





INDICE

**TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I – NORME GENERALI**

Art. 1	Finalità delle norme .....	Pag. 5
Art. 2	Elaborati del PRG – Parte operativa .....	Pag. 6
Art. 3	Contenuti .....	Pag. 7
Art. 4	Validità .....	Pag. 8
Art. 5	Attuazione e gestione .....	Pag. 9
Art. 5 bis	Cassa dei diritti edificatori (CDE)	Pag. 12

**TITOLO II – DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI AMBITI DEI CENTRI EDIFICATI**

**CAPO I – ZONE DELLA CONSERVAZIONE**

Art. 6	Classificazione .....	Pag. 13
Art. 7	Disciplina delle Zone “A” – Norme generali .....	Pag. 14
Art. 8	Unitarietà degli interventi di recupero .....	Pag. 15
Art. 9	Disciplina delle sottozone AA .....	Pag. 28
Art. 10	Disciplina delle sottozone AB .....	Pag. 29
Art. 11	Disciplina delle sottozone AC .....	Pag. 30
Art. 12	Parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone AA, AB, AC .....	Pag. 31
Art. 13	Disciplina degli spazi aperti nelle zone A .....	Pag. 32

**CAP I II – DISCIPLINA DELLE ZONE DI CONSOLIDAMENTO**

Art. 14	Classificazione .....	Pag. 33
Art. 15	Disciplina delle zone B – Norme generali .....	Pag. 34
Art. 15 bis	Disciplina zone B - Ampliamenti	Pag. 35
Art. 15 ter	Disciplina zone B – Deroga altezze massime	Pag. 36
Art. 16	Unitarietà degli interventi .....	Pag. 37
Art. 17	Disciplina delle sottozone B0 .....	Pag. 40
Art. 17 bis	Disciplina sottozone B0 – Adeguamento del patrimonio edilizio esistente	Pag. 41
Art. 18	Disciplina delle sottozone B1, B2, BA, e B* .....	Pag. 42
Art. 18 bis	Disciplina della sottozona B3 .....	Pag. 44
Art. 18 ter	Disciplina delle sottozone Bp .....	Pag. 46
Art. 18 quater	Disciplina delle sottozone B1-a .....	Pag. 46
Art. 19	Disciplina delle sottozone BR .....	Pag. 47
Art. 19 bis	Disciplina delle sottozone BR1 .....	Pag. 47
Art. 19 ter	Disciplina delle sottozone BR2 .....	Pag. 48
Art. 19 quater	Disciplina delle sottozone BR3 .....	Pag. 48
Art. 19 quinquies	Disciplina delle sottozone BR4 .....	Pag. 49
Art. 19 sexies	Disciplina delle sottozone BR5 .....	Pag. 50



Art. 19 secties	Disciplina delle sottozone BR6 . . . . .	Pag. 50
Art. 20	Parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone B0,B1,B2,B3,Bp,BA,BR e B*	Pag. 51
Art. 20 bis	Aree di completamento altamente estensive	Pag. 52
Art. 20 ter	Area Bpark	Pag. 53
<b>CAPO III – ZONE DI TRASFORMAZIONE</b>		
Art. 21	Classificazione . . . . .	Pag. 54
Art. 22	Disciplina delle sottozone C – Norme generali . . . . .	Pag. 56
Art. 23	Comparti di attuazione . . . . .	Pag. 59
Art. 24	Parametri urbanistici ed ecologici delle sottozone C . . . . .	Pag. 60
Art. 24 bis	Sottozona C3 (abrogato con la 26° variante)	Pag. 61
Art. 24 ter	Sottozona C4	Pag. 61
Art. 24 quater	Sottozona C5	Pag. 61
Art. 24 quinquies	Sottozona C Ru6 (abrogato con la 26° variante)	Pag. 61
<b>CAPITOLI IV – ZONE PRODUTTIVE</b>		
Art. 25	Classificazione . . . . .	Pag. 62
Art. 26	Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone DB . . . . .	Pag. 64
Art. 27	Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone Dru . . . . .	Pag. 67
Art. 28	Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone DC . . . . .	Pag. 68
Art. 29	Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone DTB . . . . .	Pag. 70
Art. 30	Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone DF . . . . .	Pag. 72
Art. 31	Disciplina per le sottozone DS . . . . .	Pag. 73
Art. 31 bis	Disciplina sottozone D0	Pag. 73
<b>CAPO V – ZONE PER SERVIZI</b>		
Art. 32	Classificazione e disciplina delle zone per servizi e attività commerciali . . . . .	Pag. 74
Art. 32 bis	Zone Fva	Pag. 78
Art. 33	Parametri urbanistici ed ecologici per le zone “F” ed “f” . . . . .	Pag. 79
Art. 33 bis	Parametri urbanistici zona FG* . . . . .	Pag. 80
Art. 33 ter	Aree per attrezzature pubbliche attuate con accordi compensativi.....	Pag. 81
Art. 33 quater	Zona Fconv1	Pag. 82
Art. 33 quinquies	Zona Fspc	Pag. 82
Art. 34	Disciplina delle infrastrutture viarie e dei parcheggi . . . . .	Pag. 83
Art. 34 bis	Disciplina infrastrutture di difesa idraulica . . . . .	Pag. 85
Art. 34 ter	Disciplina zone destinate a verde di rispetto . . . . .	Pag. 85
Art. 34 quater	Zona VR1 . . . . .	Pag. 85
Art. 34 quinquies	Zona VP – verde pertinenziale	Pag. 86
Art. 34 sexies	Zona Vpr AA	Pag. 86
Art. 34 secties	Zona VR2	Pag. 86



Art. 35	Dei viali alberati . . . . .	Pag. 87
Art. 36	Delle barriere architettoniche . . . . .	Pag. 88
Art. 36 bis	Programmi urbanistici	Pag. 88

**TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

**CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 37	Validità delle prescrizioni geologiche . . . . .	Pag. 89
Art. 37 bis	Disciplina aree sensibili all'inquinamento elettromagnetico.....	Pag. 89
Art. 37 ter	Disciplina relativa alla classificazione acustica del territorio.....	Pag. 90
Art. 38	Delle aree in contrasto con le previsioni di PRG . . . . .	Pag. 91
Art. 39	Degli edifici in contrasto con le destinazioni di zona . . . . .	Pag. 92
Art. 40	Varianti conseguenti all'emanazione di nuove leggi e modifiche apportate al PRG per effetto del DPGR di approvazione . . . . .	Pag. 93
Art. 41	Validità della norma più restrittiva . . . . .	Pag. 94

**CAPO II – NORME TRANSITORIE**

Art. 42	Misure di salvaguardia . . . . .	Pag. 95
Art. 43	Costruzioni iniziate . . . . .	Pag. 96



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I NORME GENERALI

#### **Art. 1            Finalità delle norme**

1. Le presenti norme costituiscono, assieme agli elaborati grafici del PRG-PARTE OPERATIVA, lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale specifica la Parte Strutturale del piano e disciplina le previsioni urbanistiche e le trasformazioni del territorio nelle modalità, forme e limiti in essa contenuti e da eseguirsi in un periodo di tempo limitato. Sono strumento di programmazione e progettazione dello sviluppo armonico delle trasformazioni, di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, naturali, paesaggistiche, storico culturali ed economiche presenti nel territorio; sono finalizzate a garantire, inoltre, un ordinato sviluppo edilizio ed una elevata qualità della vita degli insediamenti.



## Art. 2 Elaborati del PRG – PARTE OPERATIVA

1. Il PRG – Parte operativa è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- cartografie in scala 1:2.000 riguardanti la “Disciplina urbanistica degli ambiti dei centri edificati” ed in particolare:

<i>Tav. n</i>	<i>Località</i>
1	Capoluogo di Torgiano
2	Ferriera
3	Miralduolo
4	Brufa
5	Cittadella – Ponte Rosciano
6	Signoria
7	Pontenuovo di Torgiano (Nord)
8	Pontenuovo di Torgiano (Sud)



### Art. 3 Contenuti

1. Ai sensi dell'art. 3 della LR 31/97, la Parte operativa del PRG:

- delimita e specifica le singole zone, all'interno degli ambiti individuati nella parte strutturale, dettando per queste e per le loro articolazioni norme d'uso e modalità di attuazione;
- disciplina il recupero degli ambiti e delle aree del territorio degradate attraverso interventi di rifunzionalizzazione e riqualificazione urbana;
- definisce le scelte relative al sistema della viabilità e dei parcheggi, all'organizzazione e dotazione di spazi pubblici e servizi in relazione ad operazioni di qualificazione ambientale, edilizia ed urbanistica, individuando altresì le opere pubbliche costituenti il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici o privati, nonché i tempi di attuazione e le risorse finanziarie disponibili;
- individua le aree sottoposte a previsioni particolareggiate da definire con Piani Attuativi, stabilendo standards, tipologie urbanistiche ed edilizie e destinazioni d'uso in relazione alle caratteristiche geomorfologiche, storico-insediative e funzionali dell'ambito di appartenenza, dettando altresì le prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed ecologici nei limiti fissati nella parte strutturale del PRG;
- delimita gli ambiti del territorio ai sensi della L 447/95 individuando gli interventi necessari al contenimento dell'inquinamento acustico;
- indica i casi in cui il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, volto alla destinazione commerciale ed attuato senza opere edilizie, è subordinato ad autorizzazione edilizia.



#### **Art. 4 Validità del PRG-PARTE OPERATIVA**

Le previsioni contenute nella PARTE OPERATIVA. del PRG hanno validità temporale limitata, di norma, al mandato amministrativo del Consiglio Comunale e, comunque, non superiore ad otto anni, fatta salva l'efficacia temporale dello strumento urbanistico attuativo e potranno essere modificate nei modi e nei tempi stabiliti dalla LR 31/97.

Le presenti norme e gli elaborati grafici del PRG-PARTE OPERATIVA prevalgono, in caso di contrasto su qualsiasi norma del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e di altri regolamenti comunali.

Le stesse norme sono invece subordinate:

- alle modificazioni che intervengono per approvazione di leggi e regolamenti nazionali e regionali;
- all'approvazione di Piani di Settore di iniziativa comunale relativamente alle zone per servizi ed attrezzature generali;
- all'approvazione di progetti di opere pubbliche ai sensi della Legge 31.01.1978, n.1;

3. Le presenti norme integrano le tavole grafiche, ne determinano il contenuto e disciplinano l'attuazione delle previsioni in esse contenute.

4. La parte operativa del PRG ha valore di programma pluriennale di attuazione, ai sensi dell'art. 13 della L.10/77 e successive modifiche o integrazioni, in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici.





## Art. 5 Attuazione e gestione del PRG-PARTE OPERATIVA

1. I contenuti e le prescrizioni della PARTE OPERATIVA del PRG sono attuati di norma tramite Piani Attuativi di iniziativa pubblica, privata o mista. Gli ambiti di applicazione di tali Piani sono definiti nelle tavole di Piano come Comparti di Attuazione e sono disciplinati negli articoli relativi alle singole zone di PRG e relative articolazioni.
2. La redazione del Piano Attuativo, fatta salva la disciplina statale in materia, è obbligatoria nelle zone di tipo A, C e D. Nelle zone F il progetto esecutivo dell'opera deve contenere le previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero comparto attuativo e potrà essere attuato, se di iniziativa privata o mista, mediante concessione edilizia convenzionata.
3. Per le zone di tipo A, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 16 della LR 31/97, in assenza di Piano Attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione "leggera" limitatamente ad opere interne di singole unità immobiliari o parti di esse. Tali interventi sono da intendersi nelle ridefinizioni operate dall'art. 13 della NTA della parte operativa.
4. Oltre ai Piani Attuativi, fermo restando le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3, costituiscono strumenti di attuazione della parte operativa del PRG:
  - Concessione edilizia diretta e concessione edilizia convenzionata;
  - Programmi Integrati di Recupero (ai sensi e con le modalità fissate dalla LR 31/97)

I Piani Attuativi ed i programmi Integrati di Recupero costituiscono le modalità di attuazione attraverso le quali possono essere apportate modifiche, correzioni o integrazioni alla parte operativa nei limiti fissati dalla Parte Strutturale del PRG.

5. Al fine di garantire l'attuazione degli standards minimi previsti dagli artt. 26, 41 e 43 della LR 31/97, sono stabiliti i seguenti criteri di applicazione che si adotteranno nei casi in cui all'interno del comparto attuativo non sia possibile soddisfare gli standards richiesti.

### a) Criterio di compensazione

l'Amministrazione Comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la sostituzione degli standards previsti con la realizzazione di servizi ed infrastrutture, anche di interesse generale (così come individuati al Capo V delle presenti norme), cui il Piano affida ruoli primari ai fini della riqualificazione urbanistico-ambientale anche in aree esterne a quelle del comparto medesimo.

### b) Criterio di monetizzazione

l'Amministrazione Comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, alla monetizzazione della quota parte degli standards previsti secondo i seguenti parametri:

(modificato con 24° variante)

Parcheggi: qualora si verifichi l'impossibilità di raggiungere le quantità minime prescritte dal R.R. 7/2010 in materia di aree per la sosta veicolare pubblica, di uso pubblico, privata, privata condominiale etc ed in attesa dell'emanazione delle norme regolamentari previste dal comma 4 art. 14 del citato R.R. 7/2010, si stabilisce un



costo medio relativo al posto auto comprensivo del valore dell'area e delle trasformazioni necessarie di € 1.549,37 rivalutato in ragione del 75% dell'incremento ISTAT (prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati che da luglio 2003 a novembre 2012 è pari al 20,6%) per un importo complessivo di € 1.868,54 (costo di monetizzazione singolo posto auto).

(modificato con 24° variante)

Verde: qualora si verifichi l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di verde secondo quanto stabilito agli artt. 41 e 43 delle L.R. 31/1997, il contributo per la realizzazione di ogni mq di verde è pari a € 3,74 rivalutato in ragione del 75% dell'incremento ISTAT e perciò pari ad € 4,51 a mq. Tale contributo non include l'onere relativo all'indice di piantumazione (lat) la cui compensazione sarà conteggiata a parte secondo quanto disposto al comma successivo. Gli oneri, così derivati, andranno a costituire un "fondo comunale per l'ambiente", vincolato all'attuazione di aree verdi pubbliche attrezzate, di arredo o di rispetto ambientale. L'Amministrazione comunale sarà attuazione prioritaria alle aree indicate dal Piano.

6. Al fine di garantire l'applicazione dell'Indice di Piantumazione territoriale (lat), di cui all'art. 9 delle NTA-parte strutturale, sono stabiliti i seguenti criteri di applicazione che si adotteranno nei casi in cui all'interno del comparto attuativo non sia possibile soddisfare il parametro lat richiesto:

a) Criterio di compensazione

L'Amministrazione Comunale può prevedere, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la sostituzione dello lat previsto con la realizzazione di opere di rimboschimento, rinaturazione, piantumazione in aree prossime o esterne a quelle del comparto medesimo ed alle quali il Piano affida ruoli primari ai fini della riqualificazione urbanistico-ambientale.

(modificato con 24° variante)

b) Criterio di monetizzazione

L'Amministrazione Comunale può prevedere ai fini della riqualificazione urbanistico-ambientale, previo provvedimento motivato in relazione all'ubicazione ed alle caratteristiche del comparto attuativo interessato, la monetizzazione delle dovute quantità di alberature, stabilito che per ogni albero è fissato il costo parametrico di Euro 77,461 rivalutato in ragione del 75% dell'incremento ISTAT e perciò pari ad € 93,42 per ogni singolo albero da piantumare.

7. *Sono altresì considerati interventi che soddisfano gli standards richiesti per l'Indice di Piantumazione territoriale (lat) quelli che prevedono:*

- *la sostituzione delle alberature esistenti di specie non autoctona, in numero pari a quello dovuto, con alberature di alto fusto presenti negli abachi delle Specie Vegetali inseriti in "Criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P."*
- *la sostituzione delle alberature degradate o affette da malattia, in numero pari a quello dovuto, di specie uguale, qualora presente negli abachi delle Specie Vegetali inseriti in "Criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P.", a quella preesistente e di alto fusto.*

---

<sup>1</sup> Il costo parametrico sarà adeguato dal Consiglio Comunale in sede di approvazione di Bilancio Comunale.



8. Sono altresì considerati interventi che soddisfano gli standards richiesti per l'Indice di Piantumazione territoriale (Iat) quelli che prevedono:
- la sostituzione delle alberature esistenti di specie non autoctona, in numero pari a quello dovuto, con alberature di alto fusto e di specie autoctona;
  - la sostituzione delle alberature degradate o affette da malattia, in numero pari a quello dovuto, di specie uguale, se autoctona, a quella preesistente e di alto fusto.
9. Sono altresì considerati interventi che soddisfano gli standards richiesti per l'Indice di Permeabilità territoriale (Ipt), di cui all'art. 10 delle NTA-parte strutturale, quelli che prevedono la sostituzione di superfici impermeabili esistenti (cioè quelle coperte da costruzioni e/o asfaltate) con superfici di tipo permeabile in quantità equivalente a quella dovuta.
10. Nel caso di esecuzione di lavori di allargamento delle strade previste dal P.R.G. (a decorrere dalla data di adozione della presente variante) e quindi di esproprio o cessione gratuita delle aree private necessarie al comune ed altri enti pubblici, è ammesso il recupero della potenzialità edificatoria trasferendola ai terreni retrostanti o a terreni limitrofi con analoga destinazione urbanistica senza che ciò comporti variante al P.R.G.
- La potenzialità edificatoria di cui sopra è attestata da apposito verbale dell'Area Assetto del Territorio nel caso di sola esecuzione di opera pubblica o da istruttoria tecnica del Responsabile del Procedimento nel caso di attivazione su procedimento edilizio o urbanistico.



(aggiunto con 24° variante)

**Art. 5 bis-Cassa dei diritti edificatori (CED)**

1. E' istituita la Cassa dei diritti edificatori (CDE) del Piano Regolatore Generale – Parte Operativa
2. I diritti edificatori a qualunque titolo acquisiti dall'Amministrazione Comunale vengono depositati nella Cassa di cui al comma 1. Il Comune registra, anche mediante nota di trascrizione nei registri immobiliari, le transazioni dei diritti in incremento o in detrazione specificandone la provenienza dei medesimi, la Cassa dei diritti edificatori, solo in via transitoria, potrà avere anche saldo negativo.
3. I diritti edificatori sono relativi alle quantità riconosciute dal PRG. I diritti (che decollano) delle previsione del Piano Regolatore Generale – Parte Operativa e Parte Strutturale o derivanti da altra fonte, vengono depositati nella cassa di cui al comma 1. Il Comune ne convalida detto deposito con apposito atto amministrativo.
4. i diritti permangono nella Cassa dei diritti edificatori sino all'adozione da parte del Comune dell'atto con il quale gli stessi vengono ricollocati sul territorio in opportune aree ("di atterraggio"). Tale procedura segue le disposizioni di cui all'art. 17 della L.R. 11/2005
5. I diritti edificatori sono quantificati in mq di superficie coperta S.U.C. (art. 17 R.R. 9/2008). Il Comune provvederà a determinare, con successivo atto, i coefficienti di conversione dei diritti edificatori relativi a ciascuna delle destinazioni d'uso prevalenti (residenziale, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..)
6. Il Comune può utilizzare i diritti depositati presso la Cassa dei Diritti Edificatori, anche per le compensazioni di oneri imposti ai proprietari o altri soggetti in materia di acquisizione pubblica degli immobili, di demolizioni senza ricostruzioni in loco per finalità urbanistiche, di ripristino e di riqualificazione di spazi, di eliminazione detrattori ambientali
7. Il saldo dei diritti edificatori presenti nella Cassa di cui al comma 1 concorre al dimensionamento del Piano Regolatore Generale Parte Strutturale come volumetria legittimata ovvero esistente.



