può essere comunque inferiore alla particella catastale o all’unità residenziale o catastale esistente.

## CAPO II

### DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED ECOLOGICI

#### art. 9 Parametri urbanistici

1. Ai fini della corretta determinazione delle caratteristiche quantitative delle opere consentite dal P.R.G. e di una più efficace gestione dello stesso, vengono definiti i seguenti parametri urbanistici:

- a. Superficie territoriale (St), espressa in mq; è riferita all'intera area sottoposta alla formazione dello strumento urbanistico attuativo. Include le aree di sedime e di pertinenza degli edifici nonché le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b. Superficie fondiaria (Sf), espressa in mq; è riferita all'area corrispondente all'unità di intervento edilizio ed ai singoli lotti; comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici sottoposti ad intervento edilizio diretto;
- c. Superficie coperta (Sc), espressa in mq; è la superficie contenuta dalla proiezione verticale sul terreno, a sistemazione avvenuta, dei perimetri esterni della costruzione a qualunque quota racchiusa con esclusione degli aggetti, di gronde, di terrazzi e quant'altro non abbia appoggi sul terreno e non sia chiuso in alcun modo, nonché dei corpi completamente interrati. La superficie coperta sarà rapportabile sia alla superficie territoriale che alla superficie fondiaria;
- d. Superficie di urbanizzazione (Su), espressa in mq.; è la superficie destinata allo spazio pubblico o di uso pubblico nell'ambito di zone o ambiti di conservazione, di consolidamento e trasformazione;
- e. Rapporto di urbanizzazione (Ru), espresso in mq/mq; rappresenta il rapporto da assegnare tra la Superficie di urbanizzazione (Su) e la superficie territoriale;
- f. Altezza massima (H max), espressa in ml: rappresenta la massima elevazione ammessa per le costruzioni nell'ambito delle diverse zone di cui al D.I. 1444/68 individuate dal P.R.G.;  
  
l'altezza massima dell'edificio viene misurata secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio da approvarsi dopo l'entrata in vigore del presente P.R.G. Fino a tale approvazione l'altezza massima viene misurata come la differenza tra la quota più bassa del terreno definitivamente sistemato e la quota definita dall'intersezione tra la linea dell'intradosso del solaio di copertura e la linea della facciata di costruzione, e può essere superata solo dall'alloggiamento dei volumi tecnici e/o dagli accessi alle rimesse siti ai piani interrati e/o seminterrati.
- g. Volume urbanistico (Vu), espresso in mc: rappresenta il volume teorico massimo ammissibile dallo strumento urbanistico entro il quale le costruzioni possono svilupparsi senza limiti all'altezza dei piani (se non quelli igienici) e al loro numero e senza limiti alle tipologie di copertura;
- h. Indice di fabbricabilità territoriale (It), espresso in mc/mq: rappresenta, per ciascuna zona omogenea fissata dal P.R.G., il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale. Esso si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico attuativo;

- i. Indice di fabbricabilità fondiario (If), espresso in mc/mq: è il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria oggetto di intervento;
  - j. Rapporto di copertura (Rc) espresso in mq/mq; è il rapporto massimo ammesso fra la superficie coperta dalle costruzioni e la superficie fondiaria (Rcf) o territoriale (Rct);
  - k. Distanza dai confini (Dc), espressa in ml: rappresenta la distanza minima delle costruzioni dai confini e dai limiti di zona di cui al D.L. 1444/68;
  - l. Distanza tra fabbricati (Df) espressa in ml: rappresenta la distanza minima tra le costruzioni prospicienti con esclusione di corpi aggettanti, di gronde e quant'altro non abbia appoggi al terreno;
  - m. Distanza dalle strade (Ds), espressa in ml: rappresenta la minor distanza che deve intercorrere tra il corpo più avanzato del fabbricato o di parte di esso (esclusi aggetti, gronde, pensiline, ecc.) ed il ciglio della strada;
  - n. Superficie agricola utilizzabile (SAU): esprime l'insieme funzionale di corpi o appezzamenti fondiari appartenenti alla unità aziendale e fra loro distanti non più di 2000 mt; sono escluse da tale computo le aree boscate, gli incolti e le superfici non coltivate.
  - o. Superficie utile lorda. Misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori terra e dentro terra degli edifici, compreso i sottotetti con altezza utile superiore a mt. 1,60, qualunque sia la destinazione d'uso comprese le proiezioni orizzontali di muri, scale fisse o mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti.  
  
Sono esclusi tuttavia:
    - Gli spazi non interamente chiusi perimetralmente;
    - I locali interrati purché di altezza non superiore a mt. 2,40;
    - I locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a ml. 1,60;
  - p. Numero del livello dei pavimenti sovrapposti. Corrisponde negli edifici o nelle parti di edifici al numero dei livelli di pavimento sovrapposti compresi l'eventuale livello interrato, seminterrato, e sottotetto ove praticabile (con altezza superiore a 1,60 ml)
  - q. Indice territoriale di utilizzazione edilizia. Rappresenta la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale. Viene espresso in mq /mq
  - r. Indice fondiario di utilizzazione edilizia. Rappresenta la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria. Viene espresso in mq/mq.
2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si stabiliscono le seguenti definizioni:
- Viabilità rurale o forestale: tracciato stradale a fondo artificiale o a fondo naturale migliorato, percorribile da autocarri o autovetture, senza particolari difficoltà, in ogni stagione.
  - Pista forestale: tracciato a fondo naturale reso percorribile solo per trattori agricoli ed altri mezzi speciali (fuoristrada, etc.) impiegati nella gestione del bosco e non transitabile da autovetture.

- Sentiero o mulattiera: tracciato non percorribile da automezzi o trattori, transitabile solo a piedi o con animali da soma.



## **art. 10 Parametri ecologici e prescrizioni di ecologia urbana**

1. Ai fini della corretta determinazione delle caratteristiche qualitative delle opere consentite dal P.R.G. e di una più efficace gestione dello stesso nell'ottica di una più evoluta tutela ambientale delle aree urbane, vengono definiti i seguenti parametri ecologici:
  - a. Indice di permeabilità (Ip), espresso in mq/mq, è il rapporto fra la superficie coperta da costruzioni e da pavimentazioni impermeabili e quelle scoperte e non impermeabilizzate della superficie fondiaria (Ipf) o della superficie territoriale (Ipt).
  - b. Indice di piantumazione (Ia), espresso in numero di alberi per ogni 100 mc di costruzione, definisce il numero di alberi di alto fusto di specie autoctona, da impiantare per ogni 100 mc di volumetria realizzabile nell'ambito di ogni intervento fondiario (Iaf) o territoriale (Iat).
2. L'acqua che scorre è un reticolo che attraversa e collega il territorio e ne caratterizza la qualità e la ricchezza. I corsi d'acqua, di qualunque entità e dimensione, costituiscono ambienti che vanno rispettati e tutelati nel loro insieme ivi comprese le cortine ripariali di sponda. I corsi d'acqua tombati o imprigionati con opere cementizie di regimazione dovranno essere liberati e ritornare al loro naturale movimento e dovranno essere restituiti per quanto possibile alle loro funzioni ecologiche, estetiche e sociali mediante opere di rinaturazione. La costruzione di opere idrauliche dovrà essere considerata evento straordinario ed intrapresa quindi con tutte le cautele necessarie. Lungo i corsi d'acqua, se non è prevista altra norma più restrittiva, dovrà essere riservata una fascia di rispetto per lo sviluppo della vegetazione ripariale di almeno 5 m da ogni argine.

Nelle fasce di rispetto dei fossi e dei corsi d'acqua potranno essere realizzati percorsi pedonali senza tuttavia prevedere alcuna forma di pavimentazione. Gli interventi di manutenzione idraulica dei fossi e dei corsi d'acqua non dovranno manomettere la naturalità degli stessi corsi d'acqua né danneggiare la vegetazione ivi esistente e dovranno attuarsi nel rispetto della disciplina richiamata all'art. 16ter Disciplina dei Corsi d'acqua. Qualora per cause di forza maggiore dovessero essere abbattute alberature esistenti, queste dovranno essere opportunamente reintegrate.

3. Ogni intervento, sia edilizio che urbanistico, dovrà mirare alla formazione di una rete separata delle acque prevedendo:
  - a. lo smaltimento delle acque reflue nei modi e nelle forme previste dal D. Lgs 152/1999 e sue modifiche ed integrazioni;
  - b. la realizzazione di vasche per la raccolta delle acque di prima pioggia da utilizzare per usi non potabili.

I rifiuti dovranno essere gestiti nel rispetto e nei limiti stabiliti dal D.Lgs 22/97 e sue modifiche ed integrazioni. E' auspicabile l'adozione di sistemi a ciclo chiuso che prevedano la depurazione ed il riuso della stessa acqua utilizzata. Ove è necessario il prelievo dai corsi d'acqua, questo dovrà essere fatto solo nel caso che non sia intaccata la portata indispensabile alla loro conservazione.

4. Negli ambiti di nuovi insediamenti produttivi o nei piani di ammodernamento degli insediamenti produttivi esistenti, il piano attuativo dovrà prevedere un'unica condotta antincendio per l'intera area di insediamento.

5. Ogni intervento dovrà agire sulle sorgenti di rumore per ricondurlo nei limiti fissati dalla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e dai relativi regolamenti attuativi. Il PRG – Parte strutturale individua gli ambiti soggetti ad interventi di risanamento acustico.
6. Ogni intervento edilizio dovrà assicurare il rispetto della L 10/91 circa il contenimento dei consumi energetici e l'adozione di misure e scelte progettuali non dissipative.

## **art. 11 Prescrizioni generali di salvaguardia dell'aspetto del territorio**

1. Anche ai fini di quanto stabilito dalla lettera l, comma 2, art. 2 della LR 31/97 sono fissati i successivi criteri per l'uso e la tutela delle risorse territoriali:

### **a) Protezione degli alberi e della flora spontanea**

Il patrimonio arboreo, arbustivo ed erbaceo presente nel territorio comunale e' tutelato ai sensi della L.R 18.11.1987 n.49 e successive modificazioni ed integrazioni

Ai sensi del D.Lgs 22/97 e sue modifiche ed integrazioni e' fatto divieto di abbandonare al suolo rifiuti di qualsiasi genere.

L'abbattimento di alberature è regolamentato dalla L. 49/87 e successive modificazioni ed integrazioni; la richiesta di abbattimento di alberature deve avvenire ai sensi dell'Art. 29, comma 3, del P.T.C.P.. Qualora autorizzato l'abbattimento, è fatto obbligo allo stesso proprietario autorizzato di ripiantare, anche in altro sito, un numero di alberature di specie autoctona, tra quelle indicate nell'allegato "C" abachi delle Specie Vegetali dei "Criteri, indirizzi, direttive e prescrizioni" del P.T.C.P. almeno in misura pari a quelle abbattute.

### **b) Alberature**

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

Per ogni nuova costruzione e/o ristrutturazione edilizia dovranno essere piantumate nell'ambito fondiario interessato almeno una pianta ad alto fusto, di specie autoctona tra quelle indicate nell'allegato "C" abachi delle Specie Vegetali dei "Criteri, indirizzi, direttive e prescrizioni" del P.T.C.P., ogni 100 metri cubi di costruzione o frazione di 100.

In assenza di ambito fondiario la piantumazione sarà' effettuata su aree indicate dal Comune.

### **c) Dell'arredo urbano e del territorio**

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

Sono considerate di valore paesaggistico:

- le alberature lungo le strade sia private che pubbliche; in sede di progettazione della viabilità dovranno per quanto possibile essere conservate le alberature esistenti soprattutto se trattasi di cipressi, querce e lecci. Il progetto dovrà' comunque contemplare la piantumazione di filari di alberature (cipressi, querce, lecci, pioppi) che, anche se non continui, disegnino nel territorio la direttrice fondamentale dei collegamenti.
- le alberature lungo i corsi d'acqua ;
- gli alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà', ecc.);
- gli alberi sparsi di rilevanti dimensioni;

- le sistemazioni vegetali di pertinenza degli edifici o dei complessi di edifici individuati nelle zone A del P.R.G.

Non sono considerate di valore paesaggistico e, quindi, non sono soggette a vincolo di conservazione:

- gli esemplari, tanto isolati quanto in gruppo, di *Cupressus arizonica* volgarmente detto Cipresso dell'Arizona o Cipresso argentato;
- gli esemplari, tanto isolati quanto in gruppo, di *Picea abies* volgarmente detto Abete rosso.

Qualora dette alberature siano abbattute dovranno essere sostituite con uguale numero di alberature di specie autoctona, tra quelle indicate nell'allegato "C" abachi delle Specie Vegetali dei "Criteri, indirizzi, direttive e prescrizioni" del P.T.C.P..

L'abbattimento o la modifica delle alberature considerate di valore paesaggistico è considerato intervento soggetto ad autorizzazione. Pertanto, la richiesta al Sindaco dovrà essere corredata da un progetto di risistemazione del paesaggio che preveda il ripristino delle alberature con ripiantumazione di specie autoctona, tra quelle indicate nell'allegato "C" abachi delle Specie Vegetali dei "Criteri, indirizzi, direttive e prescrizioni" del P.T.C.P. che verranno concordate con l'Amministrazione.

Gli impianti a rete aerei devono 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 alla immagine paesaggistica complessiva. Dovrà essere valutata la possibilità del loro interrimento.

In particolare, per quanto concerne l'individuazione di nuovi tracciati delle linee aeree per gli elettrodotti e nelle fasi di revisione di quelle esistenti, nonché nell'installazione di impianti puntuali di telecomunicazione, si dovrà avere cura di evitare che questi vengano localizzati in posizione visivamente dominante, che vengano disposti lungo i crinali e che invadano aree paesaggisticamente vincolate.

Ulteriori misure di tutela sono applicate alle rampe, ai terrazzamenti, ai ciglionamenti, alle scale, ai muretti e a tutte quelle risoluzioni di mediazione dei dislivelli in funzione della varietà percettiva che producono sotto il profilo paesaggistico. Tali elementi dovranno essere salvaguardati e dovranno costituire soluzione per la progettazione paesaggistica di spazi non complanari. Pertanto dovrà essere evitata la realizzazione o la modificazione dei suddetti dislivelli mediante opere di scavo e/o di riporto di notevoli dimensioni.

Sono altresì tutelati e quindi ne è vietata la demolizione, la sostituzione o la manomissione senza la relativa autorizzazione, i manufatti di particolare fattura stilistica, quali edicole, tabernacoli, portali di 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 su crinali, alberi di grandi dimensioni compresi quelli posti a confine dei campi e sui ciglioni; nonché aree "speciali" quali boschi.

#### **d) Recinzioni in zone extraurbane**

- Le recinzioni qualora ammesse in zone extraurbane o in zone agricole come definite al successivo art.35, da realizzare sulle aree di pertinenza delle abitazioni, dovranno essere eseguite, nel rispetto di quanto previsto dall'art.32 dei criteri indirizzi direttive prescrizioni PTCP, con murature in pietrame del posto (Arenaria, ciottoli di fiume, laterizi di recupero e/o fatti a mano) per un'altezza non superiore a ml 1,30, o, in alternativa, con elementi vegetali arbustivi di specie autoctona, tra quelle indicate nell'allegato "C" abachi delle Specie Vegetali dei "Criteri, indirizzi, direttive e prescrizioni" del P.T.C.P. ed interposta rete metallica fino ad una altezza massima di ml 1,80 .
- Le recinzioni afferenti attività di allevamenti allo stato naturale potranno essere eseguite con caratteristiche di temporaneità e semprechè sia garantito l'attraversamento pubblico degli spazi agricoli. In tal caso le recinzioni potranno essere eseguite con dritti in legno con

interposti fili di acciaio orizzontali, fino ad un'altezza di ml 1,30, oppure con dritti in legno ed interposte crociature, sempre in legno, fino ad un'altezza massima di ml 1,50.

- Le recinzioni delle aree perimetrali i fabbricati destinati ad attività zootecnica o altra attività connessa a quella agricola, laddove ammesse potranno essere eseguite con dritti metallici o legno e rete plastificata di colore verde o fili di acciaio orizzontali, fino ad un'altezza massima di mt.1,70 avendo cura di porre a dimora lungo la medesima recinzione, ad interasse di mt.2,00 , elementi vegetali arbustivi di specie autoctone tra quelle indicate nell'allegato "C" abachi delle Specie Vegetali dei "Criteri, indirizzi, direttive e prescrizioni" del P.T.C.P..
- Lungo le strade pubbliche e le strade private di uso pubblico le recinzioni, qualora ammesse, devono essere realizzate ad una distanza dal ciglio della strada superiore o uguale a ml 1,50, salvo norme specifiche più' restrittive emanate dall'Ente proprietario o gestore della stessa.

Nel caso sussistano particolari situazioni di visibilità', il Comune, previo parere della Commissione Edilizia, prescriverà' le opportune distanze, altezze e materiali da impiegare.

#### e) **Recinzioni in aree urbane**

Le recinzioni da realizzare nelle zone omogenee B,C,D,F di cui al D.I 1444/68 e nelle fasce di rispetto, come definite e perimetrare dal PRG parte operativa saranno preferibilmente realizzate con i materiali tipici della tradizione storico-edilizia: murature in pietrame locale o in mattoni a faccia a vista, murature ad intonaco a calce con copertine lapidee o in laterizio, cancellate in ferro di disegno consono all'ambiente. Sono altresì ammesse le recinzioni eseguite con essenze vegetali ed eventuale rete metallica interposta.

In tal senso viene prescritto che ogni piano attuativo o singolo progetto preveda e renda vincolante in sede esecutiva una tipologia di recinzione omogenea con quella esistente limitrofa o nello stesso ambito considerato.

Saranno sempre da preferire recinzioni eseguite con essenze vegetali di specie autoctona, da scegliere tra quelle indicate nell'allegato "C" abachi delle Specie Vegetali dei "Criteri, indirizzi, direttive e prescrizioni" del P.T.C.P. con eventuale rete metallica interposta.

#### f) **Salvaguardia dell'aspetto del suolo e del regime idrico delle acque**

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

Dovranno essere sempre salvaguardati i fossi, i torrenti e gli impluvi naturali evitando ogni forma di artificializzazione degli stessi. E' altresì salvaguardata la vegetazione che contorna la rete idrica naturale, consentendo dei diradamenti limitatamente agli esemplari di Robinia pseudoacacia volgarmente detta acacia.

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

- Gli interventi di sbancamenti, scavi e rinterri , dovranno attuarsi in coerenza con quanto richiamato con la circolare regionale approvata con D.G.R 27 febbraio 1996 n.1278 e richiamata nella D.G.R 1887 del 9 aprile 1997.