## TITOLO II – DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI AMBITI DEI CENTRI EDIFICATI

### CAPO I ZONE DELLA CONSERVAZIONE

#### **Art. 6 Classificazione**

1. Le zone A, che nel PRG – Parte strutturale compongono gli “ambiti di tutela e conservazione dei centri storici”, sono articolate nella Parte operativa secondo le seguenti modalità:
  - Zone AA, che individuano gli edifici d’epoca di valore architettonico, storico-monumentale e le aree di valore storico-artistico-ambientale da sottoporre ad interventi di tutela e di conservazione;
  - Zone AB, che individuano gli edifici d’epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione mirati al recupero, al mantenimento ed all’adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale;
  - Zone AC, che individuano gli immobili e le aree in contrasto e/o incompatibili con l’impianto storico e con i valori ambientali del contesto architettonico preesistente da sottoporre ad interventi di sostituzione, di ristrutturazione urbanistico-edilizia e di riqualificazione ambientale che possano garantire il recupero dei valori formali del contesto originario.
  - L’insieme delle aree e degli immobili connotati con la prima lettera “A” e gli spazi tra essi interclusi, definisce parte dell’ambito delle zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell’art. 27 della L. 457/78.



## Art. 7 Disciplina delle zone A – norme generali

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti NTA, nelle zone A, i tipi di intervento ammessi sono quelli specificati all'art. 13 delle NTA del PRG – Parte strutturale;<sup>2</sup>
2. Nelle zone A, ad esclusione degli edifici di particolare interesse storico artistico, classificati nelle cartografie di Piano con l'attributo AA, è altresì consentita la realizzazione di autorimesse a servizio dei fabbricati residenziali esistenti, o di parte di essi, mediante la trasformazione dei piani terra; tale trasformazione può prevedere anche un aumento della superficie utile, a condizione che non vengano effettuati lavori che modifichino l'impianto strutturale degli stessi edifici. La superficie dei parcheggi e/o autorimesse interrato potrà essere maggiore dell'area di sedime del fabbricato e svilupparsi comunque entro il limite dell'area di pertinenza del fabbricato medesimo; in tal caso, il soprastante suolo dovrà essere opportunamente risistemato garantendo l'integrazione con i valori formali dell'ambiente storico. E' comunque obbligatorio il mantenimento delle alberature esistenti di alto fusto e di particolare pregio, sempre che queste non alterino la lettura dei valori architettonici dell'edificato storico.
3. Nelle zone classificate A dal Piano ed in quelle individuate dalla parte strutturale come aree archeologiche indiziate, ogni proposta di intervento che investa il suolo o il sottosuolo deve essere preceduta da adeguati sondaggi archeologici al fine di accertarne preventivamente la fattibilità.
4. *Per tutti gli interventi di cui al presente articolo restano ferme le disposizioni e competenze previste dal D. Lgs. 490/99, relativamente agli Artt. 139 e 146 lettera f) in relazione alla tutela delle aree di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali.*
5. Nell'ambito delle zone A, gli standards urbanistici ed i parametri ecologici definiti nelle NTA-Parte Strutturale potranno essere ridotti del 50% per ogni intervento di recupero e di trasformazione finalizzato alla residenza, secondo quanto stabilito all'art.41 della LR 31/97.
6. L'insieme delle aree e degli immobili connotati con la prima lettera "A" e gli spazi tra essi interclusi, definisce parte dell'ambito delle zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78;
7. nel capoluogo di Torgiano vige la disciplina del Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con deliberazione di C.C. n° 33 del 30/05/2001;
8. nella frazione di Brufa vige il Programma di Recupero Urbano (PRU) approvato con deliberazione di C.C. n° 44 del 30/07/1999.

2

L'articolo citato recita: "Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

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



## Art. 8 Unitarietà degli interventi di recupero

- 1. Al fine di garantire l'unitarietà e la coerenza formale degli interventi sull'edificato storico, il Piano individua gli ambiti della riqualificazione ove devono essere predisposti studi ed approfondimenti per definire un coordinato quadro operativo degli interventi di recupero e valorizzazione del centro e dei nuclei storici o di parte di essi. In particolare la Parte operativa individua gli ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa. Nello specifico gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario e, possibilmente, realizzati contestualmente completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme. Per tali casi il Comune procede informando tutti i proprietari interessati con le modalità previste dall'art. 8 della L. 241/1990.*
- 2. Con la formazione del Piano Attuativo si potrà prevedere una diversa articolazione dei volumi esistenti ivi compresi quelli di superfetazioni recenti e di immobili legittimamente condonati, perseguendo sempre il criterio conservativo di intervento e di valorizzazione delle preesistenze storico-architettoniche e paesistico-ambientali e nei limiti dell'art.13, comma 1, lettera d), delle NTA della parte strutturale.*
- 3. Nelle zone A in ambito di vincolo ai sensi degli Artt. 139 e 146 lettera f) del D. Lgs. 490/99 e nelle emergenze storico-architettoniche diffuse nel territorio, di cui all'Art. 17 comma 1 delle N.T.A. della parte strutturale, gli interventi dovranno uniformarsi alle particolari disposizioni emanate in materia in conformità ai contenuti del Regolamento approvato con Delibera Regionale 1066/99. Pertanto, circa le aggettivazioni formali, devono essere ritenuti prescrittivi i successivi comma del presente articolo.  
Nelle zone A al di fuori dell'ambito di vincolo ai sensi degli Artt. 139 e 146 lettera f) del D. Lgs. 490/99 devono essere ritenuti prescrittivi i contenuti del vigente degli Artt. 139 e 146 lettera f) del D. Lgs. 490/99 devono essere ritenuti prescrittivi i contenuti del vigente Strumento Urbanistico Attuativo del centro storico di Torgiano.*
- 4. Murature a faccia a vista. Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia a vista in laterizi storici di qualsiasi formato, in conci di pietra squadriati o sbozzati, nonché in ciottoli, selci, pietrame irregolare, o materiale misto, presente nei prospetti esterni dell'edilizia ricadente nelle sottozone AA e AB. In questi casi sarà obbligatorio che gli antichi paramenti murari rimangano inalterati nella loro configurazione originaria limitando, ad esempio, la demolizione e sostituzione di murature fuori piombo come anche la sostituzione di pietre corrose, che potrà avvenire soltanto per comprovate gravissime esigenze.  
Di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura, a meno che non si tratti di facciate il cui intonaco originale sia caduto per degrado naturale o per improprie demolizioni d'origine recente.  
Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti dovrà essere realizzato mediante riprese a scuci-cuci con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura.*



*Potranno essere demolite o rimosse eventuali rincocciature, nonché parti d'intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai tipi di paramento sopra individuati.*

*L'anastilosi, ricostruzione "come era dove era", è consentita solo per crolli risalenti ad epoca contemporanea e nel caso in cui i materiali si trovino ancora sul posto del crollo. L'operazione deve ricomporre sul posto originario una struttura, che non sia già stata sostituita da altra struttura, che ripristini l'originaria configurazione; l'uso di materiali di recupero, strutturalmente efficaci, dovrà inoltre essere realizzata con tecniche e modalità idonee a garantire la salvaguardia dei caratteri tradizionali ricorrenti.*

*Possono essere demolite e asportate tutte le strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi, siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono sicuramente da considerare eliminabili le parti murarie che realizzate nel tempo, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario; con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità tecnologiche e affinità artigianali con gli impianti.*

5. *Ripristini, stuccature, stilature e rabbocchi delle commessure. Sia per paramenti in mattoni stuccati che in pietrame rabboccato a raso sasso, è consentita la scarnitura dei giunti e la successiva ripresa delle rispettive finiture. Non dovranno essere rabboccati, ma solo stuccati in profondità lasciando i giunti netti, i paramenti del tutto privi di tale finitura. I giunti dei paramenti in mattoni a cortina o in pietra da taglio dovranno essere stuccati a raso della faccia a vista, con malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.*

*Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, dovranno essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella delle malte esistenti.*

6. *Elementi di facciata. I decori fittili, le lapidi, le formelle, gli stemmi, i doccioni, i reggiteda, i tabernacoli e gli affreschi ed eventuali reperti archeologici presenti nelle facciate, sia intonacate che a faccia a vista, rispondendo alla definizione di bene culturale, sono tutelati ai sensi dell'Art. 51 del D. Lgs. 490/1999; pertanto per un loro eventuale distacco occorre l'autorizzazione del Soprintendente. Tali elementi, quindi, potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qualvolta si intervenga sul prospetto su cui sono collocati.*

7. *Balconi ed aggetti orizzontali. Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro ed integrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto, sostenute per mezzo di mensole in pietra, in mattoni o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra o ad archi in muratura, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale. Un eventuale piano di recupero può individuare quali aggettazioni negative i balconi recenti, prescrivendone la demolizione.*





8. *Scale esterne e interne. Sono da conservare tutte le scale situate sia all'interno degli edifici che lungo i prospetti esterni o nelle corti interne, le quali presentino caratteristiche architettoniche e decorative di particolare pregio o siano comunque realizzate mediante volte o parti di archi e volte in muratura comunque disposte, mediante gradini monolitici in pietra conca reciprocamente connessi e incastrati ad una od entrambe le estremità nei muri laterali, ovvero abbiano infine, quale che sia la tecnica costruttiva tradizionale, forme e dimensioni di tipo monumentale, come ad esempio le gradinate sviluppate su più lati convergenti, le scale a tenaglia a rampa doppia o plurima, quelle di forma circolare, semicircolare o ellittica.*

*Allo stesso modo dovranno essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o interamente ripristinati, i relativi elementi accessori, decorativi e di finitura, come i parapetti, le balaustre, i corrimani, le zoccolature, i gradini e i sottogradini in pietra o in laterizio, nonché gli atrii, gli androni, i pianerottoli e in genere gli ambienti di disimpegno architettonicamente qualificati come le scale cui siano collegati.*

*Le strutture in muratura intonacata, ovvero in pietra conca o in mattoni a faccia a vista, potranno essere consolidate e parzialmente reintegrate tramite il magistero dello scucucuci.*

*Delle scale interne di tipo tradizionale, con gradini in muratura sostenuti all'intradosso da travetti di legno, è consentito il rifacimento con tecniche e materiali anche differenti ed eventuali modeste correzioni nel rapporto tra alzate e pedate e della pendenza complessiva delle rampe, fermi restando i limiti derivanti dall'ubicazione del manufatto originale rispetto alla muratura portante.*

*Potranno essere demolite e sostituite le scale interne a gabbia aperta in legno o miste in legno e muratura e quelle di fattura recente; dovranno in particolare essere demolite quelle inserite in modo da nascondere, alterare o recare comunque pregiudizio alla fruizione ed alla conservazione di elementi architettonici e decorativi di particolare pregio. Potranno invece essere integrati o rifatti i gradini e/o le rampe cordonate d'accesso alle porte esterne.*

*È consentita all'interno degli edifici la realizzazione di nuove rampe o interi corpi scala e ascensori, nel caso in cui le scale esistenti siano inadeguate o insufficienti rispetto alle norme vigenti; ogni eventuale integrazione dovrà essere tuttavia concepita e realizzata in modo da non recare pregiudizio ad altre strutture o elementi decorativi e finiture di particolare pregio.*

9. *Tettoie. È possibile realizzare, a protezione dell'ingresso principale, una tettoia poggiata su doppia mensola aggettante, in struttura lignea o in ferro battuto opportunamente verniciato, con copertura in coppi e tegole. Il rilascio della necessaria concessione avverrà, a discrezione della Commissione Edilizia, previa verifica, da parte dell'Ufficio Tecnico, che nello spazio circostante non si verifichi alcun impedimento per mezzi in manovra.*

10. *Soglie. Le soglie e i davanzali saranno riproposti con materiali e sagome del tipo tradizionale - in pietra calcarea, in arenaria, in laterizio, a gola dritta, a gola rovescia, in piastrelle o piastrelloni in aggetto, a coltellata di mattoni pieni, in mensole di laterizio, etc. - avendo cura di effettuare gli interventi con gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza antisismica.*

11. *Architravi. Per gli architravi a vista si adotteranno, in caso di sostituzione, soluzioni simili, per forma e materiali, a quelle eventualmente già presenti in*



*facciata, purché del tipo tradizionale, in laterizi e/o pietra effettuando gli interventi con gli accorgimenti necessari per la sicurezza antisismica.*

12. *Coperture tradizionali a falde inclinate. Sono ammesse solo coperture di tipo tradizionale, a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori di tali coperture; dovrà, quindi, essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, a capanna o a padiglione, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta. In caso di demolizione di coperture realizzate con materiali non tradizionali conseguirà una ricostruzione con materiali tradizionali.*

*In linea generale, sia in caso di restauro che di completa sostituzione, non potranno essere apportate modifiche alle quote d'imposta, di colmo e delle gronde, salvo si renda necessaria la reimpostazione delle pendenze che dovranno risultare comprese tra il 25 e il 35 per cento; in caso di realizzazione di cordolature può essere ammesso un aumento minimo di altezza purché l'intervento risulti strutturalmente indispensabile e architettonicamente giustificato.*

*Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, pensiline, sporti di gronda ed altre parti di copertura il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista.*

*I manti di copertura del tipo tradizionale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di tegole piane e curve in laterizio (coppi ed embrici) corrispondenti a quelle esistenti. Fra i coppi nuovi dovrà essere comunque inframmezzata, all'estradosso, una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al cinquanta per cento. Dovranno essere adeguati, in caso d'intervento, i manti in altro materiale.*

*Sia in caso di semplice restauro che di rifacimento dell'intera struttura portante, la quota d'estradosso del nuovo piano inclinato, comprensiva d'impalcato in pianelle e/o in tavolato, caldana, impermeabilizzazione e coibentazione, dovrà essere perfettamente allineata con la quota estradossale degli sporti di gronda; il coibentante, nel caso di rifacimento integrale del tetto, andrà quindi incassato in opportuno alloggio ottenuto sfalsando verso il basso, per lo spessore sufficiente, la falda della copertura rispetto a quella della gronda.*

*Non è consentita, sopra le falde dei tetti, la realizzazione di terrazzi o nuovi volumi emergenti.*

*Sia nel restauro delle strutture lignee che in caso di sostituzione è possibile l'interruzione delle falde per ricavare chiostrine, pozzi di luce, velux, abbaini o terrazzini praticabili di dimensioni non superiori a mq. 3,00 senza, comunque, apportare variazioni al profilo generale delle falde stesse; le interruzioni dovranno risultare comunque arretrate di almeno m. 2,00 rispetto all'estremità di gronda e in numero non superiore ad una ogni mq. 30 di copertura.*

*Nel caso di interventi d'ampliamento e/o soprelevazioni rispetto alle originarie coperture, dovranno essere ripristinati gli andamenti degli sporti di gronda in origine esistenti.*

13. *Soluzioni di sporto di gronda. Tanto nei casi di restauro che di eventuale sostituzione dovranno comunque essere conservati o ripristinati gli sporti di gronda di tipo tradizionale realizzati con:*

*- pianellato in cotto disposto secondo ricorsi superiormente aggettanti rispetto all'inferiore che risulta di sostegno;*



- *travicelli in legno, spesso sagomati all'estremo libero, ed impalcato sottomanto in tavolato ligneo o pianellato in cotto, il cui intradosso risulta sporgente dalla muratura perimetrale o dall'eventuale sottostante cornicione;*
- *palombelli in legno, sagomati all'estremo libero, sovrapposti a contropalombelli sfalsati e sagomati in maniera identica ed impalcato in tavolato ligneo o pianellato in cotto, il cui intradosso risulta sporgente dalla muratura perimetrale o dall'eventuale sottostante cornicione;*
- *pianellato in cotto disposto superiormente a ricorso di mensole in cotto rispetto al quale aggetta;*
- *pianellato in cotto disposto superiormente a ricorso di mensole in cotto rispetto al quale aggetta; sopra al pianellato è disposto, con continuità, un cornicione in cotto o ad intonaco.*

*Analogamente dovranno essere conservati o ripristinati in conformità all'originario, i bordi delle falde lungo i lati inclinati delle coperture a capanna, tanto che si presentino con un filare di tegole a raso della muratura, ovvero aggettanti su piastrelle o sul prolungamento degli arcarecci e della piccola orditura.*

*Gli elementi particolari di cui sopra dovranno essere restaurati procedendo, se necessario, allo smontaggio e al successivo ricollocamento dei singoli pezzi nonché all'eventuale reintegrazione delle parti deteriorate o mancanti, secondo le forme ed i materiali originali. Gli elementi in legno integrati, o sostituiti, dovranno essere preventivamente portati alla medesima finitura delle preesistenze, con mordente o pittura a seconda del caso. Gli impalcati in laterizio dovranno essere formati esclusivamente da piastrelle di recupero o fatte a mano, senza stuccatura dei giunti; lo spessore di un'eventuale sovrastante cappa comprensiva di armatura non dovrà essere superiore a cm. 2/3.*

- 14. Mensole sottogronda ed eventuale cornicione sommitale. Gli sporti di gronda esistenti sorretti da mensole di cotto, con o senza un eventuale cornicione in cotto, vanno conservati e, nel caso, restaurati ed, eventualmente, integrati.*

*Per i cornicioni sommitali in cotto, se realizzati con elementi curvilinei a gola dritta o rovescia, si prescrive la conservazione e l'adeguato restauro; in caso di realizzazione con materiale irregolare uniformato da un consistente strato di malta modellata si rimanda alle successive prescrizioni per l'intonacatura.*

- 15. Terrazze e coperture piane. In caso di edificio, o di corpi accessori, con copertura a terrazzo, o più semplicemente piana, estesa su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni architettoniche originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, si dovrà provvedere alla conservazioni di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche caratterizzanti tali elementi.*

*Salvo diversa indicazione prevista da eventuale piano di recupero, sulle terrazze e sulle coperture piane di qualsiasi genere non è consentita la realizzazione di tettoie, verande o altri volumi e strutture stabilmente connesse, ad eccezione dei volumi tecnici eventualmente necessari per eventuali impianti; potranno essere installate tende mobili, fioriere e sostegni necessari per lo sviluppo di piante rampicanti.*

- 16. Aperture di prospetto ed elementi di contorno. Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche, tanto che si tratti di aperture d'origine medioevale, con stipiti sormontati da*



*archi o architravi in pietra squadrata o mattoni a faccia a vista, oppure contornate da una mostra in risalto di tipo classico, sia in pietra o in mattoni faccia a vista che in muratura intonacata o simulata pittoricamente.*

*Per esigenze statiche o funzionali è consentita la tamponatura delle aperture medesime se opportunamente eseguita a sotto squadro e realizzata in modo da lasciare integralmente in evidenza i contorni originari. Gli elementi superstiti di antiche aperture, modificate per successivi interventi di epoca storica, potranno essere conservati ed eventualmente reintegrati nel caso di paramenti lasciati a faccia a vista; potranno invece essere ricoperti qualora inseriti in prospetti intonacati e compiutamente definiti.*

*Nei prospetti compiutamente definiti di qualsiasi epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia a vista, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali brani preesistenti. In caso d'intervento dovranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o per i singoli elementi architettonici e decorativi.*