- Gli interventi superficiali di sistemazione idraulica dovranno attuarsi mediante movimenti di terra , con compensazione tra scavo e riporto, il cui volume complessivo non superi la misura di 1500 mc/ha. Per quantità superiori , l'attuazione di detti interventi è assoggettata alla predisposizione di un Piano di sviluppo aziendale che dimostri sotto il profilo agronomico la necessità dell'intervento proposto ;
- gli interventi di drenaggio, finalizzati alla regimazione delle acque mediante la captazione di acque su terreni asfittici che non dispongono la naturale capacità di sgrondo delle acque ristagnanti, dovranno essere realizzati mediante la asportazione di terreno con esecuzione di movimenti di terra a sezione aperta ed ampia , garantendo la realizzazione di filtro drenante mediante idoneo materiale calcareo fino a colmare l'area e la sezione scavata e comunque nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 5 febbraio 1997 n.22. Detti interventi sono assoggettati alla predisposizione di un Piano di sviluppo aziendale che dimostri , sotto il profilo agronomico , la necessità dell'intervento proposto ;

In ogni caso gli interventi sopra richiamati sono assoggettati alla presentazione di una relazione geologica, geotecnica ed idraulica che valuti la fattibilità dell'intervento , in rapporto alle peculiarità morfologiche e geomorfologiche dell'ambito all'interno del quale l'intervento si richiede.

Nelle aree che alla data di entrata in vigore del P.T.C.P ( 23 luglio 2002 ) sono vincolate ai sensi dell'art. 139 punti a), b), c), d) del D. Lgs. 490/99 è vietata l'apertura di nuove cave ;

Nelle altre aree l'attività estrattiva è regolamentata dalla L.R.2/2000, dal Regolamento regionale n.4/2000 , dal comma 1 dell'art.29 del PTCP ;

Nell'area sono ammesse le attività di prima lavorazione e gli impianti relativi (frantumazione, selezione, lavaggio) aventi carattere provvisorio, la cui rimozione deve essere prevista come parte integrante del progetto di ricomposizione ambientale.

#### g) **Della vegetazione urbana di arredo**

- Nelle aree dei viali, oltre alle alberature e nel rispetto di queste, potranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili, e attrezzature per la sosta dei passanti. Le stesse aree dovranno essere precluse alla circolazione di mezzi meccanici (auto, moto, etc.) e alle attrezzature pubblicitarie se non collocate in spazi tali da non ostruire visibilità' e libertà' di circolazione pedonale, né costituire barriera architettonica;
- Gli accessi carrabili che interferiranno con i viali, ancorché' ammessi, non dovranno preconstituire in alcun modo barriera architettonica ai percorsi pedonali.
- Gli orti, soprattutto nelle aree urbane, rivestono una particolare importanza ecologica. Essi pertanto dovranno essere conservati laddove esistenti o favoriti nel loro impianto avendo cura di inserirli correttamente nella composizione formale degli insediamenti e di disciplinare l'uso dei diserbanti e dei fertilizzanti chimici. Su tali basi la sistemazione delle aree ortive dovrà essere illustrata nei progetti di sistemazione esterna degli edifici per cui viene richiesta la concessione.

## **art. 12 Utilizzazione dei parametri**

1. I parametri di cui ai precedenti art 9, 10, 11 saranno applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato e nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi o della concessione edilizia.
2. Il P.R.G. parte strutturale definisce i criteri generali per la definizione dei parametri urbanistici ed ecologici, che vengono successivamente fissati nella parte operativa.
3. Il PRG parte strutturale , alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale, definisce direttamente i parametri urbanistici ed ecologici nei seguenti casi:
  - Ambiti del territorio agricolo ;
  - Ambiti del consolidamento dei Centri Edificati ;
  - Ambiti di recupero urbanistico e ambientale ;
  - Ambiti di riconversione urbanistica ;
  - Centro sportivo di equitazione.

L'utilizzazione totale dei parametri urbanistici assegnati esclude ogni successiva richiesta di costruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici parametrici suddetti.

In particolare nelle aree di completamento parzialmente edificate dovrà essere preliminarmente assegnata l'area di pertinenza a ciascun edificio esistente nel rispetto dei parametri minimi attribuiti per le sottozone di appartenenza prima di procedere ad ulteriori frazionamenti o utilizzazioni delle aree libere residue.

All'uopo, per tali aree ed in tali situazioni, potrà' essere richiesta la preventiva approvazione di un planovolumetrico delle aree interessate.

4. Il parametro di piantumazione, qualora non sia soddisfatto nell'ambito dell'area di intervento, potrà essere attuato mediante la piantumazione di aree messe a disposizione dalla Amministrazione comunale o da essa indicate.

## **art. 13 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:
  - a) manutenzione ordinaria, che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) manutenzione straordinaria, concernenti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
  - c) restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
  - d) ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
  - e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 490/99 ( ex LL. 1 giugno 1939, N. 1089, e 29 giugno 1939, N. 1497), e successive modificazioni ed integrazioni.



**TITOLO II**  
**RISORSE AMBIENTALI E CULTURALI DEL TERRITORIO COMUNALE E**  
**LIMITI ALLA LORO UTILIZZAZIONE**

**CAPO I**  
**IL SISTEMA DEI VINCOLI**

**art. 14 Vincoli sovraordinati**

1. Nella Tav. 3 del P.R.G. sono precisati i vincoli sovraordinati che operano sul territorio comunale in virtù della legislazione di settore, sia nazionale che regionale, istitutiva del vincolo.
2. il sistema di vincoli sovraordinati così come sopra definito costituisce un limite all'uso e alla trasformazione degli immobili e dei beni direttamente interessati, di cui il P.R.G. parte strutturale ha tenuto conto nella disciplina d'uso del territorio.
3. Le zone vincolate sono classificate nella tabella di seguito riportata in funzione della natura e del tipo di vincolo a cui sono sottoposte:

<b>Tipo di vincolo</b>	<b>Riferimenti normativi</b>
Paesistico e ambientale (Decreto 15 gennaio 1993)	D.Lgs 490/99, art.139 e ss. (ex L. 1497 / 39)
Paesistico sulle aree boscate e sui corsi d'acqua , sulle Aree degli usi civici, e sulle Aree archeologiche ;	D.Lgs 490/99,art. 2 comma 1 lett.a) - art.146 e ss. (ex L.431/85 lett :g), c), h)
Idrogeologico	- R.D. 3267 del 30. 12. 1923; - Reg. 1126 del 16. 05. 1926.
Rischio Idraulico	Delibera n. 85 del 29 ottobre 1999 dell'Autorità di Bacino di Fiume Tevere , approvazione del Piano Straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato ai sensi dell'art.1 del D.L 11 giugno 1998 n.180 e successive modificazioni.
Aeroportuale	Piano Particolareggiato esecutivo del PUT
Infrastrutturale (strade, ferrovie, acquedotti, elettrodotti, gasdotti...)	- D.P.R. 753 / 80; - Codice della strada - D.Lgs 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni e regolamento di attuazione - Decreto Ministeriale 5.11.2001
Igienico-sanitario (acque reflue urbane, protezione delle acque dall'inquinamento, cimiteri, discariche, cave, canili, allevamenti,...)	D. Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni; R.D 27.07.1934 n.1265; D.Lgs 22/97; L.R. 2/2000 e regolamento regionale 4/2000;

**art. 15            Vincoli autordinati**

1. Sempre nella Tav. 3 del P.R.G. sono precisati i vincoli autordinati in virtù' delle indagini e delle analisi condotte sul territorio e che mirano a tutelare e valorizzare risorse storico-culturali originali.

Tali vincoli sono stati posti:

- sul sistema dei beni storico-architettonici diffusi nel territorio ;
- sul sistema delle aree archeologiche (art.17 comma 2).
- sulle emergenze botaniche e viali alberati esistenti (art.17 comma 3);
- sulle aree del parco territoriale Tevere-Chiascio (art.17 comma 4).

**art. 16            Disciplina degli immobili e dei beni ricompresi negli ambiti dei vincoli sovraordinati**

1. Gli interventi ricadenti all'interno delle aree assoggettate a Vincolo Idrogeologico, (L.R.19/80 Regio Decreto 30 dicembre 1923 n.3267- Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani ed al Regio Decreto 16 maggio 1926 n.1126- approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.3267/23) individuate nella cartografia parte strutturale , Tavola 3 Sistema dei vincoli , sono ammessi nel rispetto delle previsioni della zonizzazione di PRG, nei limiti da questo stabilito, e previa autorizzazione dell'ente preposto alla gestione del vincolo.
2. Lo studio in prospettiva sismica di prevenzione dal rischio idraulico e geomorfologico (studio geologico) e le relative prescrizioni sono parte integrante e cogente del P.R.G (parte strutturale) e delle presenti norme.
3. Nel caso di contrasto fra le previsioni di P.R.G. e le prescrizioni di carattere geologico prevalgono sempre le limitazioni da queste ultime previste.
4. Per gli immobili ricadenti negli ambiti sottoposti al vincolo paesistico-ambientale di cui all'art.139 del D.Lgs 490/99 (ex L.1497/39) nonché nell'area del Parco territoriale Tevere Chiascio, sono ammessi gli interventi previsti dalla zonizzazione di P.R.G., nei limiti da essa stabiliti e previa autorizzazione rilasciata secondo la procedura prevista dalle Leggi nazionali e regionali in materia .

In detto ambito, rappresentato nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 3 Sistema dei vincoli :

1. sono consentite le attività di trasformazione edilizia, urbanistica ed ambientale che non pregiudicano detti beni ;

2. sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a) b) c) d) dell'art. 31 L. 457/78, quelli di nuova edificazione (B) D.I. 1444/68), quelli di attuazione di nuovi complessi insediativi (C) D) F) D.I. 1444/68) previsti dal PRG vigente. Tali interventi devono essere redatti secondo le indicazioni riportate nell'allegato A Criteri per la redazione dei progetti negli ambiti tutelati dal piano paesaggistico del PTCP adottato con Delibera di C.P. n.59 del 23 Luglio 2002. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono assoggettati anche ai contenuti di cui alla D.G.R. 28.07.1999 n. 1066 e successive modificazioni ed integrazioni. Il PRG parte operativa e il Regolamento Edilizio Comunale dovranno definire le modalità di intervento .

3.nelle zone omogenee E) di cui al successivo art. 35 comprese nell'ambito vincolato sono ammessi di norma solamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 7 e 9 dell'art. 8 della L.R. 53/74 come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/97; in tali zone sono tutelate le forme residue di alberature ad alto fusto nonché le siepi di divisione tra i campi .

Nelle aree ricadenti negli ambiti di cui al D. Lgs. 490/99 ( ex L. 431/85) gli unici interventi ammessi saranno assentiti previa autorizzazione rilasciata secondo la procedura prevista dalle Leggi nazionali e regionali in materia, tali aree sono individuate nella cartografia di piano parte strutturale alla Tavola 3 Sistema dei vincoli e rappresentano:

- Aree boscate ;
- Corsi d'acqua ;
- Aree degli usi civici ;

5. Per gli immobili ricadenti negli ambiti del vincolo aeroportuale, individuato nella Tavola 3 Sistema dei vincoli con la simbologia VAR2 e VAR1, sono ammessi gli interventi previsti dal PPE di iniziativa regionale di cui alla D.C.R n.189 del 21.10.1991
6. Le aree ricadenti negli ambiti sottoposti al rispetto delle infrastrutture viarie rappresentate nella Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale , sono inedificabili nei limiti stabiliti dal codice della strada. Sono tuttavia ammessi sul patrimonio edilizio esistente previa autorizzazione dell'ente gestore del vincolo e nel rispetto di quanto previsto all'art.65 della L.R.27/2000 , gli interventi di cui all'art. 8 della L.R. 53/74 come sostituito dall'art.34 della L.R. 31/97
7. le aree ricomprese nei limiti del vincolo di rispetto cimiteriale come individuate Nella Tavola 3 Sistema dei vincoli sono inedificabili . Sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto previsto dall'art.338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie - R.D24.07.1934 n.1265 e successive modificazioni ed integrazioni . E' ammessa la realizzazione di aree alberate e attrezzate per il parcheggio, nonché' la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori, che dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - Superficie massima: 15 mq;
  - H max: 3mt;
  - Materiali d'uso: pietra locale, intonaco tinteggiato o legno, con copertura in coppi o legno.
8. Per le aree destinate alla protezione civile, in attesa degli adempimenti di cui all'art.108 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali) del D.Lgs 31 marzo 1998 n.112 , valgono i criteri di cui alla circolare 22/08/95 n.2551.02/OR/86:" Criteri guida per la realizzazione di una tendopoli " diramata dalla Direzione Generale della Protezione Civile e dei Servizi Antincendi del Ministero dell'Interno.

Nelle more di adeguamento di cui sopra la parte operativa del PRG dovrà prevalentemente individuare le aree necessarie alla protezione civile in quelle destinate a servizi e attrezzature (PARCHEGGI, SCUOLE, VERDE ATTREZZATO...), prevedendone le infrastrutturazioni necessarie per l'eventuale alloggiamento di moduli abitativi provvisori (acqua, fognature, energia elettrica).

9. Le aree di studio di cui all'art.17 della L.R.27/2000 sono quelle indicate nella cartografia di piano parte strutturale alla Tavola 3 Sistema dei vincoli. In queste aree, in coerenza con quanto previsto dalla L.R. 9 del 3 marzo 1995, art.5 comma 6 , sono consentiti solo interventi che non alterino l'equilibrio dell'ambiente naturale esistente o quelli ricompresi in piani pubblici di settore o di valenza regionale , purché gli stessi vengano autorizzati ai sensi del D.Lgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex L.29 giugno 1939 n.1497) e successive modificazioni ed integrazioni.

**art. 16 bis Disciplina degli Ambiti delle Aree boscate - lett. g) , comma 1) Art.146 del D.Lgs 490/99.**

1. Detti ambiti sono indicati nella cartografia di piano parte strutturale alla Tavola 3 Sistema dei vincoli . Nelle aree boscate, 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 PTCP approvato con D.C.P n.59 del 23.07.2002, sono ammesse:

- la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo;
- 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;
- 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;
- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a) b) c) d) art. 31 L. 457/78 e commi 7 e 9 dell'art. 8 della L.R. 53/74 come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/97;

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 PTCP approvato con D.C.P n.59 del 23.07.2002 :

- il prelievo non regolamentato di biomassa;
  - 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;
  - la realizzazione di opere e i movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio;
  - l'aratura con totale estirpazione della vegetazione esistente per destinare l'area all'allevamento;
  - la circolazione e la sosta dei motoveicoli ed autoveicoli al di fuori della rete viaria;
  - la realizzazione di nuovi interventi edilizi;
2. 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. 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. I rimboschimenti dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni specificate nel comma 3 dell'art. 31 "Indicazioni per i rimboschimenti" del PTCP . Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione delle densità prevista per le zone agricole dall'art. 8 della L.R. 53/74 come sostituito dall'art.34 della L.R. 31/97.

**art. 16ter Disciplina dei Corsi d'acqua - lett.c) comma 1) art. 146 del D.Lgs 490/99**

1. Dette aree sono individuate nella Tavola 3 Sistema dei vincoli cartografia di PRG parte strutturale e ricomprendono sia le fasce di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 146 lett.c) del D.Lgs 490/99 e DGR 7131/95 che le fasce di rispetto autordinate dal PRG .  
Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua nonché in quelle autordinate, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano negli ambiti delle risorse naturalistico ambientali faunistiche, di cui all'art. 36 del PTCP approvato con D.C.P n.59 del 23.07.2002 :
  - a.sono tutelati i corpi idrici superficiali e le formazioni ripariali ad essi collegate che costituiscono i principali componenti delle reti ecologiche alla scala territoriale a cui dovranno prioritariamente ricollegarsi le azioni di salvaguardia e di valorizzazione sviluppate a livello comunale, compresa la previsione di zone a parco, zone di verde pubblico e privato che andranno qui prioritariamente individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi ;
  - b.è consentita l'attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, geomorfologico e strutturale del suolo;
  - c. salvo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 48 L.R. 27/2000 - PUT è vietata ogni forma di edificazione all'esterno dei centri abitati a distanza inferiore ai 100 metri dalle rive dei laghi e dalle sponde dei corsi d'acqua. Il PRG, sulla base di specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico e tenuto conto della tutela degli aspetti naturalistico-ambientali nonché delle caratteristiche morfologiche dell'area interessata può ridurre tale distanza fino a 30 m. All'interno dei centri abitati definiti e perimetrati dal PRG parte operativa, la fascia di inedificabilità è di 30 m. Il PRG parte operativa, sulla base di specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico, geologico, delle caratteristiche morfologiche dell'area, nonché degli aspetti naturalistici ambientali per le zone omogenee B), e per quelle omogenee C), D), F) D.I. 1444/68 dotate di Piano Attuativo adottato alla data di entrata in vigore del presente PTCP (23 luglio 2002), può ridurre la distanza di inedificabilità di 30 metri dalle sponde dei fiumi, fermo restando il divieto di edificabilità per una fascia di 10 metri dalle stesse sponde.
  - d.è vietata la realizzazione di opere ed impianti che rechino pregiudizio ai corpi d'acqua, agli argini e alle rive e alle presenze bio-vegetazionali. Le opere di sistemazione idraulica dovranno essere improntate, ove possibile, a criteri di naturalità e all'uso di biotecnologie. Sono di norma vietate opere di canalizzazione dei corpi idrici naturali salvo che tali opere si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza dal rischio idraulico o igienico - sanitarie .
  - e.sul patrimonio edilizio esistente, salvo diverso e più restrittivo vincolo, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b,) c), d) e) dell'art. 31 della L. 457/78 e dei commi 7 e 9 dell'art. 8 L. R. 53/74 come sostituito dall'art. 34 della L. R. 31/97 finalizzati al miglioramento della qualificazione edilizia e tenuto conto del valore paesaggistico delle aree interessate.
  - f. sono inoltre ammessi gli interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali, gli interventi per la valorizzazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri la impossibilità di soluzioni alternative, sono altresì consentiti gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva, e all'itticoltura, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto. Per tali interventi il PRG detta la relativa disciplina (art. 48 comma 5 L.R. 27/2000 - PUT).
2. Ai fini dell'applicazione del punto c. del presente articolo il PRG parte operativa definisce e perimetra all'interno delle macroaree i centri edificati.

**art. 16quater Aree degli usi civici- lett. h), comma 1) art. 146 del D. Lgs. 490/99.**

1. Indicati nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 3 Sistema dei vincoli, detti ambiti ricomprendono le aree tutelate ai sensi dell'art. 146 lett.h) del D.Lgs 490/99 . In dette aree valgono le norme di cui alla lettera g) del comma 1, articolo 146 D. Lgs. 490/99 "Ambiti delle aree boscate".

## **art. 16quinques. Aree di interesse archeologico**

1. le aree interessate da ritrovamenti di cose immobili e mobili di interesse archeologico, sono individuate nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 3 Sistema dei vincoli.