*La modifica o lo spostamento di aperture semplicemente architravate e contornate in muratura grezza, nonché la realizzazione di nuove aperture dello stesso tipo, sono ammesse esclusivamente nei prospetti con paramento originario in muratura grezza privi di elementi architettonici qualificanti, purché non risulti complessivamente più di un'apertura per ogni 10 metri quadrati di prospetto. Sia le nuove aperture che quelle modificate dovranno essere realizzate con riprese del paramento murario in conci sbazzati alla subbia o mattoni pieni fatti a mano o di recupero e architravi simili agli esistenti; le aperture, nuove o modificate, non dovranno avere larghezza superiore a m. 0,80 per le finestre, m. 1,20 per le porte e m. 1,90 per i vani carrabili, non dovranno contenere, nella circostante porzione di paramento murario larga m.2,00 e alta m. 2,50, alcuna finestra esistente, non dovranno comportare la demolizioni di brani murari di rilevante valore documentario e dovranno essere uniformate, per forma e dimensione, alle preesistenti.*

*Eventuali aperture originarie, successivamente tamponate, potranno essere riportate all'originaria configurazione; qualora presente l'intera struttura, stipiti - architrave - soglia, si può procedere alla semplice tamponatura; in caso di struttura incompleta si può procedere all'apertura completando, con materiali idonei comunque riconoscibili ed identificabili come integrazioni, le mancanze.*

*17. Accessori di copertura. Sono tutelati abbaini, torrette, altane, velette, frontespizi, fumaioli, angolari di gronda e bavarole oltre ad eventuali altri corpi svettanti che rientrano fra gli elementi costruttivi tradizionali - per disegno e per materiali impiegati - propri dell'edificio esistente, provvedendo esclusivamente alla conservazione e al restauro.*

*I fumaioli potranno essere realizzati con laterizi di recupero o simili, con elementi in cotto o con lamierino di rame secondo i disegni tipici dell'architettura locale.*

*18. Canali di gronda, discendenti pluviali e terminali. I canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere in rame a sezione, rispettivamente, semicircolare e circolare di opportuno diametro.*

*I terminali per i discendenti pluviali saranno in ghisa, verniciata secondo le disposizioni dell'ufficio tecnico comunale, oppure in rame di spessore opportuno.*

*19. Portoni e cancelli in legno. Gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno di rovere, castagno, pioppo o altre essenze nostrane dovranno*



*essere conservati e restaurati, reintegrati eventualmente secondo il disegno originale e trattati a cera, o con vernici trasparenti opache, previo uniforme coloritura del fondo con mordente di colore opportuno o con tinta consona all'ambiente. Qualora, in presenza di legno tenero o comunque gravemente deteriorato, non sia conveniente il restauro, sarà ammesso il rifacimento inteso come riproposizione filologicamente corretta. Dovranno essere, in ogni caso, oggetto unicamente di restauro i serramenti di particolare qualità, in legno di noce o altre essenze pregiate, con specchi e telai decorati ad intaglio, a tarsia o con complesse modanature.*

*Tutti i serramenti in legno necessari o per nuove aperture, o per il rifacimento di quelli esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali alte non meno di cm. 20, del tipo alla mercantile, in essenze locali trattate come sopra (pioppo, castagno, rovere) o in legno dolce, verniciato a smalto opaco nella medesima tonalità delle persiane. In caso di realizzazione di nuovi infissi, o di sostituzione e serramenti, non è comunque ammesso l'impiego di essenze esotiche, dolci o resinose verniciate al naturale con vernici trasparenti, doghettati lignei verticali, alluminio, acciaio ed altri materiali e colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai e partiture orizzontali e verticali.*

*I cancelli in legno già esistenti vanno assolutamente conservati e restaurati; il grado di finitura possibile sarà tanto a mordente e cera, quanto a mordente e verniciatura trasparente; sono accettate verniciature a smalto opaco, nella medesima tonalità delle persiane, o a latte di calce a colori pastello, previa campionatura.*

*20. Persiane, ante d'oscuro e tapparelle. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o scuri interni, è consentita all'esterno l'installazione di persiane lignee di tipo tradizionale, possibilmente con stecche trasversali a spigolo vivo, purché realizzate, in ciascuna facciata, con caratteri architettonici unitari. L'adozione di persiane va esclusa per finestre ad arco e per quelle architravate d'origine medioevale oltre che per quelle protette da inferriate e grate originali in ferro lavorato a mano. Le persiane dovranno essere verniciate, su un'opportuna preparazione a minio o a cementite da esterni, a smalto opaco (verde scuro o marrone testa di moro o grigio perla chiaro o scuro) comunque in maniera uniforme per ciascuna facciata avente caratteri architettonici unitari; le persiane non potranno mai essere lasciate color legno naturale e protette da verniciatura trasparente lucida.*

*Le ante d'oscuro esterne, anche dette sportelloni, possono essere installate solo in caso di restauro di casa rurale o edificio simile; in tal caso dovranno essere mordensate in color castagno, o noce, e successivamente protette da vernici trasparenti non lucide o da cera.*

*Le tapparelle avvolgibili, in metallo, legno o plastica, non possono essere impiegate in ambito di zona A di Piano Regolatore Generale.*

*21. Finestre, porte finestre e sopraluce. Le finestre, le porte a vetri e le aperture in genere che accolgano infissi trasparenti, se costituiti da materiale tradizionale in legno con telaio e trafilè mobili, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi dell'identico tipo; dovranno comunque essere restaurati i telai*



*scorniciati con modanature complesse, le imposte decorate, i vetri piombati di fattura tradizionale, sia del tipo a rullo che in lastre soffiate.*

*In caso di sostituzione, i telai, gli infissi vetrati e le relative imposte, dovranno essere esclusivamente in legno verniciato con smalto opaco, o cementite da esterni, color bianco avorio o grigio perla; l'impiego di legno mordensato e protetto da vernici trasparenti non lucide è ammesso.*

*È consentita la chiusura di vani porticati, altane, logge, finestre polifore o serliane, con vetri trasparenti spartiti su telai metallici, fissi o mobili comunque di sezione sottile, inseriti nel filo interno della muratura; è prevista la campionatura dei materiali con l'Ufficio tecnico comunale.*

*Nelle aperture del piano terra, di notevoli dimensioni, sono consentiti infissi metallici di ferro o alluminio con profili sottili di colore antracite; si consiglia di realizzare, sul filo interno della muratura, delle sbattentature, di profondità e larghezza opportune, così da permettere l'apposizione degli infissi metallici, che non risulterebbero, così, visibili dall'esterno.*

*Le finestre in alluminio naturale, anodizzato o elettroverniciato, quanto in ferro, non possono essere impiegate.*

*22. Cancelli, ringhiere, inferriate, roste e accessori esterni in metallo. Sono da conservare e restaurare i cancelli in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale; eventuali nuovi apparecchi dovranno essere realizzati in ferri quadrati o tondi a maglie ortogonali, inanellate e non.*

*Sono altresì da conservare e restaurare le ringhiere in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale, così come quelle in ghisa stampata. Eventuali nuove ringhiere dovranno essere realizzate in ferri a sezione tonda o quadrata arricchiti da cappelli da prete. In linea generale è da escludere l'impiego di materiali accoppiati: ferro-bronzo, ferro-ottone.*

*Sono da conservare e restaurare le inferriate in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale, comprese quelle stampate in ghisa. Eventuali nuove dovranno essere realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, inanellate e non, o in piattine disposte per taglio e unite da cappelli da prete.*

*Eventuali tinteggi delle aggettivazioni formali di cui sopra verranno concordati, previa campionatura, con l'ufficio tecnico comunale.*

*Sono sottoposti a criteri di conservazione e restauro i seguenti manufatti metallici, purché databili entro il primo quarantennio del Novecento: cravatte per pluviali, terminali e barilotti, di mediazione, in ghisa; fermapersiane; fioriere; corrimano di scale esterne; reggitenda; maniglie e battenti; pompe di approvvigionamento acqua; fontanelle in ghisa; sistemi di illuminazione; panchine; edicole e bacheche.*

*23. Intonaci esterni. In linea generale i prospetti dovranno essere interamente intonacati a calce con finitura regolare a grana media o fina. Gli intonaci dovranno essere colorati in pasta in unica tinta o tinteggiati opportunamente con colori a calce o ai silicati escludendo finiture al quarzo plastico; le cromie possibili vanno individuate tra quelle presenti in prossimità dell'intervento edilizio cercando di stabilire un legame con i colori delle facciate degli edifici adiacenti.*

*Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla pubblica via, di compiuta veste architettonica, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, aggettivata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra o mattoni, o simulate pittoricamente sulla muratura intonacata, dovranno essere conservati i paramenti originari intonacati con intonaco di tipo*



*tradizionale finito al grezzo o al civile, mediante la tecnica del rappezzo.*

*Ove non sia possibile il mantenimento si potrà provvedere alla demolizione e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio.*

*Gli intonaci ammessi saranno solo quelli a base di calce costituiti da tre strati successivi: il primo, di grana più grossa, detto rinzaffo va rasato a cazzuola per eliminare la malta sovrabbondante. Il secondo, di grana più fina, detto arriccio deve essere steso per uno spessore di circa cm. 1 e quindi lavorato con il fratazzo di legno. Il terzo, di grana finissima, detto colletta - formata da colla di malta a base di calce spenta, sabbia fine ed eventuali modeste quantità di cemento bianco - va lisciata alla pezza, o al fratazzino stretto, e va tinteggiata successivamente; impiegando un prodotto colorato in pasta si può scegliere tra l'intonachino e lo stucco, entrambi prodotti da lisciare col fratazzo metallico (il primo è calce colorata da pigmenti naturali, il secondo è una miscela di calce e polvere di marmo).*

*L'intonacatura degli elementi architettonici aggettanti (cornici, cornicioni, marcapiani, bugne, timpani, etc.) andrà eseguita nella seguente maniera:*

*a) stesura di una prima mano di intonaco di fondo, al fine di abbozzare le forme, con malta a base di calce idrata (1 parte) e sabbia fina di fiume (4 parti);*

*b) rasatura del precedente rinzaffo con malta a base di grassello di calce (1 parte) e polvere di marmo fine (1 parte) tirata a liscio con cazzuolino modanato. Successivamente si potrà ricorrere, per conferire la cromia voluta, all'uso di una malta molto fluida ottenuta dalla miscela di latte di calce con polvere di marmo nel rapporto di 10 a 4.*

*Nei prospetti di cui sopra si dovrà altresì provvedere al ripristino filologico degli intonaci ammalorati, o demoliti a causa d'interventi impropri, basandosi sulle tracce superstiti.*

*Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici, frutto di successive trasformazioni, potranno essere lasciati privi d'intonaco eventuali lapidi, stemmi ed elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia a vista, inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza; dovranno, invece, essere reintonacati i semplici frammenti e le tracce delle strutture precedenti prive di particolare significato e incompatibili con l'assetto architettonico unitario acquisito dal prospetto intonacato in virtù dei successivi interventi.*

*In linea generale la prescrizione di base per gli intonaci è quella di non utilizzare mai, come legante delle malte il cemento, ma essere realizzati con malta a base di calce idraulica. L'inerte della malta - sabbia - sarà scelta in sintonia del cromatismo e della composizione granulometrica degli intonaci esistenti in modo da mantenerne il colore e la consistenza. Uguale cura sarà osservata nella posa in opera.*

*Tutti i tipi di colletta colorata in pasta da applicare potranno essere sottoposti a richiesta di campionatura da parte del competente Ufficio tecnico comunale; gli eventuali campioni andranno poi demoliti, se realizzati sulla medesima superficie dell'intervento, in modo da non lasciare aloni.*

*È obbligatorio, in caso di demolizione, riproporre gli intonaci excisi secondo le medesime ripartizioni geometriche dello status quo ante; è possibile altresì proporre, progettualmente, degli intonaci excisi a simulazione di bugnato, mattonato etc.,*



*purché questi interventi siano proposti in maniera corretta all'interno dell'economia generale della facciata.*

*Le cortine a finto bugnato dovranno, in linea generale, essere realizzate a marmorino (miscela di calce idrata e polvere di marmo).*

*24. Tinteggi esterni. Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura a colletta non colorata in pasta, si dovrà altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature, adottando una delle seguenti tecniche:*

*a) pittura a fresco, formata da una miscela di ossidi o terre colorate stemperati in acqua purissima o in latte di calce, passando sulla colletta appena indurita per l'iniziale perdita d'acqua; in questo modo il colore si fissa stabilmente nel supporto prima per assorbimento, poi per reazione chimica. Per un effetto maggiormente luminoso è opportuno impiegare acqua piuttosto che latte di calce.*

*b) pittura a calce, formata aggiungendo alla tinta di cui sopra una piccola percentuale di fissativo acrilico in emulsione.*

*In caso di conservazione di vecchi intonaci tradizionali, semplicemente fissati nelle porzioni ammalorate e/o reintegrati in quelle lacunose, si dovranno invece riproporre le medesime pitture già presenti sul supporto, qualora queste testimonino un carattere di tradizione e di originalità. Invece per gli intonaci già rifatti e tinteggiati impropriamente in epoca recente, con l'impiego di malte cementizie e tinteggiature sintetiche, si potranno impiegare idro-pitture murali a base di resine acriliche di tipo commerciale, dopo avere provveduto alla preparazione uniforme del fondo e mano di fissativo coprente di colore bianco calce; oppure, nel caso di intonaci cementizi lasciati al grezzo, si potrà provvedere all'applicazione di una colletta colorata in pasta.*

*In caso di rifacimento tinteggiature dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata dai caratteri architettonici unitari e, viceversa, la varietà cromatica esistente tra facciate differenti o tra elementi diversi della stessa facciata. In presenza di eventuale piano del colore occorrerà attenersi alle prescrizioni del piano stesso.*

*Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle preesistenti tinteggiature, qualora di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originaria o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appaia ricorrente nelle prossimità dell'intervento edilizio. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori tradizionali dell'edilizia eventualmente mescolate tra loro e corrette con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.*

*Le nuove tinteggiature potranno essere date in maniera non completamente piena e coprente ma a velatura, ossia diluite in modo da lasciar trasparire leggermente la preparazione di fondo, che dovrà essere comunque di colore bianco calce. In questo caso si provvederà, preventivamente, ad umidificare il supporto da tinteggiare per poi stendere due mani di tinta molto diluita.*

*La tinteggiatura a calce può essere realizzata a pennello, sul supporto precedentemente inumidito, ottenendo un effetto coprente; al contrario un effetto velato e luminoso si ottiene attuando la tecnica a straccio, ricorrendo, cioè a imprimiture, a senso rotatorio, di colore con stracci di juta imbevuti di tinta. Per un effetto maggiormente luminoso occorre stendere una mano di latte di calce sulla colletta. La tinta a calce verrà realizzata tramite l'impiego di silicati a base di terre che presentino elevate caratteristiche di resistenza ai raggi UV e di permeabilità al vapore acqueo. Le tonalità dei colori da utilizzare per tinteggiature esterne saranno quelle delle pitture a*





*base di terre tipiche della tradizione costruttiva locale. Come additivo consigliato contro gli effetti perniciosi dell'inquinamento si può ricorrere, nelle tinte alla calce, all'uso di resina acrilica (Primatal AC33) o di resina stirolobutedinica con dosaggi massimi attestati intorno al 2- 3 per cento.*

*Tutti i tipi di tinteggio da realizzare potranno essere condizionati a campionatura su richiesta del competente Ufficio tecnico comunale.*

*Potrà essere richiesta l'esecuzione di altro tinteggio per le facciate che non dovessero armonizzare con l'insieme e, in caso d'inadempienza, il caso verrà segnalato alla Regione che provvederà ai sensi dell'art. 158 del D. Lgs. 490/1999.*

**25. Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente.**

*Tutti gli elementi plastico-decorativi realizzati, anziché in pietra, in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti di cui sia riconoscibile l'identità.*

*Ove sia indispensabile la loro rimozione detti elementi dovranno essere fedelmente riproposti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio ovvero mediante l'esecuzione di calchi.*

*Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta a imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in laterizio a faccia a vista, dovranno essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del particolare materiale imitato, come, ad esempio, il bianco travertino, il grigio arenaria, il rosso mattone etc..*

*Dovranno altresì essere ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente a chiaroscuro, avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si dovrà procedere per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti, marmorizzati, etc., le quali non potranno essere rimosse e ripristinate, ma conservate anche se ridotte in frammenti.*

**26. Impianti e canalizzazioni. Non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari ed altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposti alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici o decorativi qualificanti o di particolare pregio. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nelle chiostrine, nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dall'interruzione delle falde spioventi senza emergere dal profilo complessivo delle coperture. In alternativa le attrezzature tecnologiche di cui sopra, in caso di impossibilità di collocazione defilata, potranno essere ubicati nei prospetti principali previo rilievo complessivo della facciata interessata sulla cui base venga proposto uno studio progettuale di mascheramento delle attrezzature stesse.**

*Ad eccezione degli scarichi pluviali, che dovranno comunque essere in rame a sezione circolare di diametro opportuno, sui paramenti di prospetto possono essere applicati solo cavi e condutture di sezione non superiore a mm. 25, compresa la guaina o altro rivestimento, in rame o altro tipo di materiale comunque rigido, liscio e dello stesso*



*colore del paramento. Tali condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature ad andamento parallelo; inoltre in caso d'intervento di manutenzione o ristrutturazione dovranno essere collocati sotto traccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.*

*Valvole, riduttori, misuratori ed altri apparecchi accessori potranno, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato; non è consentita comunque l'alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture, o altri elementi architettonici e decorativi.*

*Le colonne di scarico, le canne fumarie, e le condotte in genere di grossa sezione devono per quanto possibile essere inserite in appositi vani e cavedi all'interno delle murature perimetrali dell'edificio, senza pregiudizio per le strutture portanti né per gli ambienti qualificati, o altrimenti lungo chiostrine, cortili, o prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. In tal caso detti elemento dovranno essere rivestiti in rame oppure foderati in muratura intonacata o altro materiale liscio tinteggiati nello stesso colore del paramento; dovranno in ogni caso rimanere all'interno i gomiti, le imbrache, e i raccordo orizzontali o inclinati.*

*Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colori intonati alle finiture di prospetto.*

**27. Sezioni tipo di sede stradale e opere connesse.** *La sezione tipo delle sedi stradali, di proprietà privata o comunale, dovrà essere quella canonica detta "a schiena d'asino" con pendenza massima consentita del 7,5 per cento.*

*Nell'esecuzione dei tratti stradali sarà necessario impostare correttamente i deflussi delle acque meteoriche in modo tale che gli stessi non costituiscano intralcio al traffico veicolare o pedonale.*

*In caso di rifacimento marciapiedi, sarà obbligatorio impiegare, per il piano di calpestio, i materiali tipici della tradizione storica, mattoni, listelli di mattoni, piastrelle, piastrelloni, pietra arenaria, travertino, pietra calcarea, ciottoli a testa piatta e/o tonda; i cordoli di bordo potranno essere in pietra o pietra ricostituita.*

*Nei progetti di lastricatura gli schemi geometrici di posa devono riproporre, nella combinazione materiale e disegno, le peculiarità della tradizione locale.*

*È obbligatorio, in caso di sostituzione di caditoie e pozzetti utilizzare manufatti, per forma e materiale, più vicini alla tradizione locale (caditoie in pietra con fori ad asola, in pietra con pozzetto in ghisa); lateralmente alle strade, in adiacenza ai marciapiedi, si potranno realizzare dei chiusini con orifizio a calotta ricavato nell'orlatura del marciapiede.*

*In caso di non reperibilità dei manufatti sopra descritti si può ricorrere ad elementi in ghisa sferoidale purché di disegno consono all'ambiente. Le coperture dei tombini saranno comunque in ghisa sferoidale.*

**28. Arredo urbano.** *L'installazione di chioschi, edicole, verande, guardiole o vani, comunque, interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, pur se formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, potrà essere consentita, con le procedure previste per le opere pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni*



*pregiudizio per la viabilità e per la salvaguardia del contesto circostante.  
In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno avere dimensioni limitate o dovranno essere realizzati con materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti e dovranno osservare opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature ed edifici circostanti.*



## **Art. 9 Disciplina delle sottozone AA**

1. *Nelle sottozone AA, così come classificate al precedente Art. 6, sono ammessi i seguenti interventi:*

- *Manutenzione ordinaria;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Restauro e risanamento conservativo.*

*Tali interventi sono da intendersi nelle definizioni di cui al comma 1, Art. 7, delle presenti norme.*

*Pertanto i proprietari, o gli aventi titolo, degli edifici classificati AA sono tenuti a conservare in condizione di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, nonché le aree pertinenziali provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro*

*Sono ammessi cambi di destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri storico, architettonici e tipologici del manufatto su cui si interviene.*

2. Gli interventi ammessi si attueranno tramite strumento urbanistico diretto.

3. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere effettuati secondo quanto disposto al successivo art 13 e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'articolazione originaria e del contesto storico-architettonico di appartenenza.



## **Art. 10 Disciplina delle sottozone AB**

1. *Nelle sottozone AB, così come classificate al precedente Art. 6, sono ammessi i seguenti interventi:*

- *Manutenzione ordinaria;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Restauro e risanamento conservativo;*
- *Ristrutturazione edilizia.*

*Tali interventi sono da intendersi nelle definizioni di cui al comma 1, Art. 7, delle presenti norme. La ristrutturazione edilizia ammessa per tali sottozone dovrà essere realizzata con criteri di restauro conservativo evitando interventi volti a modificare radicalmente l'organizzazione interna degli edifici. Sono consentite modeste modifiche alle altezze degli edifici per adeguamenti statici e funzionali nel rispetto dei parametri urbanistici di cui all'Art. 12 delle presenti N.T.A..*

*Negli edifici classificati AB gli interventi devono, quindi, essere esclusivamente di carattere conservativo e finalizzati alla pulitura, alla riparazione e al consolidamento degli elementi esistenti, alla reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate, e all'eventuale ripristino di elementi perduti o del tutto irrecuperabili con altri identici all'originale per forma e qualità dell'aspetto esteriore, secondo le più specifiche indicazioni emanate in materia e con esplicito riferimento alla matrice storica.*

2. Gli interventi avvengono tramite strumento urbanistico diretto, nei limiti stabiliti dall'art. 16 della LR 31/97. In tutti gli altri casi gli interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo.

3. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere effettuati secondo quanto disposto al successivo art 13 e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'articolazione originaria e del contesto storico-architettonico di appartenenza.



## Art. 11 Disciplina delle sottozone AC

1. *Nelle sottozone AC, così come classificate al precedente Art. 6, sono ammessi i seguenti interventi:*

- *Manutenzione ordinaria;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Restauro e risanamento conservativo;*
- *Ristrutturazione edilizia;*
- *Ristrutturazione urbanistica.*

*Tali interventi sono da intendersi nelle definizioni di cui al comma 1, Art. 7, delle presenti norme. In particolare per gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono stabilite le seguenti specificazioni:*

*- è consentita la riorganizzazione planivolumetrica anche del singolo edificio attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario più l'incremento del 10%, modificando eventualmente il rapporto di copertura. Il piano attuativo fisserà altresì gli altri parametri urbanistici ed ecologici in virtù degli obiettivi di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area di intervento, tenuto conto dei parametri edilizi ed urbanistici del contesto immediato per quanto riguarda le altezze massime e i distacchi dagli spazi pubblici;*

*- è consentita la sostituzione e la modifica del tessuto edilizio preesistente compresa la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico – edilizio e del contesto paesistico – ambientale.*

*Più in generale per gli edifici classificati AC gli interventi di manutenzione delle finiture e degli elementi accessori potranno comportare eventuali modifiche dell'aspetto esteriore che siano tuttavia compatibili con i caratteri architettonici del contesto urbano, uniformandosi ai valori formali già presenti nelle vicinanze.*

2. Gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) si attuano tramite strumento urbanistico diretto nei limiti di cui all'art. 16 della L.R. 31/97. Tutti gli altri interventi sono sottoposti a strumento urbanistico attuativo.

3. Gli interventi sugli spazi aperti conseguenti ad operazioni di ristrutturazione urbanistica dovranno garantire, nell'operazione di riorganizzazione funzionale, il rispetto delle caratteristiche compositive originarie della zona di intervento, oltre che essere effettuati secondo quanto disposto al successivo art.13.



## Art. 12 Parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone AA, AB, AC

1. Nelle sottozone AA, AB, AC, secondo quanto disposto all'art. 22 delle NTA parte strutturale ed in relazione alle definizioni dettate all'art. 8 e 9 delle stesse, dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

### *Sottozone AA*

Tutti parametri relativi a  $I_f$ ,  $H_{max}$ ,  $R_{ct}$ , Distanze ( $D_c - D_f - D_s$ ), devono essere garantite in misura uguale all'esistente

### *Sottozone AB*

Relativamente ai casi di ristrutturazione edilizia sono ammesse variazioni, in eccesso o in difetto, alla volumetria esistente, alle altezze ed al rapporto di copertura, purché strettamente necessarie al miglioramento statico dell'edificio, alla demolizione di eventuali superfetazioni e nei limiti comunali di cui all'art. 10.

### *Sottozone AC*

Relativamente ai casi di ristrutturazione urbanistica sono ammesse le variazioni di cui al comma 1, punti 1 e 2 art.11.

2. Nelle sottozone AA, AB, AC, secondo quanto disposto all'art. 10 e 21 delle NTA parte strutturale e secondo quanto stabilito all'art. 5 delle presenti NTA, dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

- $I_{pt}$ , in misura almeno uguale all'esistente, per le zone AA ed AB. Per le zone AC il Piano Attuativo dovrà prevedere l'incremento di almeno il 10% dell'Indice di Permeabilità rispetto a quello preesistente.
- $I_{at}$ , in misura di 1 albero di alto fusto e di specie autoctone per ogni 100mc di costruito in cui vengano effettuati interventi di recupero o di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. Le alberature necessarie al fine del rispetto dell'indice di piantumazione dovranno essere collocate, a cura e spese del proprietario/i dell'immobile/i interessato/i dagli interventi, qualora ve ne sia l'opportunità nelle aree di pertinenza, in caso contrario esse saranno collocate, su indicazione dell'Amministrazione, nelle aree pubbliche individuate dal Piano e secondo le indicazioni del progetto di suolo in esso contenute.  
Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di creazione di autorimesse collettive che comportassero l'abbattimento di alberature, è fatto obbligo reimpiantare esemplari arborei in misura doppia rispetto a quelli abbattuti.

3. Nelle sottozone AA, AB, AC, non costituisce modifica dei parametri urbanistici ed ecologici la realizzazione di autorimesse collettive purché attuate con Piano Attuativo o concessione convenzionata.



## **Art. 13 Disciplina degli spazi aperti nelle zone A**

1. *In caso di progetti riguardanti gli spazi aperti ubicati in zona A è obbligatorio, in caso di rimozione, riproporre le medesime pavimentazioni esterne, nel disegno e nei materiali, dello status quo ante. Qualora le pavimentazioni tipiche dell'antica tradizione locale fossero andate perdute sarà obbligatorio pavimentare gli spazi esterni, le chiostrine, i cortili, i calpestii dei giardini e i marciapiedi privati con i materiali tipici della tradizione storica: mattoni, listelli di mattoni, pianelle, pianelloni, pietra arenaria, travertino, pietra calcarea, ciottoli a testa piatta e/o tonda, ghiaia e ghiaione. Lo schema geometrico di posa, o il disegno, della pavimentazione andranno proposti progettualmente; i materiali verranno concordati previa campionatura.*

*Il progetto dovrà essere composto dai seguenti elaborati:*

- *relazione storica-conoscitiva comprendente eventuali documenti, piante e disegni storici, nonché documentazione storico-fotografica;*
- *stato di fatto, a scala idonea al tipo d'intervento che si intende eseguire (almeno 1:100) con indicate tutte le specie arboree presenti e gli elementi di arredo;*
- *stato di progetto in scala uguale a quella dello stato di fatto (o più dettagliata qualora necessario) con indicate le specie arboree meritevoli di manutenzione, quelle da abbattere e quelle da mettere a nuova dimora in ottemperanza ai contenuti degli abachi delle Specie Vegetali inseriti in "Criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P.";*
- *le medesime indicazioni progettuali sopra richieste vanno altresì previste per gli interventi sugli arredi;*
- *progetto relativo agli impianti tecnologici;*
- *relazione tecnica generale riguardante lo stato di salute delle specie arboree presenti e delle scelte progettuali effettuate;*
- *relazione sulle modalità e sui costi di gestione per le aree di proprietà pubblica.*

2. Ogni progetto riguardante un'area pubblica dovrà prendere in considerazione gli aspetti relativi al verde unitamente a quelli dell'arredo. Ogni opera pubblica dovrà essere pertanto corredata da un progetto unitario che garantisca la qualità dell'intervento anche sugli spazi aperti.

3. Circa gli spazi destinati a giardini ed orti privati valgono le norme relative al verde privato.





## CAPO II DISCIPLINA DELLE ZONE DI CONSOLIDAMENTO

### Art. 14 Classificazione

1. Le zone B del territorio comunale, che nel PRG – Parte strutturale sono inglobate nelle macrozone denominate “ambiti dei centri edificati”, indicano i contesti residenziali del consolidamento e del mantenimento e sono distinte nelle seguenti sottozone:
    - Zone B0 - aree di consolidamento: che individuano le aree di consolidamento degli impianti urbanistici esistenti di particolare valore ambientale, da sottoporre ad interventi di conservazione e completamento tipologicamente vincolato.
    - Zone B1 – aree di completamento estensive: che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere estensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio.
    - Zone B2 – aree di completamento semiestensive: che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semiestensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio.
    - Zona B3 – zona ex mattatoio comunale.
    - Zona Bp – aree di completamento che individuano le aree contigue all’edificato esistente che sono funzionali all’utilizzo del volume urbanistico delle zone B adiacenti ed alle costruzioni delle pertinenze delle abitazioni nel rispetto delle distanze e distacchi di legge.
    - Zone BA – aree di completamento semintensive: che individuano aree centrali del centro edificato di Torgiano destinate al completamento edilizio.
    - Zona B\* - aree di completamento semiestensive che individuano aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semiestensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio, già previste come edificabili con zonizzazione “B” nel precedente regolamento edilizio con annesso Piano di Fabbricazione.
- (aggiunto con 24° variante)
- Zona B (0,5) aree di completamento altamente estensive che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere estensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio
  - Zone BR - che individuano gli ambiti di ricomposizione dei margini urbani, costituiti da aree sostanzialmente libere o caratterizzati da insediamenti recenti, incompiuti e formalmente sconnessi con la struttura urbana esistente; tali zone sono pertanto destinate dal Piano Operativo a completamenti e ristrutturazioni urbanistiche o a destinazioni d’uso complementari all’insediamento residenziale e per questo sottoposte prevalentemente ad interventi di riorganizzazione urbanistica ed ambientale mediante Piani Attuativi.
  - L’insieme delle aree e degli immobili connotati con la prima lettera “B” e gli spazi tra essi interclusi, definisce parte dell’ambito delle zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell’art. 27 della L. 457/78.



## **Art. 15 Disciplina delle zone B – norme generali**

(modificato con 24° variante)

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme valgono le disposizioni di seguito riportate:
  - I tipi di intervento ammessi per le zone B sono da intendersi nelle definizioni di cui all'art. 3 comma 1 della L.R. 1/2004 e s.m.i.
  - Oltre a quanto stabilito negli articoli di cui al punto precedente, nelle zone B sono ammessi, mediante Piani Attuativi, interventi di ricomposizione formale dell'ambiente costruito da perseguire per contesti territoriali significativi quali isolati e fronti strada, nonché interventi di ristrutturazione, risanamento e potenziamento delle opere di urbanizzazione.
1. Nelle zone B, mediante concessione convenzionata è sempre consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse d'uso collettivo nei limiti dei parametri di zona e preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati. Le autorimesse collettive potranno altresì essere realizzate nel sottosuolo degli spazi destinati a parcheggi ed a verde pubblico attrezzato di pertinenza degli stessi insediamenti, mediante concessione d'uso e vincolo alla realizzazione e manutenzione degli stessi spazi pubblici.
2. Ogni intervento nell'ambito delle zone B dovrà indicare le destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni e dei limiti stabiliti all'art. 20 delle NTA-parte strutturale.
3. Nelle zone B, nel caso di costruzione di piani interrati e/o seminterrati a quota inferiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente, dovranno essere previste idonee misure per l'evacuazione delle acque.
4. Gli spazi pubblici costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, larghi, parcheggi e da spazi aperti attrezzati pubblici e d'uso pubblico dovranno essere sistemati e mantenuti in funzione degli obiettivi di miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti. Gli interventi sugli spazi aperti suddetti dovranno essere ricompresi all'interno dei Piani Attuativi convenzionati o di concessioni convenzionate; nei casi di interventi di iniziativa privata il titolare della concessione si assumerà gli oneri degli interventi relativi agli spazi pubblici nella misura dovuta secondo quanto stabilito dall'art. 21 delle NTA-parte strutturale, dall'art. 5 c. 6 delle presenti norme, nonché dai parametri urbanistici ed ecologici relativi alla specifica sottozona.

(modificato con 9° variante)

5. Nell'ambito di ristrutturazioni edilizie potranno essere realizzati anche accorpamenti e/o frazionamenti delle unità residenziali esistenti purché sia garantita la dotazione minima di due posti auto per ogni unità abitativa sia nuova che esistente fatto salvo quanto previsto dall'art. 34 della L.R. 18/02/2004.

(modificato con 24° variante)

6. abrogato

(modificato con 24° variante)

7. Per gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizio-urbanistiche, sarà consentito, sul fronte strada, l'allineamento con i fabbricati esistenti anche in deroga alle distanze previste dalla normativa di sottozona.

(modificato con 9° variante)

8. La realizzazione di corpi staccati da quello principale, anche con destinazione accessoria, all'interno delle zonizzazioni "B", è subordinata oltre che alla conformità edilizia dell'intervento al parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio espresso su un progetto di sistemazione unitaria del comparto o del lotto. Non è consentita l'edificazione di unità fondiari inferiori a mq. 500 che risultano formate a seguito di frazionamenti intervenuti successivamente alla data del 21/07/2000 (adozione del PRG) e che saranno perciò destinate ai soli ampliamenti degli edifici esistenti.



(aggiunto con 9° variante)

10. Nel caso di nuove costruzioni residenziali (ad esclusione di edifici uni-bifamiliari), dovranno essere reperiti all'interno del comparto "B" parcheggi privati condominiali, in ragione di 1,50 posti auto per ogni alloggio, indipendentemente dalla superficie dell'alloggio ed aggiuntivi alla dotazione di parcheggi previsti dalla L.122/89.

(aggiunto con 24° variante)

#### **Art. 15 bis Disciplina zone B "adeguamento del patrimonio edilizio esistente" – Ampliamenti**

1. Gli edifici prevalentemente residenziali realizzati entro l'anno 1981, ricadenti in zona B e sue sottozone, possono beneficiare, anche al fine di realizzare un alloggio residenziale, di un incremento di SUC complessiva di mq. 75.
2. L'eventuale alloggio di cui al comma 1 potrà essere realizzato quale ampliamento o sopraelevazione del fabbricato esistente, o quale edificio a se stante ad una distanza non superiore a ml. 50 dal fabbricato principale. Tale alloggio deve essere destinato alla residenza, per almeno 5 anni, di almeno un componente dei nuclei familiari residenti nel fabbricato principale e non potrà essere alienato o locato per il medesimo termine quinquennale.
3. Il o i componenti di cui al comma 2 si impegnano, con atto d'obbligo registrato e trascritto, a risiedere nell'alloggio ed a non venderlo o locarlo per un periodo di almeno 5 anni a decorrere dal rilascio del certificato di agibilità. Tale atto dovrà essere prodotto prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio e comunque prima dell'inizio dei lavori.
4. Ai soli fini dell'applicazione del presente articolo, si intende, per edificio realizzato entro il 1981 l'edificio, composto anche da più unità immobiliari, per il quale è stato rilasciato il certificato di agibilità prima del 31/12/1981 o che risulti accatastato prima del 31/12/1981 o che vi risulti residente un nucleo familiare da prima del 31/12/1981.
5. Non è da considerare edificio assoggettabile a detta normativa l'edificio per il quale sono stati rilasciati, dopo il 31/12/1981, titoli abilitativi edilizi per la demolizione e ricostruzione ovvero la ristrutturazione urbanistica.
6. Per il rilascio degli atti autorizzativi per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, il proponente dovrà presentare apposito elaborato planivolumetrico di tutta l'area interessata dall'intervento in cui si evidenzino i parametri di legge per quanto ai requisiti ambientali.
7. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati se e solo se tutti i fabbricati e gli edifici dimostrano l'avvenuto allaccio alla rete fognaria comunale, ovvero adeguato impianto trattamento e smaltimento delle acque reflue.
8. nel caso di accertamento della violazione del contenuto dell'atto d'obbligo di cui al comma 3, che attiene ad un elemento presupposto per il rilascio del titolo abilitativo, si ritengono violati i contenuti del medesimo titolo e applicabili le sanzioni di cui alla L.R. 21/2004.