Dette aree si distinguono in :

- a. “ aree interessate da strutture archeologiche o materiali antichi ” - vincolate ai sensi del D.Lgs 490/99, art.2 (comma 1, lett. a) in quanto ricomprendenti le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, archeologico o demo-etno-antropologico (ex Legge 1/6/1939 n.1089 e dal Regolamento approvato con R.D. 30/1/1913 n.363) - nelle quali gli interventi che interessano dette aree e beni immobili sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono la preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza per Beni Archeologici dell’Umbria.
- b. “aree archeologiche con vincolo in itinere” su dette aree fino alla emanazione del decreto di vincolo, l’esercizio delle funzioni è espletato interessando la Soprintendenza per Beni Archeologici dell’Umbria il cui parere è essenziale alla formazione del provvedimento autorizzatorio comunale; il suddetto parere qualora non rilasciato nei 20 giorni successivi dalla data di ricevimento della richiesta si intende acquisito in senso favorevole ;
- c. “ aree il cui interesse archeologico è relativo ad indizi ” sulle quali nel caso di attuazione di interventi che comportano scavi o movimenti di terra , prima dell’inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Umbria.



**art. 16sexies. Aree ad elevata diversità floristico vegetazionale**

1. Racchiude il territorio naturalisticamente più privilegiato di tipo floristico vegetazionale individuato nella cartografia di PRG alla Tav.3 sistema dei vincoli .
2. Qualsiasi intervento, con esclusione di quelli previsti dalle lettere a), b), c), d), e) dell'art 31 della L. 457/78, la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, la realizzazione di infrastrutture viarie, sono subordinate al prevalente interesse conservazionistico del patrimonio biocenotico presente e all'accertamento dell'assenza delle condizioni di divieto di cui al 3° comma dell'art. 12 della L.R. 27/2000 .
3. Gli interventi sul bosco ricompreso in detta area, devono tendere alla qualificazione e potenziamento del patrimonio vegetale sostenendo la trasformazione dei cedui in fustaie o cedui composti.

**art. 17           Disciplina degli immobili e dei beni ricompresi negli ambiti dei vincoli autordinati**

1. Il P.R.G. ha rilevato e classificato le emergenze storico architettonico diffuse nel territorio e individuate nella Tav. 3 con un numero d'ordine (N) ed una lettera (x,y,z,j,k) connotativa della destinazione d'uso originaria. Nell' "allegato A", che e' parte integrante del P.R.G.parte strutturale, e' riportato l'elenco dei beni ed una sommaria descrizione dei valori formali e architettonici degli stessi. A tale descrizione occorrerà fare riferimento per ogni intervento di recupero e riuso. Di norma, gli incrementi volumetrici previsti dall'art.8 della L.R.53/74 come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/97 sono consentiti solo nelle tipologie comprese nella classe x e y, nonché' negli annessi delle altre tipologie. Nelle tipologie z, j e k sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b e c) dell'art. 31 della L.457/78. Gli interventi dovranno tutti essere realizzati secondo le modalità previste dall'art.8 delle NTA del PRG parte operativa.

E' ammesso il cambiamento delle destinazioni d'uso senza alterazione degli elementi tipologici strutturali e formali che compongono l'organismo .

Il PRG parte operativa per tutti gli edifici della classe x, y, z, j e k individua l'area di pertinenza.

A salvaguardia degli aspetti paesistico-ambientali entro una fascia di mt. 50 dal perimetro dell'area di pertinenza degli edifici di classe x e y ed una fascia di mt. 100 dal perimetro dell'area di pertinenza degli edifici di classe z, j, e k sono consentiti gli=interventi previsti dai commi 7 e 9 dell'art.8 della L.R. 53/74 come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/1997

Gli interventi edilizi consentiti dovranno comunque mantenere i coni visuali principali degli spazi circostanti verso i beni di cui al presente articolo.

Tale fascia di salvaguardia ambientale si applica solo all'interno delle zone agricole E e non si estende oltre le strade pubbliche o d'uso pubblico o previste dal presente P.R.G.

2. Nelle aree archeologiche alto-medioevale e tardo-medioevale, nonché' in una fascia di 50 m a cavallo dei tracciati storici indicati nella Tav. 3 sistema dei vincoli come strada consolare amerina, strada del XIII secolo (Torgiano-Brufa), strade del XIV secolo coincidenti con la viabilità esistente , tutti gli interventi di scavo o di scasso, ad una profondità superiore a m 0,80 dal piano di campagna devono essere comunicati al Sindaco almeno cinque giorni prima dell'inizio dei lavori, con lettera ufficiale contenente la descrizione delle opere che si intendono eseguire e la durata degli stessi.
3. Le emergenze botaniche presenti nel territorio costituite da filari, alberature singole, boschetti e simili, che non rivestono le caratteristiche del bosco, ma che assumono particolare rilievo nella configurazione del paesaggio e dell'ecologia dei luoghi, e che sono indicativamente individuate nella tav. 4 disciplina dell'assetto territoriale , devono essere tutelate e mantenute. Pertanto e' di norma vietata ogni nuova costruzione ad una distanza inferiore a m 50 da ogni esemplare tutelato ed e' fatto obbligo alla proprietà di provvedere alla conservazione di detti beni.
4. Per le aree del parco territoriale del Tevere Chiascio saranno promosse le intese necessarie con gli altri comuni coinvolti, al fine di inscrivere tali ambiti tra quelli definiti come "aree naturali protette di interesse locale", e di predisporre il conseguente Piano dell'area naturale protetta.

## **ART. 18          Disciplina delle zone destinate a verde privato.**

1. Tali zone sono individuate nel PRG parte operativa. Per queste vale la seguente normativa generale:
  - non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici;
  - Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, e restauro conservativo nonché quelli previsti dall'art.65 della L.R. 27 del 24.03.2000 e successive modificazioni ed integrazioni ;
  - Sono altresì ammesse modifiche alle destinazioni d'uso, con destinazioni anche diverse da quelle originarie, semprechè sia sostanzialmente garantito il mantenimento delle caratteristiche architettonico-compositive degli edifici esistenti e delle relative pertinenze.
  - Nell'ambito di specifici progetti interessanti l'intera zona classificata verde privato, potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con un incremento massimo della volumetria esistente pari al 15% ed essere concesse trasformazioni delle destinazioni d'uso sempre che:
    - a) Gli interventi siano finalizzati al miglioramento ambientale e garantiscano l'innalzamento del livello di sicurezza;
    - b) Siano preservati e sviluppati i sistemi vegetali esistenti;
    - c) Sia reperito un numero congruo di parcheggi in relazione al tipo di trasformazione proposta;
    - d) Sia sviluppato un organico ed unitario progetto architettonico;
    - e) Sia sottoscritta l'apposita convenzione per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico delle proprietà.

**TITOLO III**  
**DISCIPLINA DELL'ASSETTO TERRITORIALE**  
**DEL PRG PARTE STRUTTURALE**

**CAPO I**  
**MACROAREE DELLA PARTE STRUTTURALE**

**ART. 19**            **Definizione**

1. Il PRG parte strutturale, individua nella cartografia alla Tavola 4 disciplina dell'assetto territoriale, per l'intero territorio comunale ed ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31/97, gli ambiti di tutela e conservazione dei centri storici, gli ambiti dei centri edificati, gli ambiti del territorio agricolo, gli ambiti di recupero urbanistico-ambientale; gli ambiti di riconversione urbanistica, i parchi urbani e territoriali; nonché la rete delle infrastrutture. Tali ambiti sono in tutto o in parte ricompresi all'interno delle macroaree ai sensi di quanto stabilito all'art. 2, comma 2, lett. a) della L.R. 31/97.

1.        Gli ambiti di cui sopra sono individuati in termini fondiari e si distinguono in:

- a. Ambiti di tutela e conservazione dei centri storici corrispondenti alle zone A del D.I 1444/68 del capoluogo di Torgiano e frazioni di Brufa, Signoria, Fornaci. Le NTA del PRG parte strutturale all'art.22 fissano i principi informativi che dovranno essere assolti nella parte operativa.
- b. gli ambiti dei centri edificati definiscono i perimetri dei centri a maggiore presenza antropica dove sono localizzate le attività di natura urbana, la cui organizzazione interna è rimandata alla parte operativa. Il PRG parte strutturale indica i principali caratteri informativi (di tipo quantitativo e qualitativo) nell'ambito dei quali devono muoversi le previsioni della parte operativa.

Gli ambiti individuati sono: Capoluogo di Torgiano comprendente Ponte Rosciano e Crocefisso; Ferriera; Miralduolo; Brufa; Pontenuovo comprendente Fornaci; Signoria. Detti ambiti includono prevalentemente zone B, C, D, F, di cui al D.I 1444/68. Per ciascun ambito agli art.li 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 il PRG parte strutturale specifica:

- Il numero massimo degli abitanti
  - Le cubature esistenti ed ammissibili ai fini residenziali ;
  - Le superfici da destinare per le attività produttive ;
  - Le superfici da destinare ad attrezzature di interesse comunale e di servizio per insediamenti residenziali ;
  - Le altezze massime ammissibili.
- c. gli ambiti del territorio agricolo definiscono le aree a prevalente destinazione agricola e boschiva corrispondenti alle zone "E" D.I 1444/68. Per detti ambiti la disciplina del PRG parte strutturale di cui agli art.li 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 è immediatamente operativa.
  - d. gli ambiti di recupero urbanistico-ambientale RUA "Cittadella" (art.43) – sono contesti urbanizzati caratterizzati da una crescita non programmata e privi di una adeguata dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie:

- e. gli ambiti di riconversione urbanistica RU (art.44), che individuano i siti di attività zootecnica dismessa o da dismettere per finalità di tutela paesaggistica e ambientale o per ragioni di igiene pubblica. Tali ambiti sono soggetti a trasformazione mediante la predisposizione di un piano attuativo disciplinato dal PRG nella Parte strutturale=;
- f. l'ambito del Parco del Tevere Chiascio, di rilevanza intercomunale la cui attuazione è demandata ad uno specifico strumento attuativo;

## Art. 20 Disciplina delle destinazioni d'uso per zone territoriali omogenee

1. Ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. 18.12.1987 n. 55 e salvo quanto più precisamente stabilito dalle presenti norme, le destinazioni d'uso degli immobili sono regolate nell'ambito del territorio comunale per zona omogenea, secondo i valori percentuali riportati nella tabella a che segue :

DESTINAZIONI D'USO	ZONE DI P.R.G.				
	B	C	D	E	F <sup>1</sup>
Residenziale	55	60	5	60	--
Commerciale ingrosso	--	-	<b>49</b>	--	10
Commerciale minuto	15	15	--	5	10
Direzionale pubblico	5	5	5	--	<b>70</b>
Direzionale privato	10	5	5	5	<b>70</b>
Produttivo industriale	--	--	<b>70</b>	--	--
Produttivo artigianale	5	5	<b>70</b>	10	--
Altre	5	5	--	5	5

I valori indicati in grassetto indicano i valori percentuali minimi delle destinazioni di zona prevalenti. Gli altri valori esprimono le quote percentuali massime attribuite alle altre destinazioni che verranno ammesse nel rispetto di detti limiti. Nell'ambito di variazione previsto le modificazioni non introducono alterazioni negli standard generali. Il superamento delle soglie fissate determina invece la verifica degli standard generali di piano. I valori indicati esprimono la quota percentuale della volumetria di zona ammessa e prevista per le zone B,C,E,F, mentre esprimono la quota percentuale della superficie di massimo ingombro per le zone D.

Nelle zone D, la destinazione d'uso è ulteriormente precisata dalle norme di P.R.G. parte operativa. Nella tabella pertanto i valori attribuiti vanno intesi riferiti alla destinazione d'uso prevalente e sono fra loro alternativi. La parte operativa del PRG ripartirà la classificazione delle aree produttive in :

- DA che individuano zone industriali, artigianali e commerciali dotate di strumento attuativo
- DB che individuano zone industriali, artigianali e commerciali esistenti e di completamento
- Dru che individuano zone industriali, artigianali e commerciali oggetto di riqualificazione ambientale
- DC che individuano zone industriali, artigianali e commerciali di nuova previsione
- DF che individuano aree per artigianato e commercio di servizio e di qualità

La zona indicata in cartografia di PRG alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto territoriale con la simbologia DS , individua la zona produttiva speciale sulla quale insiste un impianto a rischio di incidente rilevante la cui disciplina di attuazione è quella di cui al D.Lgs 334/99 nonché al DM 9 maggio 2001. Per l'impianto ivi esistente non sono ammesse modifiche che determinino incrementi dei fattori di rischio o comunque che comportino il passaggio dalla categoria di azienda sottoposta a dichiarazione a quella di azienda sottoposta a notifica ai sensi del citato DM. All'interno dell'area circostante l'impianto , per un raggio di m. 470 dal

confine dell'area dell'impianto, come definita nella " *notifica e scheda di informazione alla popolazione ai sensi dell'art.6 del D.Lgs. 17 agosto 1999 n.334*", le concessioni e le autorizzazioni edilizie sono soggette al parere tecnico dell'autorità competente di cui all'art.21 del D.Lgs. 17 agosto 1999 n.334.

Le zone DTB , individuate in cartografia di PRG alla Tavola 4 sono quelle che ricomprendono le destinazioni esistenti e nuove per gli insediamenti produttivo turistico di cui alle leggi regionali n.8/94 e n.33/94 e 53/74. In dette zone la volumetria ammessa è quella strettamente necessaria a realizzare le strutture indicate dalle leggi regionali per l'ottenimento della relativa classificazione e comunque nel rispetto dell'indice di cui all'art.3 della L.R. 53/74. L'attuazione degli interventi avverrà mediante formazione di piano attuativo di cui al comma 4 dell'art.3 della L.R. 53/74.

Le superfici per attività commerciali dovranno comunque essere previste nel vigente Strumento Commerciale approvato con D.C.C. n. 28 del 30.05.2001 ad oggetto: Approvazione dello strumento commerciale, criteri per la gestione delle medie strutture di vendita.

Nelle zone F i valori attribuiti alle destinazioni direzionali pubbliche e private, sono considerati alternativi (ai soli fini della precedente tabella) e designano le destinazioni d'uso prevalenti.

2. I limiti fissati dalla tabella di cui al comma 1 dovranno essere rispettati e documentati in sede di formazione dei piani attuativi.
3. In sede di rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia (trasformazione delle destinazioni d'uso in assenza di opere edilizie), il Comune accerta la conformità degli interventi anche con i limiti fissati nella tabella di cui al comma 1.
4. Restano ferme le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 4 della L.R. 18.12.1987 n.55.
5. Il mutamento delle destinazioni d'uso senza opere e con opere è regolato dall'art. 6 della L.R. 18.12.1987 n. 55.

## **Art. 21 Dimensionamento degli standard**

1. Gli standard urbanistici sono dimensionati nella Parte strutturale e perimetrati nella parte operativa ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dalla L.R. 27/2000.
2. La Parte strutturale del Piano fissa la popolazione prevedibile nel decennio in 6.000 abitanti complessivi.
3. Il PRG parte strutturale definisce la superficie destinata ad attrezzature di interesse comunale e di servizio per gli insediamenti residenziali; il PRG- parte operativa ripartisce all'interno di ciascuna macroarea detta superficie nel rispetto di quanto previsto agli art.li 59 e 60 della L.R. 27/2000. Le superfici per attrezzature di interesse comunale possono essere localizzate, in relazione alle esigenze e alla tipologia dell'attrezzatura, nelle macroaree ove è evidenziata la domanda purché sia soddisfatta la quota minima a livello comunale. Restano ferme le disposizioni contenute. nell'art. 26 della L.R. 31/97 nonché quelle dell'art.61 della L.R.27/2000;
4. In ogni "ambito di centro edificato" devono essere almeno garantiti gli standard urbanistici residenziali minimi di cui all'art. 60 della LR 27/00. Nelle zone "A" o "B" del D.l 1444/68 ove gli standard non siano soddisfatti, gli stessi saranno individuati in zone limitrofe, e comunque sempre nel medesimo ambito perimetrato dal PRG parte strutturale.
5. I servizi o le attrezzature possono essere realizzate da soggetti pubblici o privati o in forma mista, con le procedure consentite dalla legislazione vigente Tali forme di accordo si potranno sostanziare nella "concessione convenzionata", ai sensi dell'art.61 della L.R. 27/2000.



## **CAPO II**

### **AMBITI DI TUTELA E CONSERVAZIONE DEI CENTRI STORICI**

#### **Art. 22        Norme generali**

1. Gli "ambiti di tutela e conservazione dei centri storici", che sono perimetrati nel PRG parte strutturale alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto territoriale , sono, nel PRG parte operativa, articolati in subzone assimilate alla zona omogenea "A" D.I 1444/68.
2. Gli "ambiti di tutela e conservazione dei centri storici" sono presenti nel capoluogo di Torgiano ove vige la disciplina del Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con Delibera di C.C n.33 del 30.05.2001, nella frazioni di Brufa ove vige il PRU approvato con Delibera di C.C 44 del 30.07.1999, Signoria e Fornaci ; in assenza del piano attuativo sono ammessi gli interventi previsti alle lettere a), b) e c) del precedente art.lo 13, nonché quelli previsti dalla lettera d) del medesimo articolo ma riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici e parti di essi .
3. In detti ambiti gli interventi devono essere improntati al rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche dei manufatti edilizi, con l'obiettivo di un pieno e corretto recupero formale e di una fattiva rivitalizzazione incentivando il ritorno intra moenia non solo delle attività residenziali, ma anche delle attività commerciali, artigianali e del terziario avanzato.
4. A tale proposito l'Amministrazione Comunale definirà appropriate agevolazioni ed incentivi, agendo sulla leva fiscale e tributaria di cui dispone e predisporrà misure per la regolazione della accessibilità ai centri storici.
5. In detti ambiti dovrà essere prevista un'estesa pedonalità delle vie che, di norma, dovranno essere riservate alla sola circolazione veicolare regolamentata dei residenti, dei mezzi di soccorso e dei mezzi di servizio.
6. Alla popolazione residente dovranno essere garantite idonee e sufficienti dotazioni di aree per parcheggio e autorimessa anche nei limiti dei centri storici; dette aree attrezzate dovranno essere opportunamente collocate sia rispetto alla domanda di sosta e parcheggio, sia rispetto ai valori ambientali e storico-architettonici interessati
7. Gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze e slarghi, da giardini e aree attrezzate a parco dovranno essere rinnovate o riorganizzate in conformità dei valori storico-architettonici degli insediamenti e conseguentemente mantenute.
8. Le mura storiche e gli edifici monumentali dovranno essere restaurati e conservati secondo programmi di intervento che, in ragione delle disponibilità finanziarie, stabiliscano l'ordine di priorità in virtù dello stato di conservazione degli stessi. Il patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica dovrà prioritariamente essere adeguato alle prescrizioni del Piano utilizzando anche le risorse provenienti da programmi di edilizia residenziale pubblica al fine di realizzare interventi esemplari di recupero, di ridurre la quota di abbandono, di qualificare parti degli insediamenti storici, di soddisfare la domanda sociale di abitazione, di creare opportuni mix funzionali nelle strutture insediative e migliorare l'offerta di servizi. Pertanto gli interventi di edilizia residenziale pubblica sono prioritariamente ammessi in tutte le subzone "A" del D.I 1444/68 .
9. Per l'insieme delle opere di cui ai precedenti commi 6 e 7 l'Amministrazione comunale si impegnerà a sviluppare iniziative di promozione, di priorità negli investimenti pubblici e di iniziativa diretta mediante piani attuativi anche cogenti.