(aggiunto con 24° variante)

**Art. 15 Ter Disciplina zone B “adeguamento del patrimonio edilizio esistente” – deroga altezze massime**

1. negli interventi di ampliamento, sopraelevazione o nuova costruzione degli edifici prevalentemente residenziali, è possibile derogare l'altezza massima prevista dalle presenti N.T.A. entro il limite massimo previsto dal PRG Parte Strutturale perimetrali nella cartografia allegata (l'altezza è misurata in conformità all'art. 18 del R.R. 9/2008) nei seguenti ambiti urbani:
  - a. Torgiano (all. 2) aree poste a nord di Traversa di Via Assisi SP401 e Via Ponterosciano SP 403 – altezza max ml. 9,50
  - b. Ferriera (intero ambito-macroarea) – altezza max ml. 9,50
  - c. Miralduolo (intero ambito-macroarea) – altezza max ml. 9,50
  - d. Signoria (all. 3) aree posta a nord di Via Signoria SP 403 – altezza max ml. 9,50
  - e. Fornaci (intero ambito-macroarea) – altezza max ml. 9,50



## Art. 16 Unitarietà degli interventi

1. Nelle zone B è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere schemi di utilizzo delle aree con previsioni planivolumetriche anche se gli interventi vengono attuati con singole concessioni edilizie. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale fissare gli allineamenti per la realizzazione sia di nuove costruzioni, che di recinzioni, nonché indicare le essenze delle specie arboree da impiantare anche su proprietà private.
2. Nelle sottozone B sono individuati gli "ambiti da sottoporre ad interventi di riqualificazione ambientale e paesistica", in cui l'Amministrazione Comunale e/o i proprietari interessati potranno predisporre piani attuativi unitari per la realizzazione degli interventi di ricomposizione formale dell'ambiente costruito, di ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione.  
Tali interventi dovranno tendere a riqualificare l'immagine della città costruita e a migliorare i parametri ecologici dell'area interessata, intervenendo in modo unitario sulla regolamentazione e la disciplina degli spazi di relazione, in sintonia con il miglioramento degli elementi di arredo urbano (strade, percorsi pedonali, viali), degli spazi tecnologici (potenziamento ed ammodernamento dei servizi a rete) e degli spazi di vita collettiva (piazze, giardini, campi gioco).
3. Qualora si predispongano Piani Attuativi di ristrutturazione urbanistica, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta. Nel caso di formazione di piani di ristrutturazione urbanistica per ambiti significativi di isolati o di comparto, sono fatti salvi i maggiori indici e parametri urbanistici se esistenti. Dovrà essere garantita una maggiore disponibilità di aree libere da attrezzare a verde pubblico ed a parcheggi che dovranno tuttavia corrispondere ad almeno il 35% della superficie territoriale interessata. Il Piano Attuativo dovrà comunque migliorare i parametri ecologici esistenti
4. *Nelle zone B ubicate in ambito di vincolo, definito ai sensi degli Art. 139 e 146 lett. f) del D. Lgs. 490/1999, gli interventi dovranno uniformarsi alle particolari disposizioni emanate in materia in conformità ai contenuti del Regolamento approvato con Delibera Regionale 1066/99. Pertanto, circa le aggettivazioni formali, devono essere ritenuti prescrittivi i successivi comma del presente articolo.*  
*Nelle zone B al di fuori degli ambiti di vincolo, definito ai sensi degli Art. 139 e 146 lett. f) del D. Lgs. 490/1999, gli interventi non dovranno necessariamente uniformarsi alle particolari disposizioni emanate in materia in conformità ai contenuti del Regolamento approvato con Delibera Regionale 1066/99. Pertanto, circa le aggettivazioni formali, non devono essere ritenuti prescrittivi i successivi comma del presente articolo.*
5. *Finiture dei paramenti di prospetto. Tutti gli edifici di nuova costruzione o ricostruiti, o completamente ristrutturati su edifici preesistenti, dovranno avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti. A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi ai contenuti del Regolamento approvato con Delibera Regionale 1066/99.*  
*Pertanto, nelle zone B, i paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica*



*vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia a vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi e uniformi per qualità e apparenza, di colore opportuno, non eccessivamente scabri né riflettenti - con l'esclusione del bianco candido - e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente e con le costruzioni circostanti.*

*Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, e ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari ove siano più volte ricorrenti nello stesso prospetto, evitando successive varietà e stridenti contrasti di materiali colori, e soluzioni di finitura.*

*Per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di appositi gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.*

*Le pareti degli edifici a filo della strada dovranno essere munite di uno zoccolo o rivestimento in materiale idrorepellente e resistente all'usura fino ad un'altezza conveniente sotto il profilo estetico e funzionale.*

*Ad eccezione degli scarichi pluviali, tutti gli impianti e le canalizzazioni, nonché i cavi di diametro superiore a cm. 5, nei prospetti esposti a pubblica vista dovranno essere alloggiati in appositi vani o cavedi, muniti di eventuali sportelli tinteggiati o rivestiti come il paramento del prospetto.*

*6. Nuove aperture. L'apertura di nuove porte e finestre, o la modifica di quelle esistenti, dovranno essere disposte, nei lati di prospetto, in modo che almeno la metà di esse risultino della stessa dimensione e reciprocamente allineate, sia in senso orizzontale, che verticale. La larghezza di ciascuna apertura non potrà essere superiore a metri lineari 1,00 per le finestre e metri lineari 2,00 per le porte dei vani situati a piano terra. Fra lo stipite di un'apertura e lo spigolo dell'edificio o lo stipite dell'apertura successiva, dovrà intercorrere una superficie piena di almeno un metro.*

*I vani di porte e finestre potranno essere contornati da mostre e cornici larghe non più di cm. 12 e aggettanti dal paramento murario non più di cm. 3, purché tutte realizzate nello stesso materiale di colore intonato a quello dei prospetti e con lo stesso disegno liscio o semplicemente modanato.*

*Le soglie delle finestre dovranno essere munite di una soglia con relativo gocciolatoio con le stesse caratteristiche di cui sopra.*

*7. Infissi e serramenti. Gli infissi vetrati dovranno essere ad ante intelaiate con telai di qualsivoglia disegno o materiale purché risultino, nei prospetti del medesimo edificio, conformi per tipologia e colore, che dovrà essere in tinta unita ed intonato al colore del paramento.*

*È inoltre consentito l'uso di persiane e di porte o portoni ad ante cieche intelaiate con eventuali sopra luce che, quale che sia il disegno e il materiale, dovranno essere colorati come sopra previsto.*

*Non sono ammesse porte completamente vetrate, serrande avvolgibili, né l'impiego di essenze lignee dolci o resinose verniciate al naturale, alluminio, acciaio e metalli in genere, o altri metalli, che non siano rispondenti ai cromatismi di cui sopra.*

*8. Coperture ed elementi accessori. Le coperture, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde inclinate, a capanna o a padiglione, con pendenza compresa tra il 25% e il 35%.*



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

*Inoltre la parte di falda compresa tra il colmo del tetto e il lato superiore di ciascuna apertura terrazzata potrà essere rialzata di quanto necessario a consentire l'accesso alla terrazza stessa e, comunque, di un'altezza massima non superiore a cm. 40, raccordando la pendenza alla soprastante linea di colmo.*

*Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non superiore a quella degli edifici adiacenti e, comunque, non oltre cm. 70. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato da una soletta inclinata, semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di canale di gronda e relativi discendenti in rame o altro materiale in tinta unita di colore conforme a quello dei serramenti o del paramento di prospetto.*

*I manti di copertura saranno, unicamente, in tegole e coppi laterizi abbinati.*

*Tali prescrizioni hanno valore in caso di ristrutturazione quanto di manutenzione.*



## Art. 17 Disciplina delle sottozone B0

1. Nelle sottozone B0, così come definite al precedente art. 17, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - a) Manutenzione ordinaria
  - b) Manutenzione straordinaria
  - c) Restauro e risanamento conservativo
  - d) Ristrutturazione ediliziaTali interventi sono da intendersi nelle definizioni di cui al comma 1, art. 7 delle presenti NTA.
2. Gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) si attuano tramite strumento urbanistico diretto nei limiti di quanto stabilito all'art. 16 della L.R. 31/97.
3. Oltre agli interventi di cui al c. 1, sono altresì ammessi interventi edilizi di nuova costruzione finalizzati al completamento dell'impianto urbanistico esistente. Tali interventi dovranno uniformarsi per tipologia edilizia e rapporti fondiari all'insediamento esistente, nei limiti dei parametri urbanistici ed ecologici previsti dal piano. Non sono ammessi nuovi interventi edilizi su unità fondiaria la cui consistenza risulti inferiore dall'originario assetto della partitura fondiaria.
4. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni, ammessi nel rispetto dei parametri di zona, dovranno sempre garantire la conservazione sostanziale del tipo edilizio preesistente.
5. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere opportunamente specificati nei progetti edilizi con particolare riferimento alle essenze arboree utilizzate, alle recinzioni, agli elementi degli arredi esterni, ai materiali per le pavimentazioni. Detti interventi dovranno essere, inoltre, effettuati nel rispetto del c.6 del precedente art. 15. Nel sottosuolo di detti spazi è altresì ammessa la realizzazione di autorimesse attraverso progetti unitari di due o più proprietà, nel rispetto dei caratteri compositivi del contesto urbanistico e delle relative preesistenze arboree e dei materiali d'uso.
6. *Circa le specie arboree, di cui al comma precedente, occorre riferirsi agli abachi delle Specie Vegetali inseriti in "Criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P.". Per quanto concerne le recinzioni, in linea generale sono da conservare i muri, a faccia a vista e intonacati, e i loro elementi accessori (copertine in pietra o in cotto, decori fittili, panche per il popolo, etc.), le inferriate consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e/o paesistico-ambientale, le eventuali staccionate, le ghise stampate. Oltre alle elencate soluzioni tipiche, sono ammesse recinzioni a rete metallica plastificata in verde e siepe viva di piante verdi; l'altezza andrà regolata in modo da non disturbare l'ambiente e da assicurare, dove occorra, la libertà delle visuali.*





(aggiunto con 24° variante)

**Art. 17 bis Disciplina delle sottozone B0 “adeguamento del patrimonio edilizio esistente”**

1. Gli edifici e le aree pertinenziali classificate B0 dal P.R.G. P.O., sono le porzioni del patrimonio edificato esistente a prevalente destinazione residenziale, che necessitano interventi di adeguamento o recupero per la rivitalizzazione dei centri edificati del Comune di Torgiano
2. In tali zone sono ammissibili tutti gli interventi edilizi sino al restauro e risanamento conservativo, tuttavia per tali interventi non possono essere richiesti gli incrementi premiali di cui ai successivi commi 3 e 4
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, che riguardino la riqualificazione di tutte le UI presenti nel fabbricato e di tutti i prospetti possono beneficiare una tantum, di un incremento percentuale della SUC esistente pari al 10%. Il progetto di riqualificazione deve essere unitario e comprendere le pertinenze dell'edificio e la corte libera dalle costruzioni.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che coinvolgono tutti i fabbricati del comparto, così come definito dall'art. 17, possono beneficiare una tantum di un incremento percentuale della SUC esistente pari al 20%
5. Per quanto attiene agli interventi del comma 4, in sede di convenzione laddove vengano attivate opportune misure ed azioni tese alla rivitalizzazione urbana, è possibile riconoscere un incremento aggiuntivo del 5% della SUC esistente.
6. Gli interventi di cui al comma 4 devono comunque attenersi alle disposizioni dell'art. 11 R.R. 25 marzo 2010 n. 7 ed a quanto stabilito dall'art. 20 commi 1 e 2 in materia di parametri urbanistici ed ecologici, fatto salvo il mantenimento dei volumi/SUC esistenti
7. Gli interventi di cui ai commi 3 e 4 possono prevedere circa il reperimento delle dotazioni territoriali cui al R.R. 7/2010 la possibilità di monetizzare, salvo quanto disposto al comma 8
8. E' fatto comunque obbligo reperire almeno due posti auto (2,50x5,50 ml) per ogni alloggio o unità immobiliare, a valere sulle dotazioni minime di cui alla ex L. 122/89
9. Detti incrementi percentuali della SUC possono essere assommati ai benefici volumetrici relativi alla L.R. 17/2008 in materia di certificazione di sostenibilità ambientale calcolati sulla SUC esistente e/o potenziale del lotto



### **Art. 18 Disciplina delle sottozone B1, B2, BA e B\*-Bp – B (0,5)**

(modificato con 24° variante)

1. Nelle sottozone B1, B2, BA e B\* - Bp – B (0,5) così come definite al precedente art. 14, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Ristrutturazione edilizia, con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona
- d) Ristrutturazione urbanistica, mirata alla ricomposizione formale dell'ambiente costruito per ambiti territoriali significativi (isolati, fronti strada, ecc.)
- e) Ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione
- f) Costruzione di nuovi fabbricati nei lotti edificabili di completamento semprechè conformi ai parametri di zona.

(modificato con 24° variante)

2. abrogato

(modificato con 24° variante)

3. abrogato

(modificato con 24° variante)

4. abrogato

(modificato con 24° variante)

5. L'attuazione dei progetti di ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire con criteri perequativi nell'ambito interessato del Piano.

(modificato con 24° variante)

6. abrogato

(modificato con 24° variante)

7. abrogato

(aggiunto con 9a variante)

8. l'attuazione del lotto costituito dalle particelle 49-109-110-135-136 del foglio n. 6 loc. Gialletto-Miralduolo, è subordinata alla cessione gratuita di una rata di terreno, finalizzata all'allargamento/adeguamento dello svincolo con la strada Provinciale. L'entità della cessione, sarà concordata con l'Amministrazione Comunale sulla base del progetto dell'opera pubblica.

(aggiunto con 9a variante)

9. l'attuazione del lotto costituito dalle particelle 8-100-130 del foglio n. 17 loc. Brufa, è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita del tratto di viabilità di piano regolatore e della fascia "Fva" sottostante a completamento delle infrastrutture e degli standards della contigua lottizzazione C1.

Dovrà inoltre essere realizzato:

- allargamento della strada e parcheggi lungo via dei Palazzi con apposizione di servitù ad uso pubblico sui suddetti posti auto;
- realizzazione viale alberato a monte della viabilità di piano;
- realizzazione di tutte le opere stradali compresi pubblica illuminazione e fognatura acque bianche.

Le opere completate dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente al Comune con spese tecniche e rogito notarile a carico del soggetto attuatore.

(aggiunto con 9a variante)

10. l'attuazione del comparto costituito dalle particelle 22-490-545 del foglio n. 32 loc. Ponterosciano-Signorina, è subordinata a:



- mantenimento della servitù d'uso pubblico della viabilità fino alla proprietà Sigismondi;
- realizzazione di una zona da destinare a standards urbanistici a compenso della dotazione richiesta dalla zonizzazione C1;
- adeguamento e sistemazione della viabilità di accesso (Via dell'Acquedotto) con raccolta acque bianche, realizzazione marciapiedi, pubblica illuminazione, segnaletica e pavimentazione bitumata.

Le opere completate dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente al Comune con spese tecniche e rogito notarile a carico del soggetto attuatore.

(aggiunto con 14a variante)

11. l'attuazione del comparto costituito dalle particelle 650-652-653 del foglio n. 10 loc. Brufa, è subordinata a:  
il soggetto attuatore ha l'obbligo in sede di permesso di costruire di realizzare e cedere gratuitamente un tratto di viabilità pubblica di larghezza pari a ml. 6.00 più marciapiedi di ml. 1.50.



## **Art. 18 bis Disciplina della sottozona B3**

Trattasi di una zona a Nord del vecchio nucleo storico in Torgiano Capoluogo inserita in un contesto quasi totalmente edificato ove sono ammessi interventi a mezzo di planivolumetrico di lottizzazione a completamento di zone libere nel rispetto delle condizioni di cui al 5° comma dell'art. 10 Legge 6 Agosto 1967 n° 765.

### DESTINAZIONI D'USO

Le zone residenziali sono quelle a carattere prevalentemente abitativo.

In dette zone sono ammessi i fabbricati con le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) Abitazioni;
- 2) Negozi di prima necessità ed esercizi pubblici;
- 3) Uffici pubblici e privati, banche, studi professionali;
- 4) Botteghe artigiane purché esercenti attività non molesta o nociva;
- 5) Magazzini e depositi limitatamente al piano terra per edifici plurifamiliari;
- 6) Autorimesse pubbliche e private;
- 7) Sale di spettacolo, ritrovo, locali per attività politiche, sociali e culturali;
- 8) Alberghi, pensioni, cliniche private, ambulatori.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale non ammettere le destinazioni di cui ai punti 2,4,6,7,8 nei casi in cui tali destinazioni possono pregiudicare un corretto aspetto urbanistico della zona o turbare le caratteristiche funzionali o ambientali di spazi urbani consolidati.

### DENSITA' EDILIZIA

L'intervento preventivo di planivolumetrico di lottizzazione ammette un indice pari a 3,5 mc/mq (35.000 mc/ha).

### ALTEZZA DEL FABBRICATO

L'altezza massima dell'edificio non potrà superare, considerato il dislivello esistente a monte (lato strada provinciale per Perugia) ml. 6,50 ed a valle ml. 10,00.

### DISTANZE

Per tutti gli interventi edilizi, esclusi il risanamento conservativo e i restauri eseguiti nelle zone di salvaguardia dell'impianto urbanistico (zone A e zone B) è prescritta la distanza minima di ml. 5,00 dai confini e dalle strade, salvo diverse specifiche prescrizioni.

Tra i fabbricati è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Gli edifici di altezza superiore a ml. 10,00 devono ulteriormente aumentare la distanza dal confine e dalle strade della metà di quanto superano tale altezza.

Il distacco tra fabbricati confinanti può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti devono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi (piani particolareggiati o piani planivolumetrici di lottizzazioni convenzionate) salvo l'osservanza delle distanze prescritte dal D.M. 1/4/1968 n. 104.



## PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, od anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni di cui sopra, debbono essere lasciati appositi spazi per parcheggio privato in misura pari a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione (art. 18 L. 765).

In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma precedente, a norma dell'art. 3 del D.M. 2/4/1968 nelle aree destinate ad insediamenti residenziali, deve essere reperita un'area pari a 1 mq. Ogni 40 mc. di costruzione, da destinare a parcheggio pubblico.

In particolare per le zone B si precisa che, solo nei casi di intervento diretto la quota di cui sopra relativa al parcheggio pubblico non è dovuta, essendo già stata reperita nella tavola di progetto del P.di F. con l'individuazione di alcuni parcheggi pubblici da realizzare su iniziativa comunale.

In questi casi, però, è sempre d'obbligo reperire nell'ambito dell'unità di intervento, una superficie da destinare a parcheggio privato pari a 2,5 mq. Ogni 100 mc. di costruzione, in aggiunta ai 5 mq. ogni 100 mc. per il soddisfacimento dell'art. 18 di cui al primo comma.

Nei casi di intervento preventivo (zone B e C) le quote dovute al parcheggio sono: 5 mq./100 mc. per parcheggio privato; 5 mq./100 mc. per parcheggio pubblico di cui 2,5 a soddisfacimento delle opere di urbanizzazione primaria.

Le norme di cui al presente articolo sono prevalenti in caso di contrasto con altri articoli delle N.T.A. parte operativa.



### **Art. 18 ter - Disciplina della sottozona Bp**

1. nella sottozona Bp così come definita al precedente art. 14, gli interventi ammessi sono i seguenti:
  - a) Manutenzione ordinaria
  - b) Manutenzione straordinaria
  - c) Ristrutturazione edilizia, con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona
  - d) Ristrutturazione urbanistica, mirata alla ricomposizione formale dell'ambiente costruito per ambiti territoriali significativi (isolati, fronti strada, ecc.)
  - e) Ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione
  - f) Costruzione di nuovi fabbricati nei lotti edificabili di completamento semprechè conformi ai parametri di zona.
2. Gli interventi edilizi di cui al comma 1 che comportano nuova volumetria urbanistica possono essere realizzati solo se questa viene trasferita dai contigui terreni classificati anch'essi B, in quanto la destinazione urbanistica Bp non attribuisce una edificabilità propria al terreno.
3. sono confermate le altre prescrizioni dell'art. 18.

### **Art. 18 quater - Disciplina della sottozona B1-a**

1. nella sottozona B1-a, in loc. Pontenuovo, l'indice fondiario di edificabilità è pari a 0,50 mc/mq.
2. rimangono validi tutti gli altri parametri e prescrizioni della zonizzazione B1.



### **Art. 19 Disciplina delle sottozone BR**

1. Nelle sottozone BR, così come definite al precedente art. 14, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) Manutenzione ordinaria;
  - b) Ristrutturazione urbanistica per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi;
  - c) Ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione;
2. Gli interventi di cui alla lettera a) si attuano tramite strumento urbanistico diretto nei limiti di quanto stabilito all'art. 16 della L.R. 31/97  
Gli interventi di cui alle lettere b) e c) saranno attuati previa strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, o progetti esecutivi di opere pubbliche.
3. L'attuazione dei piani di ristrutturazione urbanistica dovrà avvenire con criteri perequativi nell'ambito interessato del Piano.
4. Nelle more di formazione ed approvazione dei Piani attuativi sugli immobili interessati, saranno ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria.

### **Art. 19 bis Disciplina delle sottozone BR<sub>1</sub>**

1. Nelle sottozone BR<sub>1</sub>, così come definite al precedente art. 14, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) Manutenzione straordinaria;
  - b) Ristrutturazione urbanistica per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi;
- 2 L'intervento cui alla lettera b) si attua attraverso piano attuativo di recupero e riqualificazione di iniziativa privata o mista.
- 3 Il volume massimo ammissibile di tale zonizzazione è dato dal volume urbanistico esistente autorizzato alla data di adozione del P.R.G. vigente dato dal fabbricato abitativo posto sul fronte e dall'ex annesso agricolo posto parte in zona BR<sub>1</sub> e parte in zona FVs;
- 4 la ricostruzione dei nuovi edifici dovrà avvenire all'interno della zonizzazione BR<sub>1</sub>;
5. per gli altri indici e parametri urbanistici si fa riferimento alle sottozone BR dell'art. 20.



### **Art. 19 ter Disciplina delle sottozone BR<sub>2</sub>** (aggiunto con 9a variante)

1. Nelle sottozone BR<sub>2</sub>, così come definite al precedente art. 14, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) Manutenzione straordinaria;
  - b) Ristrutturazione urbanistica per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi;
2. L'intervento cui alla lettera b) si attua attraverso piano attuativo di recupero e riqualificazione di iniziativa privata o mista.
3. Il volume massimo ammissibile di tale zonizzazione è dato dal volume urbanistico esistente autorizzato alla data di adozione del P.R.G. vigente;
4. la ricostruzione dei nuovi edifici dovrà avvenire all'interno della zonizzazione BR<sub>2</sub>;
5. per gli altri indici e parametri urbanistici si fa riferimento alle sottozone BR dell'art. 20;
6. il piano di recupero dovrà perseguire obiettivi di riqualificazione paesaggistico-ambientali dell'edificio esistente e l'adeguamento delle infrastrutture esistenti;
7. all'interno dovrà essere realizzato come standard aggiuntivo il parcheggio pubblico, già precedentemente previsto dal PRG, a carico dei proprietari e dovrà essere verificata l'ipotesi di adeguamento della viabilità adiacente al lotto anche con realizzazione di marciapiedi e verde di arredo urbano.

### **Art. 19 quater Disciplina delle sottozone BR<sub>3</sub>** (aggiunto con 9a variante)

1. Nelle sottozone BR<sub>3</sub>, così come definite al precedente art. 14, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a. Manutenzione straordinaria;
  - b. Ristrutturazione urbanistica per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi;
2. L'intervento cui alla lettera b) si attua attraverso piano attuativo di recupero e riqualificazione di iniziativa privata o mista.
3. Il volume massimo ammissibile di tale zonizzazione è dato dal volume urbanistico esistente autorizzato alla data di adozione del P.R.G. vigente;
4. la ricostruzione dei nuovi edifici dovrà avvenire all'interno della zonizzazione BR<sub>3</sub>;
5. per gli altri indici e parametri urbanistici si fa riferimento alle sottozone BR dell'art. 20;
6. il piano di recupero dovrà perseguire obiettivi di riqualificazione paesaggistico-ambientali dell'edificio esistente e l'adeguamento delle infrastrutture esistenti;
7. il soggetto attuatore deve farsi carico della cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria secondo gli elaborati del progetto definitivo che sarà redatto.





**Art. 19 quinquies - Disciplina delle sottozone BR<sub>4</sub> (aggiunto con 9a variante)**

1. Nelle sottozone BR<sub>4</sub>, così come definite al precedente art. 14, sono ammessi i seguenti interventi:
    - a) Manutenzione straordinaria;
    - b) Ristrutturazione urbanistica per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi;
  2. L'intervento cui alla lettera b) si attua attraverso piano attuativo di recupero e riqualificazione di iniziativa privata o mista.
  3. Il volume massimo ammissibile di tale zonizzazione è di mc. 2300,00;
  4. la ricostruzione dei nuovi edifici dovrà avvenire all'interno della zonizzazione BR<sub>4</sub>;
  5. per gli altri indici e parametri urbanistici si fa riferimento alle sottozone BR dell'art. 20;
  6. il piano di recupero dovrà perseguire obiettivi di riqualificazione paesaggistico-ambientali dell'edificio esistente e l'adeguamento delle infrastrutture esistenti;
- (aggiornato con 14° variante)
7. in fase di redazione del piano attuativo dovrà essere allargata la viabilità esistente ml. 6.00 più un marciapiedi di ml. 1,50 su tutto il fronte del comparto BR<sub>4</sub>. La viabilità dovrà essere dotata di fognatura acque bianche e pubblica illuminazione.
  8. dovranno essere realizzati sul fronte della particella n. 82 standards aggiuntivi (parcheggi e verde pubblico) al servizio del quartiere, da concordare con l'ufficio tecnico in funzione dell'ipotesi progettuale
  9. tutte le opere infrastrutturali e standards dovranno essere completate, collaudate e cedute gratuitamente al Comune a spese del soggetto attuatore.



**Art. 19 sexies - Disciplina delle sottozone BR5** (aggiunto con 11a variante)

1. nella sottozona BR5, così come definita al precedente art. 14, sono ammessi i seguenti interventi:
  - nuove costruzioni residenziali previa demolizione degli edifici esistenti e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in conformità in conformità alla convenzione urbanistica;
2. il volume massimo ammissibile di tale zonizzazione è di mc. 7537,00 pari ad una S.U.C. di mq. 2512,00;
3. altezza max ml. 6,50 lotti uni/bifamiliari – plurifamiliari ml. 7,50;
4. distanza facciata edifici ml. 10,00 – distanza confini ml. 6,00 – distanza strade ml. 6,50;
5. piantumazione n. 113 piante di alto fusto autoctone;
6. rispetto indice di permeabilità 0,35 mq/mq;
7. rispetto delle disposizioni in materia di fonti di energia alternativa e recupero acque meteoriche;
8. tutte le opere infrastrutturali e standards dovranno essere completate, collaudate e cedute gratuitamente al Comune a spese del soggetto attuatore.

(aggiunto con 24° variante)

**Art. 19 septies - Disciplina delle sottozone BR6**

Ambiti soggetti ad interventi di ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione/risanamento delle opere di urbanizzazione. In tali sottozone è consentito il solo recupero e riqualificazione del volume esistente autorizzato. Per quanto concerne i parametri edilizi/urbanistici ed ecologici, ad esclusione della potenzialità edificatoria che è pari al volume esistente autorizzato, si fa riferimento alla zonizzazione BR (art. 20, commi 1 e 2 delle presenti norme)



## Art. 20 Parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone B0, B1, B2, B3, Bp, BA, BR e B\*

(modificato con 24° variante)

1. Nelle sottozone B0, B1, B2, B3, Bp, BA, BR e B\* dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

### **Sottozone B0**

I.f. max:	0,75 mc/mq	Dc min:	5,00 m.
H. max:	6,50 m *	Ds min:	5,00 m.
Rc. Max:	50%	Df min:	10,00 m.

Sono fatti salvi i maggiori indici e parametri degli edifici esistenti anche nel caso degli interventi di cui alle lett. b), c), d) dell'art. 3 comma 1 L.R. 1/2004 e s.m.i., nonché nel caso di ristrutturazione urbanistica.

### **Sottozone B1, B2, B3, Bp, BA e B\***

Classe	I.f. mc/mq	H max. m	Rapporto di Copertura max. (Rc) %	Distanza dai confini min. (Dc) m	Distanza dalle strade min. (Ds) m
B1	1,00	6,50*	30%	5,00	6,00
B2	1,25	9,50*	35%	6,00	6,50
B3	3,50	6,50 a monte 10,00 a valle	-	5,00	5,00
Bp	0,00	6,50*	30%	5,00	5,00
BA	1,50	9,50*	35%	6,00	6,50
B*	1,25	6,50*	30%	5,00	5,00

Sono fatti salvi i maggiori indici e parametri degli edifici esistenti anche nel caso degli interventi di cui alle lett. b), c), d) dell'art. 3 comma 1 L.R. 1/2004 e s.m.i., nonché nel caso di ristrutturazione urbanistica.

### **Sottozone BR**

I.f.	H max.	Rapporto di Copertura max. (Rc) %	Distanza dai confini min. (Dc) m	Distanza dalle strade min.* (Ds) m
Mc/mq	M			
1,50	9,50	35%	6,00	6,50

Sono fatti salvi i maggiori indici e parametri degli edifici esistenti anche nel caso degli interventi di cui alle lett. b), c), d) dell'art. 3 comma 1 L.R. 1/2004 e s.m.i., nonché nel caso di ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di piani di ristrutturazione urbanistica, la distanza minima dalle strade dovrà essere almeno uguale all'altezza massima dei nuovi edifici.

\*N.B. Vedi anche art. 17 bis (deroga altezze)



2. Nelle sottozone B0, B1, B2, BA, BR, B\*, Bp, in relazione alle definizioni dettate all'art. 10 delle NTA del PRG parte strutturale, dovranno essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

**sottozone B0**

lpt almeno pari a quello esistente;

lat dovrà essere pari ad 1 albero ogni 100mc. di costruito;

**sottozone B1-B2-BA-B\*-Bp**

lpt dovrà essere garantito nel rapporto di 0,50;

lat dovrà essere pari ad 1,25 alberi ogni 100mc. di costruito;

**sottozone BR**

lpt dovrà essere garantito nel rapporto di 0,35;

lat dovrà essere pari ad 1,50 alberi ogni 100mc. di costruito;

(aggiunto con 24° variante)

**Art. 20 bis Aree di completamento altamente estensive**

Parametri edilizi/ecologici:

Classe	lf/mc/mq	Hmax	RC	DC	DS	lapt	lat
B (0,5)	0,5	6,50 ml	30%	5,00 ml	6,00 ml	0,50	1,25 alberi ogni 100 mc

- ◆ Comparto (B 0,5) in Loc. Signoria (part. 199 del foglio 33), si prescrive quanto segue:
  - L'attuazione delle previsioni urbanistiche del lotto è subordinata all'approvazione del progetto di sistemazione della viabilità sul fronte delle particelle 33-189-199 e realizzazione delle opere suddette da completarsi prima della richiesta del certificato di agibilità. Le opere di sistemazione dovranno essere quantificate tramite computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato sulla scorta dell'elenco prezzi regionale e garantito tramite polizza fidejussoria di pari importo da produrre prima del rilascio del titolo abilitativo
  
- ◆ Comparto (B 0,5) in Via Tevere (part. 2260 e 634 del foglio 28). L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alle seguenti prescrizioni:
  - Le costruzioni devono essere collocate al di fuori della fascia di rispetto del fiume di ml. 100
  - Sia presentato un progetto unitario del comparto (part. 2260 e 634) con particolare riferimento alle modalità di accesso ai lotti
  - Sia approvato un progetto di riqualificazione/adeguamento della viabilità esistente di via Tevere con riferimento alla pendenza della stessa e miglioramento dell'innesto con la sottostante viabilità pubblica
  - Le opere in progetto dovranno essere quantificate attraverso computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato e garantite da polizza fidejussoria di pari importo da produrre prima del rilascio del singolo titolo abilitativo. Tali opere dovranno essere ultimate prima della richiesta del certificato di agibilità
  - Dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti poste a valle del lotto
  
- ◆ L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla rettifica/cessazione di uso pubblico, verifiche/aggiornamenti catastali ed amministrativi relativi al tratto di viabilità pubblica/uso pubblico posta a valle del lotto.



(aggiunto con 24° variante)

**Art. 20 ter Area Bpark – Zona di completamento estensiva con potenzialità edificatoria assegnata di mq. 100 (art. 17 R.R. 9/2008)**

Per quanto concerne le modalità di intervento, parametri edilizi/urbanistici ed ecologici, si fa riferimento alla zonizzazione B1 (art. 20, commi 1 e 2) fatto salva la citata SUC assegnata di mq. 100. L'attuazione della presente previsione di PRG è subordinata alla cessione gratuita del terreno posto al di sotto delle mura castellane (foglio 28, all. A, part. 189) ad esclusione di una fascia di ml. 10.00 misurata dal confine con la particella 395 in direzione delle scalette pubbliche di accesso al centro storico.



### CAPO III ZONE DI TRASFORMAZIONE

#### **Art. 21 Classificazione**

1. Le zone C, che nel PRG parte strutturale sono inglobate nelle macrozone denominate "ambiti dei centri edificati", individuano le aree di espansione a prevalente uso residenziale. Sono distinte nelle seguenti sottozone:
    - C1 che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio a bassa densità territoriale (estensive);
    - C2 che individuano le aree di nuovo sviluppo a medio-bassa densità territoriale (semi-estensive);
    - CA che individuano le aree di nuovo sviluppo edilizio già dotate di piano attuativo approvato e convenzionato
  2. Per le sottozone CA continuano a valere le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo operante.
  3. Nel caso di discordanza grafica tra limiti di comparto della zona CA e quelli del Piano Attuativo approvato, prevalgono comunque i limiti stabiliti con il Piano Attuativo stesso come risultante dagli atti di approvazione.
  4. nel comparto contrassegnato come C1-a in loc. Ponterosciano sulle particelle 77-78-148-202 del foglio n. 25 è trasferita una volumetria residenziale pari a mc. 1160 che deriva dalle particelle 229 e 244/parte del foglio n. 28, in aggiunta a quella già attribuita dalla destinazione C1 previgente.
  4. bis (Aggiunto con 14° variante)  
Nel comparto C1-a loc. Ponterosciano, la volumetria di proprietà comunale è incrementata ulteriormente di mc. 967 oltre a quella preesistente attribuita dalla destinazione C1 e dal precedente comma 4.  
Il progetto del comparto dovrà curare la progettazione viaria in modo tale da collegare l'ingresso lottizzazione su via Ponterosciano (ex distributore f. 25 part. 72) e via Trascurati".
- (aggiunto con 9a variante)
5. zona C2-a: nella zona di Signoria è assegnata una volumetria di mc. 5764,50 che proviene:
    - per mc. 2767,50 dal trasferimento della cubatura assegnata alle particelle 1070 e 1067 del vicino comparto C1-b;
    - per mc. 2997,00 dalla volumetria del precedente comparto C2 modificato e approvato con D.C.C. n. 25 del 12/06/2006.Nel comparto dovrà essere realizzata, a carico del lottizzante, una zona a verde pubblico attrezzato aggiuntiva allo standard, da cedere gratuitamente al comune e perimetrata nel PRG.  
A seguito dell'osservazione n. 10 prot. 2138 del 22/02/2008 alla 9a variante al PRG parte operativa approvata con D.C.C. n. 23 del 28/05/2008, l'attuazione del comparto è subordinata alla cessione gratuita al Comune della porzione di particella 1067 del comparto C1-b cui al comma 6.  
Per ciò che concerne i parametri urbanistici ed ecologici si rimanda all'art. 24 sottozona C2.



(aggiunto con 9a variante)

6. zona C1-b loc. Signoria: a seguito dell'osservazione n. 10 prot. 2138 del 22/02/2008 alla 9a variante al PRG parte operativa approvata con D.C.C. n. 23 del 28/05/2008, in fase di attuazione del comparto e/o su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale il proprietario della porzione di particella 1067, individuata all'interno del comparto stesso come viabilità di lottizzazione o di piano, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune e nei tempi da esso stabiliti la rata di terreno di cui sopra. Le spese tecniche e notarili saranno completamente a carico del proprietario stesso. Per ciò che concerne i parametri urbanistici ed ecologici si rimanda all'art. 24 sottozona C1.

(aggiunto con 9a variante)

7. zona C1-c loc. Fornaci: nella zona di Fornaci è assegnata una volumetria di mc. 4008,50 che proviene:  
per mc. 1052,00 dalla precedente zonizzazione B1 della particella n. 87;  
per mc. 2916,50 dalla volumetria della porzione del precedente comparto C1 di proprietà.  
Per ciò che concerne i parametri urbanistici ed ecologici si rimanda all'art. 24 sottozona C1.

(aggiunto con 18a variante)

8. zona C1-d Via Perugia Torgiano Capoluogo: al comparto è assegnata una volumetria di mc. 15.000.  
Per ciò che concerne i parametri urbanistici ed ecologici si rimanda all'art. 24 sottozona C1.