10. Il PRG parte operativa definisce per le zone non specificamente regolamentate da piani attuativi le modalità di intervento

## CAPO III

### AMBITI DEL CONSOLIDAMENTO DEI CENTRI EDIFICATI

#### Art. 23 Indirizzi generali per la parte operativa

1. Obiettivo prioritario del PRG è l'arresto della dispersione insediativa, favorendo il completamento e la densificazione del centro capoluogo e dei centri frazionali. In tutti gli ambiti dei centri abitati, pertanto, devono essere favorite politiche di contenimento delle espansioni edilizie e di completamento e razionalizzazione dei tessuti edilizi ed urbanistici.
2. Gli ambiti dei centri edificati si compongono prevalentemente in zone omogenee di tipo B, C, D, F,D.I 1444/68 che saranno perimetrate nella parte operativa secondo gli indirizzi dei commi successivi:
3. Nella individuazione delle zone "B" il PRG parte operativa dovrà seguire i seguenti criteri ed indirizzi:
  - a riconoscere il valore formale o urbanistico degli insediamenti ancorchè recenti, del loro impianto urbanistico e del loro valore edilizio;
  - b riconoscere il valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nell'ambito di macrozona definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e delle promiscuità di funzioni negli insediamenti residenziali previsti ed in quelli di prossimità;
  - c riconoscere il valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza delle specie arboree ed arbustive esistenti, nella eventuale presenza di corsi d'acqua o di singolarità naturali;
  - d valutare gli eventuali deficit nelle dotazioni di aree destinate a spazi pubblici per il verde, i parcheggi ed i servizi pubblici o di interesse pubblico e individuare in termini fondiari gli spazi eventualmente necessari per soddisfare il deficit riscontrato. Detti spazi dovranno comunque essere, di norma, tra loro correlati e costituire un insieme di interventi strutturanti l'insediamento.
  - e perseguire la riorganizzazione urbanistica ed ambientale dei vari ambiti di macrozona al fine di strutturare i contesti urbani alla scala di quartiere o di vicinato, definendo anche eventuali spazi di nuova centralità caratterizzati da prevalente pedonalizzazione degli spazi pubblici e da localizzazioni di attività commerciali.
  - f gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi e parcheggi, da giardini ed aree attrezzate a parco dovranno essere adeguatamente sistemate e mantenute in funzione degli obiettivi di miglioramento degli insediamenti esistenti.
  - g gli interventi per la creazione, la sistemazione e la manutenzione di detti spazi, potranno essere ricompresi e disciplinati nell'ambito di interventi privati mediante piani attuativi convenzionati o concessioni convenzionate, nei quali il privato si assume gli oneri degli interventi sugli spazi pubblici.
  - h nelle zone B ricadenti all'interno dell'ambito di vincolo definito dall'art.139 del D.Lgs 490/99 le modalità di intervento sono definite dalle NTA del PRG parte operativa.

4. Nella individuazione delle zone "C" di espansione il PRG parte operativa dovrà seguire i seguenti criteri ed indirizzi:
- a. riconoscere il valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nell'ambito di macrozona, definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione, anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e la promiscuità delle funzioni negli insediamenti residenziali previsti, con particolare riguardo a quelli preesistenti;
  - b. riconoscere il valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza delle specie arboree ed arbustive esistenti, nella eventuale presenza di corsi d'acqua o di singolarità naturali;
  - c. valutare gli eventuali deficit nelle dotazioni di aree destinate a spazi pubblici per il verde, per parcheggi e per servizi, degli insediamenti prossimi ed individuare le opportune soluzioni. Detti spazi dovranno essere, di norma, tra loro correlati e costituire un insieme di interventi strutturanti l'insediamento;
  - d. gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi e parcheggi, da giardini ed aree attrezzate a parco dovranno essere opportunamente progettate ai fini di conseguire: la migliore integrazione con gli assetti urbanistici consolidati; il contenimento dei costi di manutenzione sia degli edifici privati che delle aree e delle attrezzature pubbliche; un equilibrato mix di destinazioni d'uso; il miglioramento del rapporto di urbanizzazione; la creazione di luoghi centrali di valore sociale. Detti requisiti e caratteristiche dovranno informare i Piani Attuativi ed essere contenuti nelle convenzioni di attuazione;
  - e. definire, a fini perequativi, la costituzione di uno o più comparti edificatori, nell'ambito dei quali i proprietari hanno la medesima potenzialità edificatoria per unità di superficie e dove devono essere assicurate tutte le superfici relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
  - f. Nelle zone C ricadenti all'interno dell'ambito di vincolo definito dall'art.139 del D.Lgs 490/99 le modalità di intervento sono definite dalle NTA del PRG parte operativa.
5. Nella individuazione delle zone "D" il PRG parte operativa dovrà seguire i seguenti criteri e indirizzi:
- a. riconoscere il valore storico degli insediamenti produttivi qualora preesistenti;
  - b. riconoscere e razionalizzare l'uso delle aree già in parte interessate da insediamenti produttivi;
  - c. riconoscere il valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nell'ambito di macrozona definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e delle funzioni negli insediamenti di prossimità;
  - d. garantire alle aree produttive strutturate la migliore accessibilità dal sistema viario principale, eliminando o riducendo l'attraversamento dei centri abitati da parte dei mezzi di trasporto pesanti.
  - e. pianificare l'attuazione delle aree produttive mediante opportuni strumenti di programmazione a valere nel tempo e nello spazio ai fini di una razionale utilizzazione delle stesse; di un funzionale investimento nelle infrastrutture di base, di un miglior

controllo paesistico delle trasformazioni;

- f prevedere inserimenti vegetali forti sia di tipo puntiforme che lineare areale, allo scopo di migliorare l'immagine degli insediamenti e di ridurre gli impatti;
  - g evitare la realizzazione di nuovi impianti produttivi negli "ambiti dei centri edificati " che ne risultano sprovvisti;
  - h Nelle zone D ricadenti all'interno dell'ambito di vincolo definito dall'art.139 del D.Lgs 490/99 le modalità di intervento sono definite dalle NTA del PRG parte operativa.
6. Negli "ambiti dei centri storici e quelli dei centri edificati" di cui ai precedenti p.ti 3 e 4 deve essere assicurata ed incentivata la pluralità delle funzioni di natura residenziale, commerciale, e del piccolo artigianato, con particolare attenzione alla vitalizzazione dei centri storici.
7. Per quanto concerne il dimensionamento degli standard si rimanda all'art.21 delle presenti NTA.
8. Negli ambiti dei centri edificati o parte di essi che ricadono nelle aree vincolate D. Lgs. 490/99 (art.139) il PRG parte operativa dovrà garantire il rispetto delle alberature esistenti di specie autoctona, la messa a dimora di almeno un albero, di specie autoctona individuata tra quelle presenti nell'allegato "C" abachi delle Specie Vegetali dei "Criteri, indirizzi, direttive prescrizioni" del P.T.C.P., ogni 100 metri cubi di nuova costruzione residenziale ed ogni 40 mq. di nuovi impianti produttivi.

**Art. 24 Indirizzi e limiti per l'ambito del Centro edificato di Torgiano - Ponte Rosciano e Crocefisso**

1. Obiettivo del Piano è rafforzare l'immagine urbana del capoluogo a partire dalla valorizzazione del centro storico, promuovendo la riqualificazione delle espansioni postbelliche limitrofe l'antica cerchia muraria, evitando la dispersione insediativa a favore di una crescita più compatta che completi e strutturi i tessuti esistenti, migliorando e preservando il rapporto con il paesaggio agrario e con il fiume, contenendo la previsione di nuove aree per attività produttive a favore degli altri centri a più spiccata vocazione industriale e artigianale (Ponte Nuovo, Ferriera, Miralduolo), riconvertendo almeno parte delle attuali aree produttive per l'artigianato di qualità o artistico.
2. Fermo restando quanto previsto al precedente art. 22, il PRG- parte operativa dovrà :
  - a. riorganizzare il sistema viario esistente tenendo conto delle scelte strutturali che interessano la viabilità principale quali:
    - La creazione di una viabilità tangenziale che liberi il centro edificato di Torgiano dal consistente traffico di attraversamento;
    - Il miglioramento della viabilità principale tra Pontenuovo, Ponte Rosciano, Signoria, Bettona.
  - b. provvedere, in particolare, ad identificare il sistema dei valori del patrimonio edilizio esistente e a definirne una articolata disciplina; ad individuare e disciplinare gli ambiti della trasformazione urbanistica dei suoli, gli ambiti dei servizi di interesse generale ed urbano, gli ambiti di tutela dei valori naturalistici e ambientali.
  - c. applicare i seguenti parametri :

Popolazione	2.500 unità
Volume esistente all'interno del centro storico (A)	mc. 208.300
Volume prevalentemente residenziale esistente nelle zone B)	mc. 673.800
Volume prevalentemente residenziale residuo nelle zone B)	mc. 99.800
Volume residenziale (CA) realizzato come da PdF	mc. 180.728
Totale volumi esistenti	mc. 1.162.628
Volume residenziale (C) di nuova previsione	mc. 61.100
Aree prevalentemente produttive ad attuazione diretta	mq. 15.200
Aree prevalentemente produttive ad attuazione indiretta	mq. 37.340
Aree per artigianato, commercio di servizio e di qualità ad attuazione indiretta	mq. 12.000
Aree per attività commerciali previste nel vigente Piano del Commercio D.C.C 28/2001	mq. 1.200
Aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e di servizio per gli insediamenti residenziali	mq.89.920

Altezza massima delle nuove costruzioni	ml 9,50
---	---------

3. Il PRG-parte operativa dovrà per ogni zona o sub zona omogenea di cui al D.l. 1444/68 dettare, la disciplina relativa e garantire il rispetto dei seguenti parametri ecologici :
  - Indice di piantumazione medio territoriale pari ad almeno n. 1 alberi di specie autoctona di cui all'allegato C abachi delle specie vegetali del PTCP per ogni 100 mc di nuova costruzione e almeno 0,75 alberi per ogni 100 mc. di costruzione destinata ad attività produttiva ;
  - Indice di permeabilità territoriale pari a 0,50.
4. L'attuazione delle nuove aree produttive dovrà essere garantita da omogenei comparti di sviluppo mediante Piani attuativi o concessioni edilizie convenzionate .
5. Per l'ambito di tutela e conservazione del centro storico come individuato in cartografia vige la disciplina del Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con Delibera di C.C n.33 del 30.05.2001.

## Art. 25 Indirizzi e limiti per l'ambito del Centro edificato di Ferriera

1. Localizzato nei pressi del confine di Perugia, in sostanziale contiguità con l'agglomerato di Ponte San Giovanni, l'ambito di Ferriera ha una prevalente destinazione industriale e commerciale, che viene confermata e rafforzata dal Piano.

In tale ambito il Piano non prevede nuove aree di espansione residenziale, anzi l'obiettivo principale è quello di superare l'attuale promiscuità funzionale, prevedendo la riconversione delle attuali destinazioni d'uso residenziale, in altre di tipo produttivo-commerciale più consone al contesto urbanistico dell'area, fortemente condizionato dal sistema infrastrutturale ed inidoneo alla residenza.

2. La previsione di un nuovo ponte sul Tevere, concertata con il Comune di Perugia, consentirà di concorrere al miglioramento ed alla razionalizzazione del nodo di Collestrada, nonché della stessa frazione di Ferriera.
3. Negli edifici residenziali esistenti, ricadenti all'interno delle zone DRU , nelle more di attuazione delle previsioni=saranno consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art.31 della L.457/78 ;
4. o concessioni edilizie convenzionate e nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:

Volume esistente all'interno del centro storico (A)	-
Volume prevalentemente residenziale esistente nelle zone B)	mc. 27.050
Volume prevalentemente residenziale residuo nelle zone B)	mc. 10.350
Volume residenziale (CA) realizzato come da PdF	-
<b>Totale volumi esistenti</b>	<b>mc. 37.400</b>
Volume residenziale (C) di nuova previsione	-
Aree prevalentemente produttive ad attuazione diretta	mq. 21.030
Aree prevalentemente produttive ad attuazione indiretta	mq. 39.160
Aree per artigianato, commercio di servizio e di qualità ad attuazione indiretta	-
Aree per attività commerciali previste nel vigente Piano del Commercio D.C.C 28/2001	mq. 1.500
Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale (F)	mq. 7.960
- Rapporto di copertura:	pari a quello esistente e comunque mai superiore a 0,50.
- Altezza massima:	pari a quella esistente e derogabile per la realizzazione di volumi tecnici fino mt.15,00



- Indice di permeabilità:	almeno il 25% della superficie territoriale
- Indice di piantumazione	Almeno 0,75 alberi di specie autoctona per ogni 100 mc di costruzione

Il PRG parte operativa dovrà, per ogni zona o sub zona omogenea di cui al D.I. 1444/68, dettare la disciplina relativa e garantire il rispetto dei parametri ecologici sopra indicati:

## Art. 26 Indirizzi e limiti per l'ambito del Centro edificato di Miralduolo

1. L'ambito di Miralduolo si compone di un piccolo nucleo residenziale e di un insediamento per attività produttive. Possono essere previsti contenuti ampliamenti e del nucleo residenziale e delle aree per attività produttive con i seguenti obiettivi:
  - Rifunzionalizzazione della vecchia scuola, oggi dismessa, e degli spazi circostanti allo scopo di qualificare il nucleo centrale dell'insediamento residenziale di Miralduolo;
  - Mitigazione degli impatti che il forte sistema produttivo presente nell'area ha determinato nel paesaggio
2. Il PRG-parte operativa dovrà applicare i seguenti parametri :

Popolazione	170 unità
Volume esistente all'interno del centro storico (A)	-
Volume prevalentemente residenziale esistente nelle zone B)	mc. 104.800
Volume prevalentemente residenziale residuo nelle zone B)	mc. 4.200
Volume residenziale (CA) realizzato come da PdF	mc. 7.500
Totale volumi esistenti	mc. 116.500
Volume residenziale (C) di nuova previsione	mc. 7.700
Aree prevalentemente produttive ad attuazione diretta	mq. 43.400
Aree prevalentemente produttive ad attuazione indiretta	-
Aree per artigianato, commercio di servizio e di qualità ad attuazione indiretta	-
Aree per attività commerciali previste nel vigente Piano del Commercio D.C.C 28/2001	600
Aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e di servizio per gli insediamenti residenziali di interesse generale (F)	mq. 11.420
Altezza massima delle nuove costruzioni	ml . 9,50

3. Il PRG parte operativa dovrà garantire il rispetto dei corsi d'acqua, delle alberature esistenti di specie autoctona.
4. Il PRG-parte operativa dovrà per ogni zona o sub zona omogenea di cui al D.I. 1444/68 dettare, la disciplina relativa e garantire il rispetto dei seguenti parametri ecologici:
  - Indice di piantumazione medio territoriale pari ad almeno n. 1 albero di specie autoctona per ogni 100 mc di nuova costruzione residenziale ed ogni 40 mq di nuovi impianti produttivi.

- Indice di permeabilità territoriale pari a 0,50.
- 5. L'attuazione delle nuove aree produttive dovrà essere garantita da omogenei comparti di sviluppo mediante Piani attuativi o concessioni edilizie convenzionate.

## Art. 27 Indirizzi e limiti per l'ambito del Centro edificato di Brufa

1. L'ambito di Brufa, ricomprensente il centro storico sul quale vige la normativa del PRU approvato con D.P.G.R 280 del 27.12.2001, ha un prevalente carattere residenziale, che viene confermato con l'obiettivo di migliorarne la dotazione di standard e di servizi alla residenza, con le seguenti modalità:
  - Sviluppo delle attività turistico/ricreative legate al parco dell'arte ed all'itinerario denominato "strada del vino e dell'arte";
  - Recupero del centro storico e riqualificazione urbanistica dei tessuti residenziali esterni alle mura, con particolare riguardo alla valorizzazione della piazza ottocentesca;
2. La presenza del vincolo aeroportuale, come individuato nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tav.3 Sistema dei vincoli e determinato dal Piano Attuativo di iniziativa regionale, impone che la parte operativa si attenga a tali prescrizioni:
  - Non superamento delle altezze esistenti nelle opere di recupero, ristrutturazione edilizia o urbanistica, del patrimonio edilizio esistente;
  - La previsione delle nuove zone di sviluppo dovrà comunque avvenire nelle aree collocate nelle quote inferiori rispetto a quelle dell'insediamento storico esistente.
3. La Parte operativa del PRG dovrà seguire i seguenti vincoli e prescrizioni:

Popolazione	700 unità
Volume esistente all'interno del centro storico (A)	mc. 35.325
Volume prevalentemente residenziale esistente nelle zone B)	mc. 90.540
Volume prevalentemente residenziale residuo nelle zone B)	mc. 15.900
Volume residenziale (CA) realizzato come da PdF	mc. 92.844
Totale volumi esistenti	mc.234.609
Volume residenziale (C) di nuova previsione	mc. 14.020
Aree prevalentemente produttive ad attuazione diretta	-
Aree prevalentemente produttive ad attuazione indiretta	mq.37.000
Aree per artigianato, commercio di servizio e di qualità ad attuazione indiretta	-
Aree per attività commerciali previste nel vigente Piano del Commercio D.C.C 28/2001	mq.600
Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale (F)	mq. 68.650
Altezza massima delle nuove costruzioni	ml . 7,50

4. Il PRG parte operativa dovrà, per ogni zona o sub zona omogenea di cui al D.I. 1444/68, dettare la disciplina relativa e garantire il rispetto dei seguenti parametri ecologici:

- Indice di piantumazione medio territoriale pari ad almeno n. 1 albero di specie autoctona per ogni 100 mc di nuova costruzione residenziale ed ogni 40 mq di nuovi impianti produttivi.
  - Indice di permeabilità territoriale pari a 0,50.
5. Per l'ambito di tutela e conservazione del centro storico ricompreso all'interno della perimetrazione del PRU approvato con D.P.G.R 280 del 27.12.2001 si applica la disciplina definita dal medesimo, mentre per la parte non ricompresa nel PRU il PRG parte operativa dovrà definire la relativa disciplina.

## Art. 28 Indirizzi e limiti per l'ambito del Centro edificato di Pontenuovo e Fornaci

1. Nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale è individuato l'ambito di Fornaci Localizzato nei pressi della E45. Questo è un ambito di recente formazione e di notevole estensione in cui convivono residenze ed attività produttive anche di notevole dimensione. Si compone di due nuclei residenziali, Fornaci e Pontenuovo, e di un'area per attività produttive posta nei pressi della E45.
2. Obiettivo del piano , nel rispetto dei vincoli ambientali sovraordinati gravanti su detto ambito , è il completamento e la adeguata strutturazione delle parti a prevalente carattere abitativo, in cui possono essere previste contenute espansioni in contiguità alle residenze esistenti. Elemento centrale per la riqualificazione della zona è un recupero del rapporto tra centro edificato e fiume.
  - La frazione di Fornaci, in particolare, che negli ultimi venti anni è più che triplicata, deve essere adeguatamente riqualificata nei tessuti e negli spazi collettivi, anche attraverso un miglioramento della accessibilità e della organizzazione viaria.
  - La frazione di Pontenuovo vecchio, in virtù della sua collocazione in collina non offre grandi opportunità di sviluppo, occorre tuttavia prevedere interventi di razionalizzazione e di recupero urbanistico e ambientale dei tessuti esistenti, con particolare riguardo a quelli di recente formazione.
3. Per le zone destinate ad attività produttive è necessario prevedere una saturazione delle aree esistenti, accanto ad una loro adeguata strutturazione, anche attraverso la sostituzione delle funzioni residenziali degli edifici collocati lungo la E45.

Nel comparto delle aree produttive emerge l'imponente complesso denominato "Molino Valigi". Per questo complesso dovrà essere prevista, a mezzo di piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista , una riconfigurazione edilizia, al fine di eliminare o contenere gli impatti visivi prodotti, anche tramite una riconversione di tipo produttivo turistico sulla base di quanto previsto ed ammesso dalle vigenti leggi regionali in materia. In assenza di tali processi l'impianto dovrà, comunque, essere messo a norma, in riferimento al contenimento del rumore, nell'ambito delle soglie definite dalla L. 447/96 e dai relativi documenti attuativi.

4. Le fasce di rispetto della superstrada E45, in corrispondenza degli insediamenti residenziali e dei servizi, dovranno essere opportunamente schermate al fine di contenere l'inquinamento da rumore e da inquinazione di scarico originato dal traffico stradale.
5. La parte operativa del PRG dovrà seguire i seguenti vincoli e prescrizioni:

Popolazione	1.230 unità
Volume esistente all'interno del centro storico (A)	mc. 18.000
Volume prevalentemente residenziale esistente nelle zone B)	mc. 554.000
Volume prevalentemente residenziale residuo nelle zone B)	mc. 27.900
Volume residenziale (CA) realizzato come da PdF	mc. 53.004
Totale volumi esistenti	mc. 652.904

Volume residenziale (C) di nuova previsione	mc. 23.050
Aree prevalentemente produttive ad attuazione diretta	mq. 70.430
Aree prevalentemente produttive ad attuazione indiretta	-
Aree per artigianato, commercio di servizio e di qualità ad attuazione indiretta	-
Aree per attività commerciali previste nel vigente Piano del Commercio D.C.C 28/2001	mq.1800
Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale (F)	mq. 61.024
Altezza massima delle nuove costruzioni per l'abitato di Fornaci	ml . 10,50
Altezza massima delle nuove costruzioni per gli ambiti degli insediamenti produttivi	ml . 10,50
Altezza massima delle nuove costruzioni per l'abitato di Pontenuovo	ml . 7,50

6. La parte operativa dovrà altresì garantire il rispetto delle preesistenze storico-ambientali incluse nell'insediamento; la tutela delle alberature esistenti di specie autoctona.
7. L'attuazione delle nuove aree produttive dovrà essere garantita da omogenei comparti di sviluppo mediante Piani attuativi o concessioni edilizie convenzionate.
8. Il PRG-parte operativa dovrà per ogni zona o sub zona omogenea di cui al D.I. 1444/68 dettare la disciplina relativa e garantire il rispetto dei seguenti parametri ecologici:
  - Indice di piantumazione medio territoriale pari ad almeno n. 1 alberi di specie autoctona per ogni 100 mc di nuova costruzione residenziale ed ogni 40 mq di nuovi impianti produttivi:
  - Indice di permeabilità territoriale pari a 0,50.

## Art. 29 Indirizzi e limiti per l'ambito del Centro edificato di Signoria

1. Centro a prevalente carattere residenziale di tipo estensivo individuato nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 4. Si prevedono espansioni edilizie volte al consolidamento dell'edificato e ad un adeguata dotazione di servizi alla residenza.

La soluzione di una diversa viabilità, che superi l'attuale attraversamento, dovrà consentire la riorganizzazione unitaria dell'insediamento stesso e conseguire più elevati standard di sicurezza.

2. La parte operativa del PRG dovrà seguire i seguenti vincoli e prescrizioni:

Popolazione	450 unità
Volume esistente all'interno del centro storico (A)	mc. 12.800
Volume prevalentemente residenziale esistente nelle zone B)	mc. 36.230
Volume prevalentemente residenziale residuo nelle zone B)	mc. 20.240
Volume residenziale (CA) realizzato come da PdF	mc. 22.200
Totale volumi esistenti	mc. 91.470
Volume residenziale (C) di nuova previsione	mc. 19.250
Aree prevalentemente produttive ad attuazione diretta	mq. 1.600
Aree prevalentemente produttive ad attuazione indiretta	-
Aree per artigianato, commercio di servizio e di qualità ad attuazione indiretta	-
Aree per attività commerciali previste nel vigente Piano del Commercio D.C.C 28/2001	-
Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale (F)	mq. 8.300
Altezza massima delle nuove costruzioni	ml . 9,50

3. La parte operativa dovrà altresì garantire il rispetto delle preesistenze storico-ambientali incluse nell'insediamento; la tutela delle alberature esistenti di specie autoctona=
4. L'attuazione delle nuove aree produttive dovrà essere garantita da omogenei comparti di sviluppo, mediante Piani attuativi o concessioni edilizie convenzionate.
5. Il PRG-parte operativa dovrà per ogni zona o sub zona omogenea di cui al D.I. 1444/68 dettare, la disciplina relativa e garantire il rispetto dei seguenti parametri ecologici:
  - Indice di piantumazione medio territoriale pari ad almeno n. 1 alberi di specie autoctona per ogni 100 mc di nuova costruzione residenziale ed ogni 40 mq di nuovi impianti produttivi.
  - Indice di permeabilità territoriale pari a 0,50.



## CAPO IV AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO

### art. 30 Norme generali

1. Per tali ambiti la disciplina contenuta nella presente parte strutturale del PRG è quella definitiva e direttamente operativa. Fa eccezione l'ambito del parco territoriale del Tevere-Chiascio di cui al successivo art.42,
2. Gli interventi ammessi e comuni a tutte le zone "E" sono:
  - a) **Impiantistica**, di iniziativa pubblica e/o privata, ovvero:
    - realizzazione di manufatti per impianti tecnologici quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas, per acquedotti, per impianti di irrigazione e simili, che per dimostrate ragioni tecniche, non possono essere realizzati nelle zone destinate a servizi;
    - realizzazione di impianti a rete sia interrati che aerei. Tali impianti dovranno seguire i confini, le testate o limiti delle strade interpoderali dei campi e dei pascoli nei terreni coltivati ed i tracciati di piste o strade forestali esistenti nelle aree boschive al fine di arrecare il minor danno possibile sia all'attività agro-silvicola che all'ambiente ed al paesaggio agrario. In particolare, per quanto concerne l'individuazione di nuovi tracciati delle linee aeree per gli elettrodotti e nelle fasi di revisione di quelle esistenti, nonché nell'installazione di impianti puntuali di telecomunicazione, si dovrà avere cura di evitare che questi vengano localizzati in posizione visivamente dominante, che vengano disposti lungo i crinali e che invadano aree paesaggisticamente vincolate. Dovrà essere valutata la possibilità del loro interrimento. Nel caso i confini di proprietà o le delimitazioni delle coltivazioni agricole siano connotati da specie arbustive o arboree autoctone o da elementi strutturali tipici (es. muretti a secco), gli impianti a rete dovranno attestarsi in modo tale da rispettare e detti elementi e qualora si renda necessaria la rimozione delle alberature queste dovranno essere sostituite con un uguale numero di alberature di specie autoctone.
    - realizzazione di impianti tecnologici necessari per il disinquinamento idrico-atmosferico, fermo restando l'obbligo di conformare tali nuove opere ai contesti paesistico-ambientali interessati; tali interventi non sono tuttavia ammessi nelle sottozone EB.

### b) Attività agrituristiche e extralberghiere

- l'esercizio di attività agrituristiche è regolamentato dalla LR 28/97 e successive modificazioni ed integrazioni. L'attività extralberghiera è regolamentata dalla L.R 8/94 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per le suddette attività dovranno essere realizzati:

mediante la formazione di piani di recupero redatti ai sensi della L. n° 457/78 e art.8 della L.53/74 come modificato dall'art.34 della L.R. 31/97 con finalità prevalentemente conservative e di valorizzazione delle principali caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti.

Nell'ambito del piano di recupero potranno essere assentiti accorpamenti di volumetrie esistenti di annessi rurali di scarso o nullo valore ambientale o paesistico e previsti ampliamenti nei limiti stabiliti dall'art.8 della L.R. 53/74 come modificata all'art.34 della LR 31/97, fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 ( ex L. 1089/39 ) e di quelli classificati all'art. 16 delle presenti N.T.A. La trasformazione delle destinazioni d'uso a fini agrituristici e extralberghiera è subordinata all'impegno da parte del concessionario, di mantenere le nuove destinazioni d'uso per 10 (dieci) anni. Tale impegno sarà assunto mediante atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a cura e spese del concessionario.

Nel caso di attività extralberghiere dovranno essere previsti e garantiti :

- spazi destinati a parcheggio , pari ad un posto macchina per ogni due posti letti previsti. Detti spazi dovranno avere fondi prevalentemente permeabili (min. 75%) ed essere coerentemente inseriti nella morfologia del paesaggio ovvero tali da non richiedere sbancamenti e riporti superiori a 300 mc. Gli spazi a parcheggio devono essere opportunamente alberati con la messa a dimora di esemplari giovani (H min 1.80 m) scelti tra le specie autoctone;
- spazi destinati a verde attrezzato pari a mq. 4 per ogni 100 mc di volume destinato all'attività e comunque in quantità non inferiore a 500 mq; opportunamente alberati con specie autoctone di cui all'allegato "C" Abachi delle specie vegetali di cui ai criteri , indirizzi, direttive e prescrizioni del PTCP.

Sono ammessi, sempreché previsti nel piano di recupero e opportunamente inseriti nel paesaggio, spazi attrezzati con piscina, tennis, campi-gioco, maneggi e simili ad integrazione delle attività ricettive principali;

La dimensione degli alloggi dovrà rispettare i limiti imposti dalla specifica normativa nazionale e regionale. E' tuttavia posto, per l'unità residenziale, un limite minimo di mq 35.

#### **c) Attrezzature di esclusiva pertinenza della residenza**

- La Realizzazione di attrezzature ad uso esclusivo della residenza (piscina, tennis, campi-gioco, maneggi e simili) deve avvenire all'interno della corte di pertinenza definita catastalmente e comunque entro la distanza massima di 60 m. dal fabbricato di cui la suddetta attrezzatura è a servizio; tali interventi non sono ammessi nelle sottozone EB.

#### **d) Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente**

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia , così come definiti dall'art. 31, **comma 1 lettere a), b), c), d)** della L. 05.08.1978, n. 457;
- ampliamenti nei limiti fissati dall'art.8 comma 7 della L.R.53/74 come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/97.
- sono altresì consentiti, previa formazione di un piano attuativo, gli interventi di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, lettere d) ed e) sugli annessi rurali, esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 31/97, secondo la disciplina dell'art.8 della L.R.53/74 come sostituito dall'art.34 della L.R. 31/97, per migliorare la qualità igienico-strutturale e favorire la qualificazione urbanistica ed ambientale. Nell'ambito del

piano attuativo di recupero sono ammessi il cambiamento delle destinazioni d'uso originarie per finalità residenziali, agrituristiche e per attività extralberghiere come regolamentato al precedente p.to b)

#### **e) Interventi su immobili già oggetto di condono edilizio**

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di volumetria o di superficie o modifiche di sagoma o delle destinazioni d'uso nonché piani di recupero ambientale ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della L. 47/85 disciplinati all' art. 43 delle presenti NTA.

#### **f) Strade, arginature, opere di difesa idraulica**

- Realizzazione di strade poderali, forestali e consortili, di arginature e di opere di difesa idraulica, ed altri interventi similari, salvo quanto meglio precisato nella normativa delle singole sottozone nonché in quella di cui agli art.li 16bis, 16ter, 16quater, nonché quanto richiamato alla lettera f) dell'art.11 .

#### **g) Attrezzature per la pratica sportiva amatoriale e per le attività ricreative**

- Realizzazione di opere per lo svolgimento della pratica sportiva amatoriale o delle attività ricreative legate all'ambiente naturale, come percorsi vita, percorsi orientering, escursioni, passeggiate a cavallo e mountain-bike, trekking, pesca sportiva, palestre verdi, piazzole di sosta attrezzate, definite nell'ambito di un piano attuativo che evidenzi la fattibilità tecnica e l'inserimento ambientale nei contesti territoriali interessati,

#### **h) Laghetti ed invasi**

- Realizzazione di laghetti o invasi ai fini agricoli (contenuti da argini o scavati sotto il piano campagna) , fermo restando quanto previsto dalla DGR 1887 del 9.04.1997, è assoggettata alla predisposizione di un Piano di sviluppo aziendale che dimostri, sotto il profilo agronomico, la necessità dell'intervento proposto nonché alla presentazione di una relazione geologica, geotecnica ed idraulica che valuti la fattibilità dell'intervento , in rapporto alle peculiarità morfologiche e geomorfologiche dell'ambito all'interno del quale l'intervento si richiede. Nella sottozona EB la realizzazione di tali opere è consentita ai soli fini antincendio Tali opere sono sottoposte Piano Attuativo .

#### **i) Recinzioni**

- Realizzazione di recinzioni di terreni agricoli, qualora ammesse dalle disposizioni delle singole sottozone e nei limiti fissati al precedente art.11 lett d).
- Realizzazione di recinzioni relativamente all'area della corte (come da identificazione catastale) dei lotti edificati, nei limiti fissati dalle disposizioni per ogni sottozona e in coerenza con quanto richiamato al precedente art.11 lett. e) .

## 1) Depositi temporanei

- 1) Realizzazione di depositi temporanei di materiale, quale terra, legname, ecc. (esclusi inerti di materiale edilizio) legato allo svolgimento delle attività agricole e silvicole. Il deposito, anche temporaneo, degli imballaggi dei fitofarmaci, di quelli dei pesticidi, di qualsiasi rifiuto prodotto dall'attività e dei concimi dovrà avvenire nell'assoluto rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs 22/97 e sue modifiche ed integrazioni e dalle vigenti normative igienico sanitarie.
3. I nuovi manufatti edilizi, dovranno essere resi compatibili con le caratteristiche dei luoghi attraverso la considerazione degli elementi storici del paesaggio interessato, la evocazione delle preesistenze ed essere ubicati nell'area di pertinenza del centro aziendale, se esistente, o nel sito più opportuno ai fini del corretto assetto del paesaggio rurale circostante. Il PRG parte operativa e il Regolamento Edilizio dovranno definire e disciplinare le modalità di intervento
4. L'orditura degli appezzamenti di terreno deve rappresentare il parametro di riferimento per la realizzazione di nuovi percorsi di collegamento e di nuovi impianti a rete (energia, acqua, etc.). I nuovi insediamenti, qualora ammessi, dovranno essere corredati di opportune sistemazioni vegetazionali degli ambiti interessati, mediante uno specifico progetto esecutivo che si basi sul rilievo preliminare quali-quantitativo della vegetazione arbustiva ed arborea esistente, sia spontanea che coltivata; la sistemazione vegetazionale dovrà basarsi, comunque, sulla flora tipica del paesaggio agrario dell'area circostante e dovrà tenere conto delle specie arboree di cui all'allegato "C" abachi delle specie vegetali dei criteri, indirizzi, direttive e prescrizioni del PTCP,
5. L'edificabilità a fini residenziali è determinata nei limiti fissati dall'art.8 della L.R.53/74 come sostituito dall'art.34 della L.R. 31/97 ed in funzione delle caratteristiche agronomiche e ambientali di ciascuna sottozona attraverso l'attribuzione di indici fondiari differenziati di cui ai successivi art.36, 38 e 40 . Per le residenze, la superficie su cui applicare l'indice fondiario è relativo ai terreni anche fisicamente non contigui;
6. Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 31/97, per la determinazione del volume consentito, sia a fini residenziali che produttivi, devono essere considerati i volumi relativi ai fabbricati esistenti ed agli eventuali volumi realizzati successivamente alla data di adozione del vigente P.R.G, anche in virtù dell'acquisizione del solo diritto edificatorio mediante atto registrato e trascritto; la insussistenza di tale atto deve risultare da certificazione ipotecaria e/o da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Il rilascio della concessione edilizia, in ogni caso, è soggetto ad un preventivo atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il richiedente, a sua cura e spese, assoggetta al vincolo di inedificabilità tutta la superficie asservita al nuovo edificio.

7. Nelle aree agricole soggette al vincolo di cui al D.Lgs 490/99 ( ex L. 1497/39) sono ammessi solamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 7 e 9 dell'art. 8 della L.R. 53/74 come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/97. I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate concorrono, assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione del volume ammissibile fermo restando che gli edifici corrispondenti vanno localizzati all'esterno dell'area vincolata, ma in adiacenza ad essa. Qualora l'interessato dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno dell'area vincolata, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita in relazione ai contenuti del decreto di vincolo e salvaguardando gli eventuali coni visuali e crinali. I volumi del patrimonio edilizio esistente concorrono alla definizione del volume complessivo ammesso. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, qualora ammessi , sono disciplinati dall'art.8 delle NTA del PRG - parte operativa nel rispetto dell'Allegato "A" Criteri per la redazione dei progetti negli ambiti tutelati dal piano paesaggistico del PTCP.

8. Per tutti i nuovi interventi a scopo abitativo è prescritta un'altezza massima di m 6.50. Gli stessi dovranno altresì rispettare i seguenti parametri:

Distanza minima dalle strade pubbliche comunali e locali di qualsiasi rango (Ds) . ml 15,00

Distanza minima dai confini di proprietà (Dc) ml 7,50  
. . . . .

Distanza minima tra i fabbricati prospicienti (Df) . . . ml 10,00

9. Per i nuovi interventi edilizi di carattere non abitativo, ivi compresi i fabbricati destinati ad accessori agricoli, è prescritta una distanza minima di m 10 dai confini di proprietà, m 10 da altri fabbricati e m 20 dalle strade (se non è richiesta una maggiore distanza dal codice della strada). Nell'ambito del Piano di sviluppo aziendale possono essere ammesse tra i fabbricati distanze inferiori a quelle sopra esposte.
10. Sono ammesse maggiori altezze di quelle stabilite dal presente articolo unicamente negli interventi di recupero edilizio, da effettuarsi tramite strumento urbanistico attuativo, tesi al ripristino di particolari preesistenze architettoniche e tipologiche storicamente documentate.