## Art. 22 Disciplina delle sottozone C - norme generali

1. Le sottozone C si attuano tramite Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata e nel rispetto dei parametri, limiti e vincoli di cui alle presenti norme. L'edificazione di tali aree potrà avvenire successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e della relativa convenzione anche per stralci funzionali o singole concessioni edilizie. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali, oltreché l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici, e del complesso delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Nelle sottozone C gli spazi pubblici costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, larghi, parcheggi e da spazi aperti attrezzati pubblici e d'uso pubblico dovranno essere sistemati e mantenuti in funzione degli obiettivi di miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti. Gli interventi sugli spazi aperti suddetti, ricompresi all'interno dei Piani Attuativi, dovranno essere oggetto della convenzione; nei casi di interventi di iniziativa privata il titolare della concessione si assumerà gli oneri degli interventi relativi agli spazi pubblici nella misura dovuta secondo quanto stabilito dall'art. 21 delle NTA-parte strutturale e dall'art. 5 c. 6 delle presenti norme. Gli interventi previsti dovranno comunque rispettare i parametri urbanistici ed ecologici relativi alla specifica sottozona.
3. Le zone C, e le relative sottozone, sono caratterizzate da destinazioni d'uso prevalentemente residenziali; in tali zone sono altresì insediabili attività direzionali, dei pubblici esercizi e di attività produttive urbane di tipo artigianale, sempreché compatibili con la residenza e nei limiti fissati all'art. 20 delle NTA parte strutturale. Nel caso di trasformazione delle destinazioni d'uso da residenza ad altre attività ammesse, dovranno essere sempre garantiti gli spazi pubblici o d'uso pubblico per verde e parcheggi in relazione al tipo di attività prevista e in aggiunta a quelli previsti dal Piano, secondo quanto disposto agli artt. 26 e 43 della L.R. 31/97 ed in base alle norme contenute nell'art. 5 delle presenti NTA.
4. Ogni singolo alloggio previsto nelle zone C dovrà essere dotato da almeno un posto macchina coperto e uno all'aperto ai sensi della L.06.08.1967 n. 765, così come modificato dall'art. 2 della L 122/89.
5. *La soluzione urbanistico-architettonica da indicare nello strumento urbanistico attuativo dovrà tenere conto:*
  - *della migliore accessibilità meccanizzata garantendo al massimo visibilità e sicurezza nello scorrimento dei mezzi e preferibilmente separando i percorsi pedonali da quelli meccanizzati;*
  - *delle condizioni naturali ed antropiche preesistenti nel sito d'intervento provvedendo a darne esatta descrizione negli elaborati rappresentativi dello stato di fatto;*
  - *della tipologia edilizia preesistente nel contesto urbanistico sul quale si colloca il nuovo intervento al fine di garantire l'uniformità morfologica degli insediamenti senza, necessariamente, prevedere omologia nei trattamenti di facciata né cromatica né di materiali;*
  - *in particolare nelle zone C ubicate in ambito di vincolo, definito ai sensi degli Art. 139 e 146 lett. f) del D. Lgs. 490/1999, gli interventi dovranno uniformarsi alle*





*particolari disposizioni emanate in materia in conformità ai contenuti del Regolamento approvato con Delibera Regionale 1066/99. Pertanto, circa le aggettivazioni formali, devono essere ritenuti prescrittivi i contenuti del successivo comma 7 del presente articolo.*

6. *Al successivo Art. 24 è riportato per ogni singola sottozona il numero di piante autoctone, tra quelle negli abachi delle Specie Vegetali inseriti in "Criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P.", che dovrà essere collocato per ogni 100 mc. di superficie territoriale: il rispetto del suddetto lat sarà previsto in sede di progettazione dello strumento attuativo e costituirà oggetto dell'atto di convenzione. Il Piano Attuativo fisserà altresì i parametri di permeabilità (lpf) relativi ad ogni unità fondiaria e che dovranno essere rispettati in sede di rilascio della concessione edilizia.*
7. *Unitarietà degli interventi. Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti. A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi ai contenuti del Regolamento approvato con Delibera Regionale 1066/99.*  
*Pertanto, nelle zone C, i paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia a vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi e uniformi per qualità e apparenza, di colore opportuno, non eccessivamente scabri né riflettenti - con l'esclusione del bianco candido - e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente e con le costruzioni circostanti.*  
*Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura, e ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari ove siano più volte ricorrenti nello stesso prospetto, evitando successive varietà e stridenti contrasti di materiali colori, e soluzioni di finitura.*  
*Nello specifico gli infissi vetrati dovranno essere ad ante intelaiate con telai di qualsivoglia disegno o materiale purché risultino, nei prospetti del medesimo edificio, conformi per tipologia e colore, che dovrà essere in tinta unita ed intonato al colore del paramento.*  
*È inoltre consentito l'uso di persiane e di porte o portoni ad ante cieche intelaiate con eventuali sopraluce che, quale che sia il disegno e il materiale, dovranno essere colorati come sopra previsto.*  
*Le pareti degli edifici a filo della strada dovranno essere munite di uno zoccolo o rivestimento in materiale idrorepellente e resistente all'usura fino ad un'altezza conveniente sotto il profilo estetico e funzionale.*  
*Le coperture, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde inclinate, a capanna o a padiglione, con pendenza compresa tra il 25% e il 35%.*  
*È consentita l'interruzione delle falde solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq. 4 e, complessivamente, al 10 % della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite; a dette aperture potrà corrispondere una copertura a terrazza del piano sottotetto, ovvero potranno essere collocati i lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'intradosso della copertura, senza superare in tal caso le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno, né la percentuale di cui sopra.*



*Inoltre la parte di falda compresa tra il colmo del tetto e il lato superiore di ciascuna apertura terrazzata potrà essere rialzata di quanto necessario a consentire l'accesso alla terrazza stessa e, comunque, di un'altezza massima non superiore a cm. 40, raccordando la pendenza alla soprastante linea di colmo.*

*Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non superiore a quella degli edifici adiacenti e, comunque, non oltre cm. 70. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato da una soletta inclinata, semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di canale di gronda e relativi discendenti in rame o altro materiale in tinta unita di colore conforme a quello dei serramenti o del paramento di prospetto.*

*Per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di appositi gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.*

*Ad eccezione degli scarichi pluviali, tutti gli impianti e le canalizzazioni, nonché i cavi di diametro superiore a cm. 5, nei prospetti esposti a pubblica vista dovranno essere alloggiati in appositi vani o cavedi, muniti di eventuali sportelli tinteggiati o rivestiti come il paramento del prospetto.*



## Art. 23 Comparti di attuazione

1. Nelle cartografie di Piano sono delimitati i comparti unitari di attuazione delle previsioni. In detti comparti sono ricomprese anche le aree con destinazione di Piano a verde pubblico, a parcheggio e a viabilità pubblica che afferiscono alla stessa unità di intervento. La delimitazione fondiaria delle diverse destinazioni d'uso è da intendersi come indicazione da seguire nella pianificazione attuativa in termini sostanziali e non formali. La capacità edificativa attribuita alle zone C deve quindi intendersi come capacità edificativa territoriale, attribuita cioè a tutte le aree ricomprese nel comparto di attuazione, instaurando con ciò il principio di perequazione che deve informare i rapporti interni al comparto.
2. Le aree per spazi pubblici ricomprese nei comparti di attuazione costituiscono gli standards aggiuntivi previsti dalle presenti norme per i nuovi insediamenti residenziali. Le quantità di tali aree dovranno essere verificate in sede di Piano Attuativo nel rispetto delle quantità minime stabilite dall'art. 21 delle NTA parte strutturale. Nel caso che le quantità minime di legge non potessero essere interamente rispettate nel comparto si applicheranno i criteri compensativi stabiliti all'art. 5 delle presenti NTA.



## Art. 24 Parametri urbanistici ed ecologici delle sottozone C

1. Nelle sottozone C dovranno essere rispettati, in sede di formazione del Piano Attuativo, i seguenti parametri urbanistici:

Sottozona	lt	<b>Scf Max.</b>	<b>H max.</b>	Distanza min dai confini (Dc)	Distanza min dalle strade (Ds)	Standards aggiuntivi verde e parcheggi
	mc/m <sup>q</sup>	% su St	m	m	M	Quelli previsti dal Piano nell'ambito del comparto di attuazione
C1	0,50	25	6,50	6,50	6,50	
C2	0,75	35	9,50	6,50	7,50	

2. Nella sottozona C1 saranno assentite anche deroghe al rapporto di copertura, fino a raggiungere un massimo del 30%, purché la soluzione progettata sia pienamente rispettosa delle caratteristiche geomorfologiche del terreno.
3. Nelle sottozone C dovranno essere rispettati, in sede di formazione del Piano Attuativo, i seguenti parametri ecologici:

Sottozona	Indici di piantumazione lat n° min alberature/100mq di St	Indice minimo di permeabilità lpt mq/mq
C1	2,00	0,35
C2	2,50	0,30



(abrogato con 26° variante)

**Art. 24 bis (C3)**

1. Al comparto C3, costituito dalle particelle catastali n. 971-972-973-707-2346-2347 del foglio 28, è assegnata una potenzialità edificatoria di mq. 648,80 (art. 17 R.R. 9/2008).
2. Sarà possibile accedere al comparto anche dalla viabilità pubblica esistente posta all'interno del centro sportivo comunale
3. E' consentita la monetizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche e di uso pubblico cui al R.R. 7/2010
4. L'intervento è soggetto a piano attuativo di lottizzazione la cui convenzione dovrà disciplinare entità, tempistica e modalità di attuazione delle seguenti opere:
  - a. realizzazione di un campo di calcio a otto con manto sintetico e pubblica illuminazione
  - b. realizzazione di un pozzo per l'irrigazione del campo sportivo e delle aree verdi pubbliche
  - c. recupero e riqualificazione delle facciate del palazzotto sportivo comunale
  - d. rifacimento pavimentazione stradale parcheggio esistente e pertinenze aree sportive
5. per i parametri edilizi/urbanistici ed ecologici, fatto salva la SUC assegnata di mq. 648,80, si fa riferimento alla zonizzazione C1 (art. 24 delle N.T.A. P.O.)

(aggiunto con 24° variante)

**Art. 24 ter (C4)**

1. al comparto C4, costituito dalle particelle catastali n. 226 e 599 del foglio 28, è assegnata una potenzialità edificatoria di mc. 11.256 pari ad una S.U.C. di mq. 3752 (art. 17 R.R. 9/2008)
2. per i parametri edilizi urbanistici ed ecologici, fatta salva la SUC assegnata di mq. 3752, si fa riferimento alla zonizzazione C2 (art. 24 N.T.A. P.O.)

(aggiunto con 24° variante)

**Art. 24 Quater Sottozona (C5) – Via del Cipresso**

Aree di espansione a prevalente uso residenziale. Potenzialità edificatoria assegnata mc. 10.590 pari ad una SUC (art. 17 R.R. 9/2008) di mq. 3.530,00. L'attuazione del comparto è subordinata all'adeguamento e riqualificazione di un tratto della viabilità del Cipresso con relative infrastrutture ed impianti. L'entità dell'adeguamento nonché le modalità e la tempistica di esecuzione delle suddette opere saranno oggetto di convenzione urbanistica da sottoscrivere a seguito di approvazione del piano attuativo. Tutte le opere di adeguamento delle infrastrutture viarie dovranno essere quantificate tramite computo metrico redatto da professionista abilitato sulla scorta del vigente prezzario regionale e garantite da polizza fidejussoria di pari importo. Per i parametri urbanistici ed ecologici, fermo restando la SUC assegnata di mq. 3.530,00 (art. 17 R.R. 9/2008), si fa riferimento alle sottozone C2 cui all'art. 24, commi 1 e 3, delle presenti norme.

(abrogato con 26° variante)

**Art. 24 Quinquies Sottozona (C Ru6) – Traversa di Via Assisi**

tale area, identificata con tratteggio rosso nella cartografia tav 1, costituisce area utile per la ricollocazione di eventuali diritti edificatori derivanti dalla RU6; tuttavia la quantificazione e la localizzazione di tali diritti sarà definita solo a seguito delle modifiche al PA della RU6 approvato ed in coerenza con una la sistemazione complessiva dell'area FVA da parte del Comune.



## CAPO IV ZONE PRODUTTIVE

### Art. 25 Classificazione

1. Le zone D, che nel PRG Parte Strutturale sono inglobate nelle macrozone denominate “ambiti dei centri edificati”, individuano le aree destinate ad insediamenti ed impianti produttivi. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

**DA** che individuano le zone industriali, artigianali e commerciali dotate di strumento attuativo;

**DB** che individuano le zone industriali, artigianali e commerciali esistenti e di completamento;

**Dru** che individuano le zone industriali, artigianali e commerciali oggetto di riqualificazione ambientale;

**DC** che individuano le zone industriali, artigianali e commerciali di nuova previsione;

**DF** che individuano aree per artigianato e commercio di servizio e di qualità;

**DTB** che individuano le aree per attività produttivo – turistiche esistenti;

**DS** che individuano le zone produttive – speciali su cui insistono impianti a rischio di incidente rilevante”.

**D0** che individuano le zone produttive con attività esistenti.

2. L'Amministrazione Comunale, ai fini di una corretta attuazione delle finalità del P.R.G., potrà adottare, in tali zone, piani particolareggiati esecutivi anche a norma di quanto disposto dall'art. 27 della L. 22.10.71, n. 865 e con le modalità previste dall'art. 27 della L. 05.08.1978, n. 457.

Nell'ipotesi di formazione di detti piani potrà essere derogata l'obbligatorietà al rispetto dei parametri di zona per non più del 25% con esclusione dei parametri relativi all'altezza massima ed agli allineamenti sulle strade, che rimangono inderogabili.

(modificato con 24° variante)

3. Per le sottozone DA, così come classificate al precedente articolo, continuano a valere le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo operante. Nel caso di discordanza grafica tra limiti di comparto della zona DA e quelli del Piano Attuativo approvato, prevalgono comunque i limiti stabiliti con il Piano Attuativo stesso come risultante dagli atti di approvazione. Successivamente alla fase di attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo e la relativa presa in carico delle opere da parte del Comune o dopo la scadenza della convenzione urbanistica stipulata tra soggetto attuatore e Comune, per gli edifici esistenti o anche solo previsti si applica la stessa disciplina della destinazione d'uso delle zone DB, previste dalle presenti N.T.A. Per le sottozone “DA” e per ogni insediamento produttivo potranno essere previste sino a due abitazioni al servizio di custodia/maestranze/proprietario a condizione che la SUC complessiva non ecceda 200 mq. e che le unità abitative siano comunque riconducibili all'attività in essere all'interno del complesso produttivo. Le unità residenziali dovranno essere incorporate nell'edificio principale. Dovranno essere reperiti i posti auto privati cui al R.R. 7/2010.

(aggiunto con 24° variante)

4. L'inserimento di nuovi piani all'interno degli edifici produttivi esistenti alla data di entrata in vigore del R.R. 9/2008 non costituisce incremento di S.U.C. fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, delle norme in materia di dotazioni territoriali e funzionali nonché contributo di costruzione e le altre normative di settore.



(modificato con 24° variante)

5. In tutte le zonizzazioni "D", in conformità alla lettera "a" del comma 1 art. 17 del R.R. 9/2008, la S.U.C. ammessa è pari alla sommatoria delle superfici utili coperte dei singoli piani comprese le superfici solviate e/o soppalcate accessibili/praticabili indipendentemente dall'altezza utile interna.



## **Art. 26 Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone DB**

1. Le sottozone DB, così come individuate al precedente art. 25, sono le parti di territorio destinate al completamento, consolidamento e miglioramento degli insediamenti produttivi esistenti sia di tipo industriale che artigianale.
2. Oltre agli opifici per attività industriali ed artigianali è consentita nelle sottozone DB la costruzione di laboratori per attività di ricerca e di analisi, per il deposito e lo stoccaggio merci, ivi compresi i silos e le rimesse di mezzi meccanici, nonché per attività commerciali; sono altresì ammesse attività espositive di prodotti industriali, uffici e servizi al personale, quali mense e spogliatoi, abitazione di servizio o custodia, nei limiti di seguito specificati.
3. Le attività commerciali ammesse nell'ambito delle sottozone DB, non dovranno avere una superficie di vendita superiore a 1.500 mq e non potranno superare il 50% della superficie coperta prevista per ciascun comparto attuativo. Ai fini del calcolo del rispetto del limite del 50% per le attività commerciali si considera la superficie netta destinata alla vendita o alla esposizione al pubblico fisicamente separata da pareti fisse dagli altri spazi accessori.

(modificato con 24° variante)

6. Per ogni insediamento produttivo potranno essere previste sino a due abitazioni a servizio di custodia/maestranze/proprietario a condizione che la S.U.C. complessiva non ecceda 200 mq. e che le unità abitative siano comunque riconducibili all'attività in essere all'interno del complesso produttivo. Le unità residenziali dovranno essere incorporate nell'edificio principale. Dovranno essere reperiti i posti auto privati cui al R.R. 7/2010.

### **4. ABROGATO**

5. I locali destinati a servizio per le maestranze quali mensa, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno essere dimensionati secondo le disposizioni igienico-sanitarie vigenti
6. La realizzazione degli spazi relativi alla residenza di servizio, agli uffici ed all'esposizione di prodotti lavorati, dovrà avvenire contestualmente, o dopo, la realizzazione dell'insediamento produttivo vero e proprio.
7. Nell'ambito dei comparti attuativi delle sottozone DB dovranno essere garantiti almeno gli standard previsti dall'art. 43 della LR 31/97 ed assolti in sede di attuazione delle previsioni di Piano. Il 50% di detti spazi dovrà essere pubblico.
8. Nel caso di interventi diretti, quanto previsto al comma 8 del presente articolo, dovrà essere garantito nell'ambito della singola unità fondiaria di intervento: in caso contrario sarà monetizzata o localizzata diversamente la metà degli standard prevista come d'uso pubblico.
9. Il Sindaco, avvalendosi del precedente comma 8 e dell'art. 43 della LR 31/97, potrà disporre, in sede di rilascio della concessione edilizia o della convenzione allegata al Piano Attuativo, l'attuazione degli standard dovuti anche all'intorno dell'insediamento o la loro "monetizzazione", al fine di garantire l'attuazione di migliori soluzioni urbanistiche.

(modificato con 24° variante)

### **10. Abrogato**

11. Gli ambiti fondiari di ogni singolo intervento produttivo dovranno essere utilizzati:





- per non più del 40 % dalla superficie coperta;
  - per non meno del 25% da superfici permeabili destinate a verde ed alberate;
12. Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,80 dal piano di campagna, dei quali solo m 1 potrà essere costituito da materiali non trasparenti.
13. L'altezza massima (H max.) delle costruzioni è fissata in m 10,50. Possono essere consentite altezze maggiori nel caso di comprovate necessità tecniche delle aziende, semprechè non si verifichino interferenze con importanti visuali paesaggistiche.
14. La distanza minima delle costruzioni dai confini (Dc) è stabilita in m 6; la distanza minima tra fabbricati (Df) è stabilita in m 12.
15. E' consentito l'accorpamento di due o più unità fondiari e la costruzione con muri in comunione tra due unità produttive. In tal caso si dà origine ad una nuova unità fondiaria per la quale dovranno essere rispettati gli standard ed i parametri già determinati.
16. Le distanze minime delle costruzioni dalle strade (Ds) sono così fissate:
- dalle strade statali m. 30;
  - dalle strade provinciali m. 20;
  - dalle strade comunali o di zona m. 12;
17. Le unità fondiari con superficie inferiore o uguale a 1.000 mq. non sono utilizzabili per nuovi ed autonomi insediamenti produttivi, ma vincolate all'ampliamento ed al miglioramento degli impianti esistenti.
18. Agli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. (21.07.2000) e nelle zone residenziali B già previste nel precedente Regolamento Edilizio con annesso Piano di Fabbricazione non si applicano le nuove distanze dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme ma solo quelle del D.M. 02/04/68 n° 1444 e del vigente codice della strada;
19. *Nelle sottozone DB, qualora ubicate nell'ambito di vincolo, definito ai sensi degli Art. 139 e 146 lett. f) del D. Lgs. 490/1999, gli interventi dovranno prefiggersi un impatto ambientale non rilevante nell'ottica dell'ecosostenibilità dello sviluppo. Pertanto tutti gli edifici di nuova costruzione, o quelli ricostruiti o completamente ristrutturati, dovranno avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti. A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi ai contenuti del Regolamento approvato con Delibera Regionale 1066/99.*
- I paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione, quindi, che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia a vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi e uniformi per qualità e apparenza, di colore opportuno, non eccessivamente scabri né riflettenti - con l'esclusione del bianco candido - e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente e con le costruzioni circostanti.*



(aggiunto con 9a variante)

21. L'attuazione del lotto costituito dalla particella 45 del foglio n. 25 (lott.ne Art. 81), è subordinata alla realizzazione a carico del soggetto lottizzante di strada di accesso al lotto sulle particelle 428-456-437-354 del foglio 25 e cessione gratuita di una parte di terreno con superficie pari a quella della viabilità di accesso sistemata a verde pubblico con prato e piantumazione di alberi di alto fusto.

La strada dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza carreggiata ml. 7.00 comprensiva di pavimentazione;
- larghezza marciapiede ml. 1.50 pavimentato;
- larghezza banchina ml. 0.50;
- rete acque meteoriche;
- impianto pubblica illuminazione.

Le opere completate dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente al Comune con spese tecniche e rogito notarile a carico del soggetto attuatore.

(aggiunto con 14a variante)

22.L'attuazione del comparto DB costituito dalle particelle 202-199 del foglio n. 31 (Pontenuovo) dovrà avvenire nel rispetto delle norme sulla tutela dei beni architettonici delle NTA. In sede di sistemazione esterna, dovrà essere posta particolare cura nel definire una schermatura visiva della zona DB rispetto al bene architettonico censito.