## **art. 31           Disciplina degli annessi rurali e degli allevamenti**

1. Gli edifici destinati all'attività di allevamenti zootecnici devono essere ubicati ad una distanza non inferiore a m 1200 dal confine degli "ambiti dei centri edificati" e dalla zonizzazione dei centri abitati ed a m 500 dalle case isolate esistenti nel territorio agricolo e dai beni culturali sparsi individuati dal piano, ad esclusione dell'abitazione di custodia e/o di proprietà.
2. Detti edifici ed attività non sono consentiti negli ambiti di tutela di cui al D.Lgs 490/99 ( ex Leggi 1497/39 e 431/85) e rispetto a detti ambiti tutelati dovranno essere posti ad una distanza non inferiore ai 500 ml.
3. Tali allevamenti zootecnici sono inoltre subordinati alla verifica di Valutazione di Impatto Ambientale in conformità con le direttive comunitarie, regolamenti e leggi nazionali e regionali vigenti; lo studio evidenzierà gli impatti generati sulle varie componenti dell'ambiente naturale ed antropico (acqua, suolo, sottosuolo, aria, paesaggio, mobilità, insediamenti umani...) dall'intervento proposto in un ambito di area direttamente interessato di almeno 1.500 m di raggio; lo studio illustrerà inoltre i provvedimenti di eliminazione o mitigazione degli stessi impatti che si intendono prevedere e che saranno assunti a cura e spese del proponente mediante concessione convenzionata.
4. La superficie su cui applicare l'indice fondiario, per gli annessi rurali e gli allevamenti estensivi, è costituita dalla "unità aziendale" definita nei corpi e/o appezzamenti di terreno contigui o funzionalmente unitari ai fini dello svolgimento dell'attività agricola. Si considerano funzionalmente unitari i corpi e/o gli appezzamenti, costituente la S.A.U.
5. Per gli annessi rurali e gli allevamenti è ammessa un'altezza massima di m 4.50; nell'ambito del Piano di sviluppo aziendale detti limiti possono essere superati fino al limite massimo di m 6.50.  
Tali limiti di altezza non sono vincolanti per volumi tecnici quali silos, serbatoi, fienili, ecc., che si caratterizzano per tipologie proprie e definite. I volumi tecnici dovranno tuttavia essere opportunamente inseriti nel paesaggio rurale anche attraverso compensazioni ed integrazioni di tipo estetico e funzionale basate sull'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva con specie autoctone indicate nell'allegato " C "Abachi delle specie vegetali dei Criteri, Indirizzi, Direttive, Prescrizioni del PTCP.
6. Le serre destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o similari, quando previste ed ammesse , dovranno essere realizzate rispettando le prescrizioni contenute nella "nota di indirizzi e criteri" per la definizione delle tipologie di serre (Del. G.R. n.7304 del 12/11/97) e le relative procedure di autorizzazione o concessione, ferme restando le prescrizioni dell'art. 10 delle presenti norme .  
Sono previsti i seguenti tipi:
  - Tipo a): serre realizzate con strutture leggere di materiale metallico o legno, smontabili ed appoggiate sul terreno senza strutture fondali fisse.
  - Tipo b): serre realizzate con struttura metallica anche a rete o in legno ancorate al suolo anche mediante strutture fondali fisse.
  - Tipo c): serre con caratteristiche tipologiche e di uso diverse da quelle precedenti, realizzate con elementi strutturali e pennellature di tamponamento di varia natura, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti.I materiali di copertura usati dovranno essere smaltiti a cura del proprietario in discariche controllate.  
Negli ambiti soggetti a vincolo di cui al D.Lgs 490/99 ( ex LL. 1497/39 e 431/85), è esclusa l'installazione di qualsiasi opera destinata all'attività di serraicoltura.

## **art. 32           Caratteristiche dei Piani di sviluppo aziendale**

1. L'art. 8 della L.R. 53/74 così come sostituito dall'art.34 della L.R. 31/97 prescrive che le concessioni edilizie relative a nuove costruzioni destinate a residenza nel territorio agricolo, sono rilasciate subordinatamente alla redazione di un Piano di sviluppo Aziendale redatto da un tecnico abilitato.
2. Tutti i Piani di Sviluppo Aziendale a prescindere dalla ampiezza della azienda devono contenere i seguenti documenti base:
  - una relazione illustrativa delle modalità e fasi di attuazione del Piano, a firma dell'imprenditore;
  - la documentazione relativa alla qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (Certificazione Regionale) e/o di coltivatore diretto ai sensi della L. 153/75 come modificata ed integrata dal D.Lgs 228/01 e iscrizione al Registro delle Imprese agricole della Camera di Commercio ;
  - titolo di proprietà e/o di possesso della superficie costituente l'azienda (per i titoli di possesso si ritengono validi solo i contratti stipulati ai sensi della L. 203/82 con durata quindicennale);
  - autorizzazione del proprietario, ove necessario, ad eseguire gli interventi previsti nel P.S.A. con firma autenticata;
  - elenco delle particelle catastali dei terreni costituenti l'azienda e relativi certificati storici a far data dal 3/4/73, nonché certificati della Conservatoria RR.II. relativi ad eventuali vincoli derivanti da precedenti utilizzazioni edificatorie (in sostituzione autodichiarazione che ne attesti la inesistenza o l'esistenza);
  - atto unilaterale d'obbligo ventennale debitamente registrato e trascritto, a cura e spese dell'interessato, con il quale viene istituito un vincolo sulle destinazioni d'uso di tutti gli immobili compresi e di non edificazione sui terreni asserviti nel P.S.A.
3. Per gli interventi di trasformazione urbanistica per proprietà o aziende agricole con dimensioni **superiori a 15 Ha**, il PSA dovrà contenere inoltre:
  - domanda di approvazione del P.S.A.;
  - scheda tecnica relativa alle caratteristiche generali, alle attività ed alle modalità di conduzione dell'azienda agricola;
  - scheda tecnica del parco macchine aziendale;
  - scheda tecnica delle infrastrutture, dei fabbricati destinati ad abitazione e dei fabbricati di servizio con evidenziazione della cubatura totale disponibile;
  - scheda tecnica relativa all'ordinamento produttivo attuale, con relativo piano colturale dell'ultimo triennio;
  - scheda tecnica relativa agli obiettivi che si intendono perseguire con l'attuazione del Piano;

- piano con relativi bilanci economici, conti colturali e/o di settore, ex-ante ed ex post, che dimostrino la validità economica degli interventi secondo gli obiettivi previsti;
  - elenco delle particelle catastali formanti l'azienda;
  - corografia scala 1: 25.000, con evidenziazione delle vie di accesso al centro aziendale ed ai diversi corpi aziendali;
  - planimetria catastale a scala non inferiore ad 1:10.000 con evidenziazione dei corpi aziendali e del centro aziendale;
  - planimetria catastale scala 1:2.000 con ubicazione dei fabbricati e/o infrastrutture esistenti e degli interventi progettuali;
  - documentazione fotografica panoramica dell'area di intervento e degli edifici ove esistenti;
4. Per gli Interventi di trasformazione urbanistica realizzati in proprietà o aziende agricole con dimensioni **inferiori a 15 Ha**, il PSA dovrà contenere, ove necessario:
- domanda di approvazione del P.S.A.;
  - Scheda tecnica relative alle caratteristiche generali, alle attività ed alle modalità di conduzione dell'azienda agricola;
  - Scheda tecnica delle infrastrutture, dei fabbricati destinati ad abitazione e dei fabbricati di servizio con evidenziazione della cubatura totale disponibile, potenziale e realizzabile;
  - Scheda tecnica relativa agli obiettivi che si intendono perseguire con l'attuazione del Piano;
  - Bilancio economico che dimostri la validità dell'intervento;
  - Elenco delle particelle catastali formanti l'azienda;
  - Corografia scala 1: 25.000, con evidenziazione delle vie di accesso al centro aziendale ed ai diversi corpi aziendali;
  - Planimetria catastale a scala non inferiore ad 1:10.000 con evidenziazione dei corpi aziendali e del centro aziendale;
  - Planimetria catastale scala 1:2.000 con ubicazione dei fabbricati e/o infrastrutture esistenti e degli interventi progettuali;
  - Documentazione fotografica panoramica dell'area di intervento e degli edifici ove esistenti;
5. Nei casi in cui, nelle aziende o proprietà con dimensioni inferiori a 15 Ha, gli interventi di trasformazione urbanistica siano di modesta entità che utilizzano nell'arco dei 5 anni non più del 60% della volumetria consentita nelle diverse zone e non modificano o diversificano la propria attività produttiva, i documenti di cui al comma 2 dovranno essere accompagnata da :
- una relazione tecnico-economica che contenga:



- la situazione attuale dell'azienda, con descrizione dell'ordinamento produttivo attuato, dei manufatti esistenti e del relativo uso, dei mezzi meccanici e quindi le motivazioni di ordine tecnico-economico alla base dell'intervento;
- la validità economica dell'intervento in funzione o dell'incremento di reddito o della migliore gestione tecnica dell'attività agricola;
- una scheda tecnica delle infrastrutture, dei fabbricati destinati ad abitazione e dei fabbricati di servizio con evidenziazione della cubatura totale disponibile, potenziale e realizzabile;
- la descrizione dell'intervento e delle soluzioni progettuali adottate per l'inserimento ambientale del manufatto/i;
- corografia scala 1: 25.000;
- carta catastale scala 1: 2.000;
- una documentazione fotografica panoramica dell'area e degli edifici esistenti;

### **Art. 33 Validità del Piano di sviluppo aziendale**

1. Il P.S.A. e ogni sua variante sono approvati o dalla Giunta Regionale o da Enti all'uopo delegati, qualora gli interventi ricadono nelle sottozone EA individuate dal PRG, così come specificato nel successivo articolo 36, o dalla Giunta Comunale qualora richiesto dalle presenti norme e previo parere della Commissione Edilizia.
2. Il Piano di Sviluppo Aziendale ha validità quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante sia in ordine alle previsioni di progetto che ai tempi di realizzazione delle opere ed alla loro successione. Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciate concessioni edilizie solamente in conformità al P.S.A approvato. Qualora il concessionario dimostri che il P.S.A. non è stato attuato per motivi indipendenti dalla sua volontà, il Comune può concedere un nuovo termine.
3. Eventuali varianti al P.S.A. possono essere concesse una sola volta e non prima di 18 mesi dalla sua approvazione e con le stesse procedure seguite per la sua approvazione.
4. Il Piano di Sviluppo Aziendale dovrà sempre rispettare gli indici, i parametri e le disposizioni delle presenti norme.

## **Art. 34 Attuazione degli ambiti del territorio agricolo - zone "E".**

1. Gli interventi nelle zone "E" si attuano tramite autorizzazione, dichiarazione di inizio attività, concessione edilizia, concessione edilizia convenzionata, Piano Attuativo, secondo le seguenti modalità.
2. Sono soggetti alla formazione del Piano Attuativo:
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di cui alle lett. d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78 in particolare quelli di cui al comma 7 dell'art.8 della L.R. 53/74 come modificato dall'art.34 della L.R. 31/97, nonché quelli relativi agli annessi rurali esistenti nei limiti e per le finalità fissate al comma 9 del richiamato articolo
  - Gli interventi per le fattispecie richiamate alle lett. g), h) del precedente art. 30, comma 2.
3. Si attuano direttamente mediante Concessione edilizia:
  - tutti gli interventi riconducibili alle lettere a) , b) e c) dell'art.31 della L.457/78 , relativi agli edifici classificati secondo quanto stabilito al precedente art. 17 comma 1.
  - gli interventi previsti dalle lettere a), c), i) di cui al precedente art. 30 comma 2.
4. Si attuano mediante concessione edilizia convenzionata:
  - gli interventi di cui al precedente art. 31 (Disciplina degli annessi rurali e degli allevamenti );
  - gli interventi previsti alle lett. g), del precedente art. 30, comma 2
5. Si attuano mediante autorizzazione:
  - Gli interventi di cui alla lettera l) del p.to 1 precedente art. 30, comma 2.
6. Si attuano mediante Dichiarazione di Inizio Attività:
  - gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti.

### **Art. 35          Sottozone degli ambiti del territorio agricolo**

Nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale sono indicati Gli ambiti del territorio agricolo, suddivisi nelle sottoindicate sottozone :

- zone agricole di pregio-EA . Sono ricomprese in questo ambito le aree caratterizzate dagli impianti di vigneto e di oliveto;
- zone boscate- EB;
- zone agricole collinari con coltivazioni non pregiate- EC;
- aree agricole di rispetto degli insediamenti abitativi- EF;
- aree per insediamenti agroindustriali e centri aziendali - ED;
- centro sportivo di equitazione- EFC.

## **Art. 36 Aree agricole di pregio, Vigneti , Oliveti (sottozone EA) - Disciplina**

- ≠ Nella cartografia di PRG parte strutturale, alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto del Territorio, sono individuate e contraddistinte con la simbologia EA le zone agricole di pregio , le aree con coltura a vigneti, nonché quelle a oliveti.
2. In queste aree gli interventi edificatori di tipo abitativo e produttivo sono consentiti soltanto a favore dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli, singoli o associati, che esercitano a titolo principale l'attività agricola, ai sensi della L. 09.05.75, n. 153 come modificata ed integrata dal D.Lgs 228/01, o degli Enti Pubblici, con riferimento alle attività aziendali di carattere agricolo. Gli interventi anzidetti sono altresì consentiti a persone giuridiche la cui posizione fiscale risulti conforme al disposto del primo comma dell'art. 12 della L. 09.05.75, n. 153. Tali interventi edificatori si attuano sulla base di un piano di sviluppo aziendale, formato ai sensi del precedente art. 32 ed approvato dalla Giunta Comunale. Gli interventi edificatori, ai soli fini produttivi, sono altresì consentiti ai soggetti singoli o associati nonché a persone giuridiche che non rivestano le qualifiche sopra indicate, previa approvazione da parte della Giunta Regionale o di Enti all'uopo delegati, di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui al precedente art. 32.
  3. Nelle sottozone EA, vigneti ed oliveti, gli indici fondiari massimi ammessi sono quelli fissati dall'art. 8 della L.R. 53/74 come modificata dall'art. 34 della L.R. 31/97 ed in particolare:

per le residenze:  $I_f = 5 \text{ mc/ha}$  –  $H_{\text{max}} = \text{ml. } 6,50$

per gli annessi agricoli:  $I_f = 300 \text{ mc/ha}$  (per gli imprenditori agricoli a titolo principale)

$I_f = 50 \text{ mc/ha}$  (per i soggetti che non risultano essere imprenditori agricoli a titolo principale , subordinatamente alla presentazione di un Piano di sviluppo aziendale)

Nelle sottozone EA, agricolo di pregio, sono consentiti l'attività agricola e gli interventi richiamati al comma 1 dell'art.20 della L.R.27/2000, nonché quelli di cui al comma 2 ,3 e 4 del medesimo articolo .

4. Le aziende agricole singole o associate possono promuovere, in detti ambiti di zona, piani attuativi che prevedano modalità di gestione colturale rispettose dell'ambiente in conformità a disposizioni e programmi comunitari in materia di tutela ambientale.
5. Nelle aree connotate da vigneti ed oliveti sono altresì consentiti, previa formazione di P.S.A., interventi per sviluppare filiere legate alle produzioni di vino ed olio. Alle aziende vitivinicole potrà essere concessa la possibilità di realizzare, mediante concessione edilizia convenzionata, anche cantine ipogee, semprechè tale opportunità non contrasti con particolari vincoli idrogeologici.
6. Nelle aree connotate da vigneti ed oliveti, i movimenti di terra dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi avendo cura di limitarli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei suoli sia in fase di lavorazione che in fase di gestione dell'opera; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi e di smottamento.

### **Art. 37 Aree Boscate, (sottozone EB) - Disciplina**

- ≠ Le sottozone EB definiscono gli ambiti caratterizzati da coperture boschive nei limiti fissati con DGR 82/19 del 19/11/1996.
2. Nelle sottozone EB, la disciplina generale di attuazione è quella richiamata al precedente articolo 16bis e Gli interventi selvicolturali dovranno attuarsi in coerenza con quanto previsto nel Regolamento regionale 17.12.2002 n.7(Regolamento di attuazione della L.R. 29/2001).
  3. In dette sottozone gli interventi realizzabili senza l'applicazione della procedura autorizzatoria di cui al D.Lgs.490/99 (ex art. 7 della L. 1497/39 successive modificazioni e integrazioni), sono i seguenti:
    - a) tagli colturali :
      - diradamento: taglio intercalare di parte delle piante di un soprassuolo coetaniforme immaturo con lo scopo principale di regolarizzarne la densità e di selezionare le piante migliori, senza che si verifichino interruzioni permanenti della copertura arborea, garantendo nel contempo la mescolanza delle specie;
      - sfollo: operazione di diradamento non accuratamente selettivo, condotto su soprassuoli giovani e con poca differenziazione dei fusti;
      - ripulitura: taglio della vegetazione arbustiva ed erbacea all'interno del bosco nel contesto di interventi selvicolturali e di prevenzione agli incendi boschivi.
    - b) potature e spalcatore: rimozione di rami o cime multiple e/o secche praticata al fine di migliorare il portamento, la fruttificazione e la qualità del legname degli alberi.
    - c) tagli sanitari e di recupero : rimozione di piante secche danneggiate o comunque suscettibili di attacchi parassitari al fine di evitare la diffusione di parassiti.
    - d) avviamento ad alto fusto: interventi di diradamento per la conversione di un popolamento ceduo in fustaia
    - e) tagli di maturità. Tagli di fine turno che interessano esclusivamente i boschi cedui, nel rispetto dei turni minimi dettati dall'art. n°52 de l Regolamento Regionale 1/81.
    - f) Imboschimenti e rimboschimenti secondo quanto previsto dall'art.15 della L.R.28/2001;
  4. Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione le attività silvane definite ed attuate in conformità ad un piano di assestamento forestale, purché il piano stesso sia stato approvato anche ai fini ambientali.
  5. fermo restando le autorizzazioni ai fini idrogeologici e forestali, sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione secondo la procedura di cui al D.Lgs.490/99 art. 151 ex art. 7 della L. 1497/39 e successive modificazioni e integrazioni) tutti gli altri interventi ed in particolare i tagli di rinnovazione , cioè tutti i tagli destinati a provocare il processo di rinnovazione o ad agevolare rinnovazione già esistente ed i tagli di maturità che interessano i boschi di alto fusto.
  6. La richiesta di autorizzazione ai fini di cui al D.Lgs 490/99 art. 151 dovrà essere corredata da un piano di taglio e da apposita documentazione fotografica panoramica della zona

interessata in duplice originale, nonché :

- Corografia in scala 1:25000 con indicazione della zona soggetta al taglio;
- Planimetria catastale con indicazione delle particelle di bosco da tagliare;
- Deliberazione dell'Ente relativa alla decisione di effettuare il Taglio con indicazione in termini catastali delle zone da sottoporre a taglio e specificazione del tipo di utilizzazione;
- Parere ai fini del vincolo idrogeologico rilasciato dalla competente Comunità Montana con allegato il progetto di taglio;

**Art. 38 Aree Agricole Collinari con coltivazioni non pregiate (sottozone EC) - Disciplina**

1. Sono le zone agricole collinari con coltivazioni non pregiate, individuate nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale, la cui salvaguardia costituisce tuttavia una componente essenziale della tutela paesistica del comune di Torgiano.
2. Gli interventi ammessi dovranno rispettare i limiti di edificabilità fondiaria stabiliti dall'art.8 della L.R. 53/74 come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/97 ed in particolare:

per le residenze:  $I_f = 5 \text{ mc/ha}$  –  $H_{\text{max}} = \text{ml. } 6,50$

per gli annessi agricoli :  $I_f = 300 \text{ mc/ha}$  (per gli imprenditori agricoli a titolo principale)

$I_f = 50 \text{ mc/ha}$  (per i soggetti che non risultano essere imprenditori agricoli a titolo principale, subordinatamente alla presentazione di un Piano di sviluppo aziendale)

Gli interventi ammessi su detta Aree dovranno uniformarsi ai criteri generali richiamati al punto h) del precedente art.11 ed in particolare:

3. I movimenti di terra , in accordo con quanto previsto alla lett. f) del precedente art.11, dovranno essere realizzati a regola d'arte senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi avendo cura di limitarli allo stretto indispensabile e garantendo costantemente la stabilità dei suoli sia in fase di lavorazione che in fase di gestione dell'opera; a questo riguardo dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi e/o di smottamento.
4. Il consolidamento delle scarpate e delle opere di contenimento dovrà avvenire attraverso l'uso di tecniche bioingegneristiche (fascinate, graticciate, idrosemina, muretti a secco, gradoni, ecc.);
5. Le recinzioni dei fondi agricoli , qualora ammesse, dovranno essere realizzate con materiali tradizionali dei luoghi (es. pali di castagno) nel rispetto di quanto previsto al precedente art.11 lett. d). Dette recinzioni dovranno garantire il pubblico passaggio, mentre quelle delle corti rurali o edificate dovranno essere progettate al fine di minimizzare l'impatto con l'area circostante attraverso la messa a dimora di specie vegetali ( di cui all'allegato "C" Abachi delle specie vegetali dei criteri, indirizzi, direttive, prescrizioni del PTCP) che riprendono la continuità con il sistema del paesaggio circostante.
6. Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive della edilizia rurale dei relativi territori, secondo quanto stabilito nelle norme generali ovvero secondo la disciplinato per le zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.,Lgs 490/99 art. 139.



**Art. 39           Aree per Insediamenti Agroindustriali e Centri Aziendali (sottozone ED) -  
Disciplina**

1. Nei fabbricati esistenti all'interno delle zone "ED", individuate nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti dei volumi esistenti nei limiti fondiari fissati dalle presenti norme.
2. Gli interventi previsti , laddove non si renda necessario la redazione di un piano attuativo, si attuano tramite concessione edilizia nel rispetto dei seguenti indici:
  - Rapporto di copertura massimo: 0,6 – minimo 0,25 dell'area classificata ED
  - Altezza massima degli edifici: m. 9,5
  - Fatte salve le distanze dal confine dei fabbricati esistenti, per i nuovi fabbricati la Distanza minima degli edifici dal confine è stabilita in : m. 10,00
  - Distanza minima fra gli edifici: m. 10,00
  - Fatte salve le distanze dalla strada dei fabbricati esistenti, per i nuovi fabbricati la Distanza minima dalle strade è stabilita in : m. 15,00
3. In tali zone dovranno essere messe a dimora essenze d'alto fusto autoctone, garantendone l'attecchimento, nella misura di almeno n. 1 albero ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità accerta la sussistenza di tale requisito.
4. L'attuazione dei comparti "ED" dovrà garantire gli standard minimi fissati dall'art.61 comma 2 lettera a) della L.R. 27/2000 che dovranno essere assolti, come previsto dall'art.61 comma 5 della L.R. 27/2000, con impegni registrati e trascritti in sede di rilascio di concessione edilizia.
5. E' consentito all'interno dell'area ED la costruzione di abitazioni per guardiania con una superficie massima pari al 2% della superficie coperta ammissibile nonché locali di servizio per il personale addetto, locali di vendita ed uffici per la direzionalità della azienda, fino ad un massimo del 30% della superficie utile produttiva.
6. Gli impianti produttivi ed i cicli di lavorazione e trattamento dovranno sempre rispettare le norme di igienico-sanitarie vigenti; ogni intervento previsto ed ammesso dovrà, pertanto, conseguire il preventivo parere dei competenti organi dell'Amministrazione sanitaria.

**Art. 40        Aree Agricole di Rispetto degli insediamenti abitativi (sottozone EF) -  
Disciplina**

1. Le sottozone EF , individuate nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale, connotano l'insieme delle aree agricole di rispetto degli insediamenti urbani atte a garantire l'equilibrio funzionale- formale e paesaggistico - ambientale degli spazi aperti prossimi ai centri urbani.
2. Nelle sottozone EF valgono i seguenti parametri urbanistici:
  - L'indice fondiario massimo per interventi destinati a fini abitativi è stabilito in 3 mc/Ha.
  - L'indice fondiario massimo per interventi destinati ad annessi rurali è stabilito in 5 mc/Ha per i soggetti che rivestono qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale e in 2,5 mc/Ha per gli altri soggetti.
3. Nelle zone EF è vietata la costruzione di fabbricati destinati all'allevamento di animali di qualsiasi consistenza.
4. Non sono ammesse operazioni di fertirrigazione dei suoli, né trasformazioni degli assetti colturali tali da promuovere modificazioni significative all'ambiente naturale e paesaggistico dei luoghi e che non siano di restauro del paesaggio.
5. Nelle zone EF sono ammessi gli interventi di cui all'art. 30, ad eccezione di quelli esclusi nel presente articolo.
6. La parte operativa del Piano Regolatore potrà definire una diversa funzione delle zone EF al fine di correlare correttamente gli insediamenti al sistema ambientale e territoriale. A tal fine, le zone EF potranno essere trasformate in tutto o in parte anche in parchi agricoli urbani.
7. Nelle lavorazioni dei terreni si devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - nelle lavorazioni a ritochino dovranno essere eseguiti dei solchi trasversali adeguati per il contenimento del deflusso superficiale delle acque;
  - in prossimità di strade comunali e/o vicinali di interesse pubblico si dovrà lasciare, non lavorata, una fascia di terreno di almeno m. 2,00 dalle stesse strade;
  - nelle colture arboree permanenti le lavorazioni del suolo dovranno essere sostituite dall'inerbimento controllato.

## **Art . 41 Centro sportivo di equitazione, zona EFC - Disciplina**

1. Nella zona EFC, individuata nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale, è ammessa la realizzazione di un centro di equitazione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed ecologici:
  - Volumetria esistente mc.6.300
  - Nuovo volume assentito pari a mc.6380, equivalente ad un indice territoriale di  $mc/mq.0,50$
  - Altezza massima: 6,5 mt;
  - Distanza minima delle costruzioni dai confini: 10 mt.
  - Distanza minima tra i fabbricati: 15 mt
  - Distanza minima delle costruzioni dalla strada: 15 mt.
  - = Rapporto di copertura: 10%;
  - Parcheggi di uso pubblico: pari almeno il 2% della Superficie territoriale .
  - Le superfici impermeabili non dovranno superare il 12,5 % della superficie territoriale;
  - Le alberature di nuovo impianto dovranno essere almeno 3 piante per ogni 100 mc realizzati.
2. Potranno essere ammessi, oltre agli impianti di equitazione all'aperto, anche ricoveri per animali nonché la realizzazione di locali di ricezione, ristoro e country house.
3. Gli interventi previsti saranno attuati mediante concessione edilizia, attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione, saranno posti a carico del concessionario gli oneri relativi alla attuazione dei parcheggi, alla messa a dimora delle alberature, al miglioramento della accessibilità viaria, agli allacciamenti alle reti pubbliche dei sottoservizi; saranno, inoltre, definiti tempi e modalità di attuazione degli stessi impegni e le relative garanzie di esecuzione.

## **Art. 42 Parco territoriale del Tevere e Chiascio**

1. L'area individuata nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale quale parco territoriale del Tevere e Chiascio è sottoposta alla formazione di un piano attuativo. In particolare:
2. Le aree coperte da vegetazione dovranno essere conservate e migliorate anche con interventi di trasformazione del bosco ceduo ad alto fusto.
3. La viabilità carrabile interna dovrà essere preferibilmente limitata all'uso dei soli mezzi di servizio, mentre la viabilità principale di accesso e le aree attrezzate a parcheggio dovranno essere opportunamente alberate con piante di specie autoctona e conformate alla natura e morfologia dei suoli, al fine di eliminare o contenere allo stretto indispensabile ogni movimento di terreno.
4. Sugli edifici ricadenti all'interno dell'area del Parco e classificati ai sensi dell'art.6 della L.R. 53/74 si applica la normativa prevista al precedente art. 17.
5. All'interno dell'area del Parco, per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici ad esso connesse, è ammessa una volumetria max. pari a mc.3.000 con altezza in gronda pari a mt.6,50, da localizzare, nel rispetto della qualità ambientale e vegetazionale del luogo, in prossimità delle aree urbanizzate .

**CAPO V**  
**AMBITI DI RECUPERO URBANISTICO ED AMBIENTALE**  
**E**  
**AMBITI DI RICONVERSIONE URBANISTICA**

**art. 43      Ambiti di recupero urbanistico ed ambientale ( RUA) . Disciplina**

1. Negli ambiti di recupero urbanistico ed ambientale, come classificati al comma 2 del precedente art.19, ed individuati nella cartografia di PRG parte strutturale alla Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale, saranno effettuati interventi di ristrutturazione urbanistica e edilizia da attuarsi mediante la redazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica , privata o mista convenzionata seguendo criteri e parametri del presente articolo,
2. I Piani Attuativi dovranno essere redatti in scala non inferiore ad 1:1.000 su supporto cartografico derivato da rilievi topografici dettagliati con indicate le principali quote di riferimento ed i principali valori ambientali e paesistici. Essi cureranno gli aspetti legati alla disciplina dei suoli, dell'edificato, dei valori formali e morfologici dell'insediamento e del suo contesto. Dovranno inoltre prevedere le opere di urbanizzazione primaria e dotare l'area di standard urbanistici secondo quanto definito al successivo p.to f). Detti piani dovranno essere corredati da cartografia su base catastale contenente le destinazioni, i vincoli, le servitù di tutte le aree da essi corredate.
3. In detti ambiti, sugli edifici esistenti, nelle more di approvazione dei piani attuativi, di cui ai commi precedenti, saranno consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L. n. 457/78.
4. Nella redazioni dei piani attuativi dovranno essere rispettate le seguenti norme:
  - a) Per gli edifici adiacenti alla rete viaria, dovrà essere ricercata la più idonea soluzione degli accessi carrabili, finalizzata al miglioramento della sicurezza ed alla riduzione degli accessi stessi nel rispetto della normativa vigente in materia.
  - b) dovrà essere curata l'immagine complessiva dell'insediamento in rapporto ai valori del paesaggio circostante e rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico e dovrà disporre norme circa i materiali e le tecnologie da adottare. In particolare è prescritto che le aree libere all'intorno dei fabbricati, dovranno essere particolarmente curate ad orto o a giardino e non sono ammessi corpi separati dagli edifici esistenti.
  - ⇒ L'indice di edificabilità territoriale è determinato, per ciascun ambito individuato, calcolando il rapporto tra il volume totale esistente alla data di adozione del presente PRG parte strutturale, qualunque sia la sua destinazione e la superficie dell'ambito stesso incrementando tale rapporto volumetrico per non più di 0,025 mc/mq.
  - ⇒ L'altezza massima degli edifici dovrà essere di mt. 6.50. Per gli edifici esistenti , alla data di adozione del PRG parte strutturale, aventi altezza maggiore il piano attuativo prende atto e conferma tale altezza.
  - e) Le distanze tra i fabbricati e tra questi e le strade sono stabilite dal piano attuativo e non dovranno mai essere inferiori a ml. 5 (distanze dai confini delle strade) e a ml. 10 (distanze tra fabbricati); la sopraelevazione, ove ammessa, dei fabbricati situati ad una distanza inferiore a ml. 5 dal ciglio delle strade, non è consentita nello stesso fronte strada ;

f) Lo strumento attuativo individuerà spazi pubblici attrezzati pari a 12,5 mq ad abitante, e spazi pubblici per parcheggi nella misura minima di mq. 4,50 per abitante. Per quanto riguarda le nuove costruzioni ammesse vale quanto stabilito dall'art. 2, comma 2, della legge 24/03/1989 n. 122.

g) Gli oneri derivanti dalla formazione del piano attuativo e dalla attuazione delle opere di urbanizzazione da esso previste e nei limiti delle tabelle parametriche adottate dal Comune saranno ripartiti tra le proprietà interessate secondo i seguenti criteri:

- Per il 10% in ragione della estensione territoriale di ogni lotto;
- per il 20% in ragione della volumetria già realizzata nell'ambito di ogni lotto;
- per il 70% in ragione della volumetria realizzabile ex novo in ogni lotto.

I proprietari interessati, nella bozza di convenzione allegata al piano attuativo, potranno altresì proporre un diverso riparto degli oneri sempre che da tutti accettato;

h) resta fermo il rispetto dei parametri ecologici di cui all'art. 10 delle presenti NTA.

5. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle compatibili con quelle delle zone prevalentemente residenziali. E' inoltre consentita la destinazione d'uso ricettiva extralberghiera esistente alla data di adozione del PRG parte strutturale, fermo restando la capacità edificatoria ammessa.

## **Art. 44            Ambiti di riconversione urbanistica (RU) . Disciplina**

1. Gli ambiti di riconversione urbanistica, così come definiti al precedente art.19, sono:

- RU1 della superficie pari a mq.6720 ;
- RU2 della superficie pari a mq.5430;
- RU3 della superficie pari a mq.17590;
- RU4 della superficie pari a mq.2840;
- RU5 della superficie pari a mq.32000;
- RU6 della superficie pari a mq.190850;
- RU7 della superficie pari a mq.8300;
- RU8 della superficie pari a mq.21000;
- RU9 della superficie pari a mq.16900;

detti ambiti sono sottoposti alla redazione di piani attuativi unitari di iniziativa privata convenzionata che perseguano le finalità della ristrutturazione edilizia ed urbanistica e del migliore inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi previsti.

Ciascuna RU è perimetrata ed individuata nella cartografia di Piano parte strutturale nella Tavola 4 Disciplina dell'Assetto Territoriale e costituisce comparto unitario di intervento, anche ai sensi di quanto disposto all'art. 44 della L.R. 31/97. Il volume di ciascuna RU è quello regolarmente autorizzato alla data del 21 luglio 2000 (data di adozione del presente PRG).

In detti ambiti sono ammessi insediamenti con destinazione:

- residenziale;
- artigianale compatibile ai fini igienico-sanitari e di impatto acustico con la residenza ;
- residenziali turistici ;
- produttivo turistici;
- commerciali nel rispetto del piano del Commercio ;
- direzionali.
- attrezzature e servizi pubblici di interesse generale (collegi, convitti, ospizi, conventi, case di cura, cliniche, private ,musei, gallerie, centri culturali ecc.) ;

in ciascuna RU:

- sono ammesse una o più delle destinazioni d'uso sopra definite ;
- la volumetria complessiva massima ammissibile dovrà corrispondere a quella esistente , regolarmente autorizzata alla data del 21 luglio 2000 , ridotta di una misura pari al 10% ;
- Della volumetria ammessa la parte da destinare a residenza è data dall'indice territoriale ottenuto dal rapporto tra la volumetria ammissibile calcolata come sopra e la superficie totale dell'ambito. Essa non dovrà superare la volumetria massima di mc. 7500 ;
- la eventuale superficie da destinare alle strutture di vendita e centri commerciali dovrà essere prevista dal Piano del Commercio e comunque non dovrà superare i mq.1500 ;
- la eventuale volumetria da destinare ad attività produttive turistiche o residenziali turistiche è data dall'indice territoriale di 0.25 mc/mq come previsto dall'art. 3 della L.R. 53/74 ;
- la eventuale volumetria da destinare ad attività di interesse generale è dato dall'indice territoriale di 1,5 mc/mq ed uno standard di servizi pari a 12,5 mq ad utente e spazi pubblici per parcheggi nella misura di mq. 4,50 per utente.

Le dotazioni minime degli standard urbanistici dovranno corrispondere:

- per la residenza, spazi pubblici attrezzati pari a 12,5 mq ad abitante, e spazi pubblici per parcheggi nella misura di mq. 4,50 per abitante. Per quanto riguarda le nuove costruzioni ammesse vale quanto stabilito dall'art. 2, comma 2, della legge 24/03/1989 n. 122.
- per la parte commerciale a quanto previsto dall'art.26 della L.R. 31/1997;
- per tutte le altre destinazioni d'uso agli standard previsti dall'art. 61 commi 3, 4, 5 e 6 della L.R. n. 27 del 24.03.2000.

Nella convenzione urbanistica relativa al piano attuativo del comparto, l'Amministrazione potrà richiedere, in luogo del contributo sulle opere di urbanizzazione secondarie, la cessione di aree o la realizzazione di attrezzature di interesse generale, conformemente all'art. 5 del D.P.G.R. n.373 del 14.07.1998.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le attività di cui al presente articolo sono quantificati nella misura di quelli previsti per gli insediamenti civili zone F della normativa regionale vigente in materia.

In sede di formazione di piano attuativo dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

DS min: ml. 10.00

DC min: ml. 10.00 tra gli edifici di nuova costruzione e quelli preesistenti;  
ml. 10,00 tra gli edifici interni all'area di intervento

Altezza massima delle costruzioni : m.l. 6,50

Ipt: almeno pari a 0,30 mq/mq

Ia: almeno 1,25 alberature per ogni 100 mc di costruzione esistente o nuova

Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggio dovranno essere tutte di tipo permeabile.

5. Il Piano attuativo delle RU 1,2,3,4,5,6 e 7 che ricadono negli ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99(ex L.1497/39) dovrà:

- definire gli interventi sulla base dei contenuti del provvedimento di vincolo ;
  - definire il rapporto tra aree libere ed aree fabbricabili in ciascuna area vincolata,
  - definire rapporti quantitativi tra i volumi edilizi e le superfici libere, nonché la tipologia degli spazi aperti ;
  - definire le norme per le diverse tipologie di costruzione ;
  - definire la posizione, la distribuzione, gli allineamenti obbligatori, i limiti delle visuali da rispettare ;
  - definire in modo puntuale la disciplina di tutela e sviluppo del verde in relazione agli abachi delle specie vegetali di cui all'allegato "C" del PTCP .
- 
- rispettare l'Allegato A criteri per la redazione dei progetti negli ambiti tutelati dal piano paesaggistico alle norme del PTCP;
  - rifarsi ai contenuti del PRG parte operativa per quanto attiene agli interventi sul recupero del patrimonio edilizio esistente in ambito vincolato;
  - raccordarsi , nelle more di adeguamento del PTCP, alla disciplina relativa ai sistemi



- paesaggistici ed unità di paesaggio di cui agli artt. 26, 32, 33 e 34 ;
- rispettare gli eventuali coni visuali e i crinali ;

## CAPO VI

### INFRASTRUTTURE VIARIE

#### art. 45 Norme generali

1. Le infrastrutture viarie del territorio comunale sono distinte ed individuate nella cartografia di P.R.G. parte strutturale alla Tavola 3 Sistema dei vincoli nelle seguenti categorie:
  - strade urbane di quartiere Tipo e) art.5 L.R 46/97;  
per dette strade, salvo maggiori distanze previste dal Codice della Strada, la fascia di rispetto dal confine stradale deve avere una distanza di mt. 20 per lato in ambito extraurbano e una distanza di mt. 10 per lato in ambito urbano.
  - strade extraurbane secondarie Tipo c) art.5 L.R 46/97;  
per dette strade, salvo maggiori distanze previste dal Codice della Strada, la fascia di rispetto dal confine stradale deve avere una distanza di mt. 30 per lato in ambito extraurbano e una distanza di mt. 20 per lato in ambito urbano.
  - strade extraurbane principale Tipo b) art.5 L.R 46/97;  
per dette strade, salvo maggiori distanze previste dal Codice della Strada, la fascia di rispetto dal confine stradale deve avere una distanza di mt. 40 per lato in ambito extraurbano e una distanza di mt. 20 per lato in ambito urbano.
  - Parcheggi Pubblici ;
  - Via Pedonali e ciclabili ;
2. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 14, la realizzazione di nuove strade, la ristrutturazione, la riqualificazione e il potenziamento ed adeguamento di quelle esistenti, dovranno uniformarsi alle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade di cui al Decreto Ministeriale 5.11.2001 tenuto conto del ruolo funzionale delle stesse strade stabilita dal P.R.G. parte strutturale;
3. Le norme di cui al precedente comma assumono valore di riferimento e di prescrizione. I progetti di opere infrastrutturali dovranno comunque rispettare le condizioni dell'ambiente e della natura, valutando ogni modifica che potrà' essere apportata dalle stesse opere e mitigare gli eventuali impatti che ne potrebbero derivare. In caso di contrasto fra il rispetto delle norme tecniche ed i vincoli ambientali saranno consentite modifiche e correzioni delle caratteristiche tecniche della viabilità' apportando gli opportuni accorgimenti in ordine alla sicurezza.

Nelle aree vincolate ai sensi del D,Lgs 490/99(ex L.1497/39) il PRG parte operativa detta la relativa disciplina di intervento.
4. I progetti di nuove infrastrutture viarie dovranno essere realizzati nel rispetto dei requisiti e standard di qualità della rete viaria di cui all'art.11 della L.R. 46/97 e avere contenuti e valore anche paesaggistico .
5. Ai fini di una corretta utilizzazione della rete viaria e di una funzionale distribuzione dei carichi di traffico nonché' per il perseguimento di obiettivi di ecologia urbana l'Amministrazione Comunale adotterà' anche attraverso atti amministrativi, provvedimenti per la regolazione della circolazione e della mobilità' mediante l'istituzione di sensi unici, di isole pedonali e/o di vie a

traffico limitato, di limitazione forte della velocità massima consentita nelle aree residenziali, di incentivazione dell'uso della bicicletta.

6. Le aree individuate dal P.R.G. parte strutturale a parcheggio e viabilità in area urbana sono definite in termini fondiari dal PRG parte operativa e attuate nel rispetto dei requisiti e standard di qualità per i parcheggi art.14 della L.R.46/97, mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Detti interventi dovranno di regola utilizzare pavimentazioni verdi e comunque permeabili almeno nelle aree di sosta dei veicoli, nonché prevedere l'impianto di alberature d'alto fusto nel numero minimo di una ogni quattro posti auto.

Nella realizzazione dei parcheggi d'uso pubblico per ogni 50 posti macchina e/o frazione di 50, dovrà essere predisposto almeno un parcheggio dalle caratteristiche planimetriche di almeno ml 5,00 x ml 3,50 da riservare ai portatori di handicap.

7. I progetti di infrastrutture viarie di cui al presente articolo dovranno garantire la più ampia e sicura accessibilità e circolazione delle persone ponendo particolare attenzione alle esigenze di anziani, bambini e portatori di handicap, rimuovendo ogni barriera architettonica. La Commissione Edilizia ed i competenti uffici comunali valuteranno in sede di approvazione degli interventi le soluzioni tecniche e ambientali atte a risolvere le situazioni di disparità tra i cittadini nell'accesso alla città ed ai suoi servizi.

#### **art. 46 Delle vie pedonali e ciclabili**

1. La parte operativa del Piano dovrà indicare con apposito tratteggio, i tracciati all'interno degli ambiti urbanizzati dove di preferenza andranno realizzate specifiche vie pedonali e/o ciclabili.
2. La previsione e la classificazione di piste ciclabili e ciclo- pedonali ricomprese nel territorio extraurbano, previste dalla L.R. 46/97, sarà recepita nella cartografia di PRG parte strutturale quale variante ad esso nelle forme e modalità previste dalla legislazione vigente rispetto alla quale la variante viene proposta. Dette piste saranno realizzate in sede propria con pavimentazione in colori contrastanti con la pavimentazione dei marciapiedi e della sede veicolare.
3. Agli ingressi della pista ciclabile sarà apposta segnaletica verticale e orizzontale con il simbolo della bicicletta stilizzata.
4. Per impedire l'accesso e la sosta dei veicoli a motore in corrispondenza dei percorsi pedonali ciclabili, saranno collocate colonnine di dissuasione in numero opportuno.
5. Nel senso longitudinale la pista avrà una protezione verso la sede veicolare realizzata con elementi orizzontali (isola spartitraffico di almeno 70 cm. di larghezza con eventuale sistemazione a verde), oppure con elementi verticali che potranno essere continui (guardrail in acciaio o in calcestruzzo, in legno o con siepi) o discontinui (colonnine antiauto, fioriere, etc.). La soluzione sarà prescelta in funzione della disponibilità di spazio e del migliore inserimento ambientale.
6. Il lato verso il marciapiedi non necessita di particolare protezione. Il limite della pista ciclabile sarà segnalato con un cordolo di diverso materiale e allo stesso livello.
7. I materiali da utilizzare per la realizzazione delle piste ciclabili saranno quelli comunemente usati nelle costruzioni stradali. Per la pavimentazione sono particolarmente idonei i conglomerati bituminosi colorati (rosso, verde, etc.). La tecnologia della posa in opera sarà simile a quella usata per i marciapiedi. I cordoli di delimitazione della pista ciclabile saranno in pietra naturale o artificiale, fondati e rinfiacati con calcestruzzo magro. Gli elementi di protezione verso la corsia veicolare e tutti gli altri elementi di segnaletica e arredo saranno reperiti sul mercato e posati in opera secondo le indicazioni del fornitore.
8. Nelle aree vincolate ai sensi del D,Lgs 490/99 (ex L.1497/39) si applica la disciplina del PRG parte operativa di cui al precedente art. 45 .

## **CAPO VII**

### **Infrastrutture Di Difesa Idraulica**

#### **Art. 46 bis - Infrastrutture di difesa idraulica**

Sono individuate nella cartografia di P.R.G. parte Strutturale alla Tav. n. 4 le opere di difesa idraulica dai corsi d'acqua, da realizzarsi previo progetto di opera pubblica secondo le norme vigenti e le competenze in materia idraulica.

In linea generale la progettazione esecutiva dovrà tener conto della collocazione di tale opere in contiguità ad altre infrastrutture lineari, ove presenti, ed in modo da non creare aree di risulta di difficile utilizzo per la pratica agricola o non suscettibili, per forme e dimensioni, di un uso urbanistico, rendendo possibile pertanto un risparmio di suolo ed un suo più razionale uso.

Sono compatibili con le infrastrutture di cui al presente articolo, la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali che non prevedano opere edili di ostacolo alla funzionalità idraulica dell'opera.

Le caratteristiche esecutive di realizzazione delle piste ciclo-pedonali dovranno essere inoltre coerenti con la funzionalità idraulica anche in difformità da quanto stabilito dall'art. 46 delle presenti norme.

Nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 il P.R.G. parte operativa detta la relativa disciplina di intervento.

La previsione urbanistica conseguente alla ripermetrazione delle aree soggette al rischio idraulico sarà efficace e potrà conseguentemente essere attuata solo successivamente alla avvenuta realizzazione delle opere di messa in sicurezza – ai sensi del comma 1 lettera e) dell'art. 7 e del comma 1 lettera e) dell'art. 5 del PST, nonché dell'avvenuto collaudo dell'opera attestato da regolare certificato, ed in ultimo sulla base del Decreto di ripermetrazione dell'area a rischio oggetto di intervento di messa in sicurezza, emanato dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

## TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### CAPO I DISPOSIZIONI FINALI

#### **art. 47        Validità dello studio geologico**

1. Lo studio geologico del territorio comunale e' parte integrante e cogente del P.R.G.parte strutturale .

In particolare come riportate nella Tavola D "carta dei Vincoli geologici e idrogeologici e disciplina assetto territoriale si stabiliscono le seguenti condizioni di edificabilità:

- a) Aree a edificabilità possibile " B " : in queste aree la progettazione dovrà attenersi a quanto specificato nella normativa vigente ed in particolare da quanto espresso dal D.M. 11/03/1988 e ai sensi della L. 64/74;
- b) Aree a edificabilità vincolata " M " : in queste aree la edificabilità è subordinata, oltre che alle indagini di cui al punto precedente, alla verifica di stabilità del pendio nelle tre condizioni; ante opera, fase transitoria con eventuali sbancamenti aperti e post opera .

c) Aree a edificabilità condizionata

- 1) nelle aree A1 (aree prossime alle aree in frana che potenzialmente potrebbero subire gli effetti dell'evoluzione del fenomeno) l'attivazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione di uno studio di compatibilità. Lo studio dovrà accertare la pericolosità geomorfologica dell'area e stabilire la compatibilità geologica e geomorfologica dei nuovi complessi insediativi e di trasformazione edilizia ed urbanistica. Nel caso di frane già stabilizzate mediante interventi di consolidamento, l'utilizzazione urbanistica è possibile previa verifica di compatibilità tra gli interventi edilizi ed urbanistici e le opere di consolidamento presenti nell'area. La verifica dovrà avvenire mediante studio geologico, geomorfologico e idrogeologico di dettaglio.

Gli studi di compatibilità geologica dovranno provvedere:

- al rilievo di dettaglio, non inferiore alla scala 1:2000, dei fenomeni e dei regimi idrici di superficie e sotterranei collegati alle deformazioni plastiche;
- alle indagini geognostiche prevalentemente finalizzate ad appurare lo spessore dei materiali coinvolti;
- al campionamento del terreno e caratterizzazione geotecnica dello stesso;
- alla proposizione di schemi tipologici di soluzioni per la bonifica/consolidamento, con riferimento ai parametri acquisiti di cui ai punti precedenti.

Alle aree in dissesto individuate dall'Autorità di Bacino si applicano le norme individuate dal Piano Straordinario di Bacino (Delibera Autorità di Bacino n. 85/99 ).

2) nelle aree A (frane quiescenti) :

- non sono consentite tutte quelle opere che determinano un incremento delle condizioni di rischio (es: opere per lo smaltimento delle acque nere, bianche e di qualsiasi derivazione; movimenti di terra che modificano in maniera sostanziale le condizioni geomorfologiche esistenti etc.);
- sono consentite solo le opere volte a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici eventualmente esposti al rischio, le opere classificate tra quelle di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 457/78 finalizzate alla conservazione dell'edificio o di altre costruzioni esistenti;

- l'attivazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione di interventi di consolidamento da effettuarsi sulla base di specifiche indagini e studi di tipo geologico, geomorfologico e idrogeologico dell'area oggetto di intervento. Le indagini e gli studi di cui sopra dovranno rifarsi allo studio generale ed inoltre provvedere:
  - al rilievo di dettaglio, a scala idonea e comunque non inferiore ad 1:2.000, del fenomeno franoso e dei regimi idrici di superficie e sotterranei ad esso collegati;
  - alla definizione della geometria della frana attraverso indagini geognostiche dirette e indirette anche con l'ausilio di strumentazioni per il monitoraggio (piezometri, inclinometri);
  - al campionamento dei materiali costituenti il corpo di frana e definizione dei parametri di picco e residui;
  - all'esecuzione di analisi di stabilità considerando l'eventuale presenza di falde acquifere, con e senza sovraccarichi;
  - alla proposizione di schemi tipologici di soluzioni per la bonifica/consolidamento, con riferimento ai parametri acquisiti di cui ai punti precedenti.

Comunque l'utilizzo del suolo ai fini urbanistici dovrà essere congruente con il livello di sicurezza raggiunto con le opere di bonifica e consolidamento.

- d) nelle aree H (pozzo comunale e fascia di rispetto) valgono le prescrizioni previste per le "zone di tutela assoluta" nell'art. 15 del D.P.R. n. 236/88 e per le "zone di rispetto" nell'art. 6 dello stesso decreto.
- e) Aree a edificabilità sconsigliata (E): in queste aree (frane attive) non sono consentite tutte quelle opere che determinano un incremento delle condizioni di rischio (es: opere per lo smaltimento delle acque nere, bianche e di qualsiasi derivazione; movimenti di terra che modificano in maniera sostanziale le condizioni geomorfologiche esistenti etc.);
- sono consentite solo le opere volte a diminuire il grado di vulnerabilità dei beni e degli edifici eventualmente esposti al rischio, le opere classificate tra quelle di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 457/78 finalizzate alla conservazione dell'edificio o di altre costruzioni esistenti;
  - l'attivazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione di interventi di consolidamento da effettuarsi sulla base di specifiche indagini e studi di tipo geologico, geomorfologico e idrogeologico dell'area oggetto di intervento. Le indagini e gli studi di cui sopra dovranno rifarsi allo studio generale ed inoltre provvedere:
    - al rilievo di dettaglio, a scala idonea e comunque non inferiore ad 1:2.000, del fenomeno franoso e dei regimi idrici di superficie e sotterranei ad esso collegati;
    - alla definizione della geometria della frana attraverso indagini geognostiche dirette e indirette anche con l'ausilio di strumentazioni per il monitoraggio (piezometri, inclinometri);
    - al campionamento dei materiali costituenti il corpo di frana e definizione dei parametri di picco e residui;
    - all'esecuzione di analisi di stabilità considerando l'eventuale presenza di falde acquifere, con e senza sovraccarichi;
    - alla proposizione di schemi tipologici di soluzioni per la bonifica/consolidamento, con riferimento ai parametri acquisiti di cui ai punti precedenti.

Comunque l'utilizzo del suolo ai fini urbanistici dovrà essere congruente con il livello di sicurezza raggiunto con le opere di bonifica e consolidamento.

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

**Arte. 48      Delle aree in contrasto con le previsioni di PRG**

Nelle aree la cui attuale destinazione d'uso è diversa da quella prevista dal P.R.G., e' consentita la permanenza delle attività esistenti sino all'attuazione degli interventi previsti in dette aree e non saranno ammesse installazioni di manufatti di alcun tipo ed a qualsiasi uso destinati, nonché interventi diversi da quelli previsti dal P.R.G.



**Art. 49        Degli edifici in contrasto con le destinazioni di zona.**

1. Sugli edifici, le cui destinazioni sono in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G. , e' consentito il permanere delle destinazioni d'uso vigenti alla data di adozione del P.R.G., sino all'attuazione delle previsioni in esso contenute.
2. In tali edifici sono consentiti i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui all'art.31 della L.457/78.

**Art. 50 Varianti conseguenti all'emanazione di nuove leggi e modifiche apportate al PRG per effetto della Delibera Comunale di approvazione**

1. In caso in cui le presenti norme siano , in tutto o in parte incompatibili con la emanazione di nuove leggi e/o di regolamenti, l'autorità comunale delibererà le conseguenti variazioni alle presenti N.T.A. ed alla cartografia del P.R.G. parte strutturale.
2. In attesa della deliberazione anzidetta l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi previsti dal P.R.G. – parte strutturale fermo restando il rispetto delle nuove disposizioni di leggi e/o regolamenti dal momento della rispettiva entrata in vigore.

**Art. 51          Validità della norma più restrittiva**

1. In caso di contrasto fra norme vigenti disciplinanti l'attuazione delle previsioni del P.R.G. si applicherà sempre la norma più restrittiva, fatto salvo quanto stabilito al comma 2 dell'art. 1, titolo I, capo I, delle presenti norme.

## CAPO II

### NORME TRANSITORIE

#### **Art. 52            Misure di salvaguardia**

1. Fino all'approvazione delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, per le zone non interessate da varianti di tipo normativo (limiti, vincoli, classificazioni) e per le quali e' stata quindi riconfermata la zonizzazione e la disciplina già' vigente, continua ad applicarsi la stessa disciplina.
2. In tutti gli altri casi vengono applicate invece le disposizioni di cui alla L. 2/11/1952 n° 1902 (misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori) e successive modifiche e/o integrazioni.
3. Nelle aree esondabili individuate nella cartografia di PRG Tavola 3 Sistema dei vincoli, fino all'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere sono esclusivamente consentiti gli interventi richiamati agli art.li 5 e 6 della Delibera 85 del 29 ottobre 1999 "approvazione del piano straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato ai sensi dell'art.1 del D.L 11.06.1998 n.180 e successive modificazioni, dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere. Gli interventi di realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico all'interno delle zone perimetrate sono assoggettate alla disciplina dell'art. 6 della sopra richiamata Delibera 85/99. Gli interventi volti alla messa in sicurezza consentiti al p.to e) dell'art.5, sono sottoposti alla disciplina di cui al p.to 3 dell'art.2 della richiamata Delibera 85/99.

### **Art. 53 Costruzioni iniziate**

1. Le concessioni edilizie rilasciate dall'Amministrazione Comunale prima dell'adozione del P.R.G. e delle presenti norme, conservano la loro validità anche se in contrasto con le previsioni e le norme del presente P.R.G, sempreché i lavori autorizzati siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio; decorso tale termine e riscontrato il contrasto eventuale con le norme adottate si verifica la decadenza d'ufficio.
  2. Nei casi in cui le concessioni rilasciate pregiudichino in modo significativo gli assetti urbanistici del P.R.G. adottato, il Sindaco, sentita la commissione edilizia, potrà provvedere alla sospensione della concessione fino alla approvazione del piano. Dopo tale data egli potrà confermare o revocare la stessa concessione.
-