## **Art. 27 Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone Dru**

- 1. Per le sottozone Dru, così come definite nel precedente Art. 25, valgono le norme delle sottozone DB di cui al precedente Art. 26 ad esclusione di interventi di nuova edificazione che potranno essere ammessi nei limiti di zona stabiliti previa formazione di Piano Attuativo di Recupero e di Riqualificazione degli insediamenti esistenti.*

*Per le sottozone Dru, così come definite nel precedente Art. 25, qualora ubicate nell'ambito di vincolo definito ai sensi degli Art. 139 e 146 lett. f) del D. Lgs. 490/1999, valgono le norme delle sottozone DB di cui al precedente Art. 26 ad esclusione di interventi di nuova edificazione che potranno essere ammessi nei limiti di zona stabiliti previa formazione di Piano Attuativo di Recupero e di Riqualificazione degli insediamenti esistenti; in questo caso devono comunque essere ritenuti prescrittivi i contenuti del comma 19 del precedente Art. 26. Sotto il profilo della riqualificazione ambientale devono essere ritenuti prescrittivi i contenuti dell'Art. 28 del P.T.C.P..*
- 2. Il Piano di Recupero o di Riqualificazione Ambientale dovrà precisare gli interventi di adeguamento e miglioramento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché gli accorgimenti necessari ad integrare l'intervento nel paesaggio e nell'ambiente circostante avendo cura, in particolare, di salvaguardare le acque di falda e superficiali, di migliorare l'aspetto formale degli edifici, di realizzare una adeguata sistemazione degli spazi aperti.*

*In ambito di vincolo definito ai sensi degli Art. 139 e 146 lett. f) del D. Lgs. 490/1999, il Piano di Recupero o di Riqualificazione Ambientale dovrà uniformarsi ai criteri formali esposti nel comma 19 del precedente Art. 26.*
- 3. Per quanto riguarda i parametri ecologici lo strumento attuativo dovrà determinare il miglioramento di quelli esistenti incrementandoli per almeno il 50%.*



## Art. 28 Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone DC

1. Le sottozone DC si attueranno sulla base di Piani Attuativi, anche per stralci funzionali comprendenti aree da destinare a verde, parcheggi, viabilità e servizi, che costituiscono l'insieme degli spazi pubblici o d'uso pubblico e dei servizi afferenti a ciascun comparto attuativo. Le destinazioni del Piano parte operativa sono indicative e dovranno essere rispettate sostanzialmente e non formalmente, nella redazione del piano Attuativo. La capacità edificativa attribuita alla zone DC, dovrà quindi intendersi come capacità edificativa territoriale attribuita cioè a tutte le aree ricomprese nel comparto di attuazione, instaurando con ciò il principio di perequazione, che dovrà informare i rapporti interni al comparto stesso.
2. L'assetto urbanistico delle aree DC tende a salvaguardare i casali ed i tracciati viari preesistenti, i sistemi arborei ed i corsi d'acqua esistenti. L'insieme di questi elementi dovrà connotare la qualità dell'ambiente produttivo di nuovo impianto. I Piani Attuativi preciseranno i limiti fondiari di pertinenza di detti beni e disporranno le condizioni per la loro salvaguardia, uso e manutenzione, tenendo conto delle norme stabilite dal PRG per le singole sottozone e prescrivendo specifiche condizioni da trascrivere nelle convenzioni ad essi allegate, se di iniziativa privata o nelle NTA degli stessi Piani Attuativi se di iniziativa pubblica o mista.
3. Nell'ambito di formazione del Piano attuativo dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
  - Rct max. 60%
  - H max. 10,50 m
  - Dc min. 7,50 m
  - Df min. 15 m
  - Ds min. come da allineamenti stabiliti dal P.A. e comunque non inferiore a m 10,00.
4. I parametri ecologici di ogni ambito di Piano attuativo singolo sono fissati nei seguenti limiti massimi:
  - lat 0,50 alberi ogni 100 mq di costruzione previsto o preesistente
  - lpt pari almeno al 0,30 %.
5. Il carico edilizio di comparto, determinato dalla superficie massima coperta consentita per ogni insediamento previsto nel comparto divisa per la superficie territoriale del comparto, dà origine all'indice perequativo che dovrà essere seguito nel caso di attuazione delle previsioni di Piano mediante iniziativa privata convenzionata o mista. Qualora l'indice perequativo non fosse soddisfatto all'interno delle proprietà interessate, l'Amministrazione Comunale interverrà mediante Piano Attuativo ai sensi dell'art. 27 della L 865/71.
6. *Le tipologie degli insediamenti produttivi dovranno essere uniformate nell'ambito di ciascun comparto attuativo, sia per dimensioni che per materiali e colori impiegati. Il Piano Attuativo fisserà pertanto tutte le condizioni indispensabili a garantire l'uniformità richiesta e la qualità formale dei nuovi insediamenti. In ambito di vincolo definito ai sensi degli Art. 139 e 146 lett. f) del D. Lgs. 490/1999, il Piano Attuativo dovrà uniformarsi ai criteri formali esposti nel comma 19 del precedente Art. 26. Per la successiva fase progettuale si ritiene prescrittivo il contenuto dell'Art. 28, comma 3, del P.T.C.P. in quanto alle schermature vegetali da impiantare.*



7. Nella partitura delle aree destinate agli insediamenti produttivi, l'unità minima fondiaria di intervento è stabilita in mq 3.000. L'Amministrazione Comunale potrà definire, nel proseguo del programma di utilizzazione ed in virtù della tipologia della domanda di insediamento, anche comparti unitari con unità fondiaria minima diversa, purché non inferiore a mq 1.500.
8. Nella stessa unità fondiaria di intervento, in un'unica struttura insediativa, potranno essere ospitate anche due o più attività produttive.

Ogni insediamento produttivo dovrà rispettare le norme di igiene e quelle antinquinamento vigenti in materia. In particolare dovrà essere garantito che il rilascio di acque reflue, di fumi e di rumori emessi dalla sorgente attività produttiva non apporti una riduzione delle qualità ambientali preesistenti. E' comunque vietato, nell'ambito della sottozona DC, l'insediamento di attività produttive esposte a rilevante rischio industriale.

(modificato con 24° variante)

Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona DC sono solo quelle di attività per la produzione di beni e servizi organizzate secondo modelli industriali e/o artigianali di alta specializzazione. Sono altresì consentite:

- la costruzione di laboratori per attività di ricerca e di analisi, per il deposito e lo stoccaggio merci, ivi compresi i silos e le rimesse di mezzi meccanici, nonché per attività commerciali; sono altresì ammesse attività espositive di prodotti industriali, uffici e servizi al personale, quali mense e spogliatoi, abitazione di servizio o custodia, nei limiti di seguito specificati.
  - Per ogni insediamento produttivo potranno essere previste sino a due abitazioni a servizio di custodia/maestranze/proprietario a condizione che la S.U.C. complessiva non ecceda 200 mq. e che le unità abitative siano comunque riconducibili all'attività in essere all'interno del complesso produttivo. Le unità residenziali dovranno essere incorporate nell'edificio principale. Dovranno essere reperiti i posti auto privati cui al R.R. 7/2010.
  - ABROGATO
  - la costruzione di locali destinati a servizio per le maestranze quali mensa, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici, ecc., che dovranno essere dimensionati secondo le disposizioni igienico-sanitarie vigenti. La realizzazione degli spazi relativi alla residenza di servizio, agli uffici ed all'esposizione di prodotti lavorati, dovrà avvenire contestualmente, o dopo, la realizzazione dell'insediamento produttivo vero e proprio.
11. Le attività commerciali ammesse non dovranno avere una superficie di vendita superiore a mq. 1.500 e non potranno superare il 50% della superficie coperta prevista per ciascun comparto attuativo. Ai fini del calcolo del rispetto del limite del 50% per le attività commerciali si considera la superficie netta destinata alla vendita o alla esposizione al pubblico fisicamente separata da pareti fisse dagli altri spazi accessori;
  12. Nell'ambito dei Piani o dei comparti attuativi dovranno essere garantiti almeno gli standard previsti dall'art. 43 della LR 31/97 ed assolti in sede di attuazione delle previsioni di Piano. Il 50% di detti spazi dovrà essere pubblico.
- (modificato con 24° variante)
13. Abrogato
  14. Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 1,80 dal piano di campagna, dei quali solo m. 1 potrà essere costituito da materiali non trasparenti.



## Art. 29 Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici delle sottozone DTB

1. Nella classe DTB sono compresi i comparti di strutture turistico-ricettive che, esistenti, sono soggette ad interventi di completamento o miglioramento. Tali interventi si attuano mediante concessione edilizia da rilasciare sulla base anche di un progetto unitario di sistemazione delle aree libere dal comparto di attuazione.
2. Nei comparti attuativi classificati DTB sono ammesse destinazioni d'uso residenziali e direzionali nella misura massima del 20% e commerciali nella misura massima del 10% della volumetria.
3. *Gli interventi di ampliamento, miglioramento e di sistemazione delle aree esterne dovranno rispettare i parametri urbanistici ed ecologici attribuiti per ogni comparto di attuazione secondo la tabella di seguito riportata, nonché soddisfare gli standards di comparto.*

Comparti	V max	RC Max.	H max.	Distanza min dai confini (Dc)	Distanza min dalle strade (Ds)	Distanza min tra fabbricati (Df)	lat min	lpt min	NOTE
	Mc	% St	m	m	m	m			
DTB 1	4.500	30%	7,50	5,00	10,00	10,00	2,5	50%	
DTB 2	4.200	40%	7,50	(2)			1,5	40%	(1)
DTB 3	5.000	35%	10,50	5,00	(2)	10,00	1,5	50%	
DTB 4	8.250	30%	6,50	5,00	10,00	10,00	2,5	50%	

(1) Per detto piano attuativo prevalgono i limiti imposti dal recupero delle preesistenze eseguito anche tramite processi di anastilosi.

(2) Non inferiori a quelle esistenti

*Nelle sottozone DTB, qualora ubicate nell'ambito di vincolo, definito ai sensi degli Art. 139 e 146 lett. f) del D. Lgs. 490/1999, gli interventi dovranno uniformarsi ai contenuti dei comma 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 del precedente Art. 8.*

4. Oltre alla struttura ricettiva e' anche ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali campi da gioco, piscine, ed eventuali servizi ad esse relativi, sempreche' previsti nel progetto unitario di comparto e nel rispetto dei parametri urbanistici ed ecologici.
5. *Le aree scoperte all'interno dell'unità fondiaria dovranno essere sempre convenientemente sistemate e piantumate e la loro progettazione dovrà essere parte integrante dello strumento urbanistico attuativo.*  
*Pertanto, in caso di progettazione di percorsi pedonali, sarà obbligatorio impiegare, per il piano di calpestio, i materiali tipici della tradizione storica, mattoni, listelli di mattoni, piastrelle, piastrelloni, pietra arenaria, travertino, pietra calcarea, ciottoli a testa piatta e/o tonda; i cordoli di bordo potranno essere in pietra o pietra ricostituita. Nei progetti di lastricatura viaria carrabile gli schemi geometrici di posa devono riproporre, nella combinazione materiale e disegno, le peculiarità della tradizione locale.*



*Per i nuovi impianti arborei da attuare occorrerà attenersi, per le scelte dei tipi, agli abachi delle Specie Vegetali inseriti in "Criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P.", a quella preesistente e di alto fusto.*

6. Il rilascio della concessione edilizia convenzionata per l'intero comparto relativa ad alberghi e ad alberghi residenziali e' subordinato alla istituzione di un vincolo registrato e trascritto di durata ventennale, che ne impedisca il frazionamento in unita' immobiliari e la modifica di destinazione d'uso;
7. Nelle sottozone turistico produttive è ricompresa l'attività alberghiera interna al centro storico che potrà migliorare ed ampliare la propria offerta mediante Piani di recupero con caratteri conservativi.



**Art. 30 Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici delle sottozone DF**

**ABROGATO CON D.C.C. N° 60 DEL 30/09/2004**





### **Art. 31 Disciplina della sottozona DS**

1. Per l'area DS, inclusa nell'insediamento artigianale industriale di Ferriera, occupata da attività esposta a rilevante rischio industriale è prevista la delocalizzazione in altro sito da concordare tra Amministrazione comunale e proprietà, al fine di garantire le condizioni di sicurezza degli insediamenti attuali e quelle di sviluppo della stessa attività produttiva.
2. Nel caso in cui non sia concordata alcuna nuova localizzazione della attività, nella stessa sottozona DS sono ammessi i soli interventi di adeguamento tecnologico ambientale tesi al miglioramento della sicurezza e della prevenzione del rischio.
3. La rilocalizzazione, da attuarsi tramite Piano attuativo, seguirà le procedure previste dall'art. 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447.
4. Le aree dismesse dalla attuale destinazione d'uso saranno destinate alle attività produttive nei limiti fissati per la sottozona DB, previa eventuale bonifica delle stesse.

### **Art. 31 bis Disciplina della sottozona D0**

Zone produttive con attività preesistenti.

1. È consentito il mantenimento dell'attività produttiva preesistente allo strumento urbanistico senza aumento di superficie edificabile;
2. È consentito inoltre l'adeguamento impiantistico alle normative di settore ed è necessario attivare interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale contestualmente alla presentazione del primo titolo abilitativo;
3. Le destinazioni ammesse sono quelle delle zone "D" di cui all'art. 20 N.T.A. parte strutturale ad eccezione del produttivo industriale;
4. È consentita inoltre la conservazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti



CAPO V  
ZONE PER SERVIZI

**Art. 32 Classificazione e disciplina delle zone per servizi e delle zone per attività commerciali**

1. Le zone “F” sono dimensionate nel PRG parte strutturale secondo quanto stabilito dalle relative NTA nell’art. 21 comma 2. Dette zone, che nel PRG Parte strutturale sono inglobate nelle macrozone denominate “ambiti dei centri abitati”, vengono perimetrate nella parte operativa secondo la seguente classificazione:
- Zone F, destinate a servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all’art. 42 della LR 31/97, che oltre ad includere servizi pubblici e di interesse pubblico denominati genericamente FG, comprendono attrezzature tecnologiche (FT), attrezzature della mobilità ed i trasporti (FM), attrezzature didattiche (FI), attrezzature religiose (FR), attrezzature religiose a destinazione vincolata (FR\*), attrezzature cimiteriali (FZ), spazi pubblici attrezzati per lo sport di interesse comunale (FVs), spazi a verde attrezzato (Fva), Parcheggi di interesse generale (Fp).

Più nel dettaglio le varie zone “F” possono includere le seguenti attività:

SOTTOZONA	DESTINAZIONI D’USO
FG	Attrezzature per attività dei servizi generali del tipo sedi di, centri direzionali, centri di vita associata, sedi sociali, sedi amministrative ed istituzionali, attrezzature per attività ricreative, culturali e sociali ecc.
FG*	– zona ex mattatoio: zone destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e di servizi di uso pubblico e di quartiere quali: attrezzature scolastiche, attrezzature municipali, attrezzature ecclesiastiche, attrezzature sociali di servizio.
FI	Attrezzature dei servizi didattici del tipo: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media superiore, scuole speciali, distretto scolastico, ecc.
FCO(N)	Aree per attrezzature pubbliche attuate con accordi compensativi.
FM	Attrezzature per i servizi della mobilità del tipo autostazioni, autoparchi, ricoveri e officine di mezzi pubblici, aree di servizio stradali, distributori, ecc.
FP	Parcheggi pubblici o d’uso pubblico
FR	Attrezzature per attività dei servizi religiosi e per il culto del tipo chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche.
FT	Attrezzature per attività dei servizi eco-tecnologici del tipo: discariche di rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti, ecostazioni, magazzini comunali, ecc.
FZ	Attrezzature cimiteriali
FVA	Attrezzature per servizi ricreativi e del tempo libero all’aperto del tipo: giardini pubblici, spazi verdi attrezzati anche per il gioco dei bambini
FVS	Attrezzature sportive organizzate su spazi prevalentemente aperti quali: campi da gioco, ippodromo ecc.



- Zone f, attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali di cui all'art. 41 della LR 31/97, che nel caso specifico del Piano di Torgiano includono spazi pubblici attrezzati a verde di quartiere (fva); e parcheggi di servizio alle residenze (fp).

(modificato con 24° variante)

- Zone FC, zonizzazione per insediamenti commerciali e servizi in genere, in tali aree sono insediabili le seguenti destinazioni d'uso:

- Commerciali
- Servizi (socio-sanitari, direzionali, ricreative, sportive, turistico-produttive, culturali, somministrazione cibi e bevande);

Sono soppresse tutte le sotto-zonizzazioni (fca-fcn-Fca e Fcn riclassificate in FC).

**Dalla presente norma sono escluse le zonizzazioni normate a parte (Fc1 loc. Ferriera e Fc2 Via Assisi).**

(modificato con 24° variante)

2. le zone "F" sono attuabili mediante intervento diretto tramite permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo previa approvazione del progetto di sistemazione generale dell'area con riferimento alle attrezzature e servizi di interesse generale.

3. Ogni zona "F" concorre invece alla definizione dei comparti funzionali di attuazione delle diverse zone di trasformazione previste dal Piano ed a soddisfare gli standards di cui all'art. 41 della L 31/97.

4. Gli standards urbanistici relativi agli insediamenti commerciali, direzionali, vengono realizzati contestualmente agli insediamenti secondo le modalità espresse dagli artt. 26 e 43 della LR 31/97.

(modificato con 24° variante)

5. Nelle sottozone FC sono ammesse destinazioni residenziali fino ad un massimo del 50% della potenzialità edificatoria fondiaria/territoriale.

(modificato con 24° variante)

6. abrogato

(modificato con 24° variante)

7. abrogato

8. Le cosiddette isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti possono essere realizzate negli spazi pubblici o di uso pubblico anche nelle aree destinate a verde delle zone produttive.

Nel progetto di esecuzione delle opere dovrà essere dimostrato il potenziamento delle quantità delle alberature preesistenti e della dotazione di spazi attrezzati al gioco ed al tempo libero.

Nel caso di utilizzo delle aree destinate alla sosta, nel progetto dovranno essere dimostrate le soluzioni alternative che mantengano la dotazione di parcheggi che viene ad essere interessata".

- 8 bis. La progettazione architettonica nelle sottozone FG, FI, FP, FR, FZ e FVS, qualora ricadenti nell'ambito di vincolo definito ai sensi degli artt. 139 e 146 lett. f) del D.lgs. 490/1999, dovrà uniformarsi ai criteri formali esposti nel comma 20 del precedente art. 26.

9. Per la progettazione delle zone FVA sono prescrittivi i contenuti degli abachi delle Specie Vegetali inseriti in "Criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P."

10. Zona FP<sub>1</sub>

Nei pressi della Torre Baglioni del centro storico di Torgiano è individuata un'area a parcheggio pubblico nella quale è consentita la realizzazione al piano inferiore di un edificio per attività private di uso pubblico quali culto, socio-assistenziali, ricreative e culturali, come evidenziato con tratteggio nelle planimetrie di piano.



Al piano superiore di detto edificio è consentita la realizzazione dei parcheggi di standard di cui all'art. 61 della L.R. 27/2000 nella misura del 50% della superficie lorda destinata all'attività e da destinare ad uso pubblico.

#### Zona FC<sub>1</sub>

In località Ferriera è individuata una zona per servizi di interesse pubblico con le seguenti prescrizioni particolari:

#### DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse esclusivamente:

- attività commerciali alimentari e non;
- attività direzionali;
- attività ricreativa e di servizio alla persona.

#### PARAMETRI EDILIZI

Si applica quanto previsto dall'art. 33

- distanza dalla viabilità esistente o in progetto m. 10.00;
- distacchi m. 10.00;
- distanza dal fiume Tevere m. 30.00

#### MODALITA' ATTUATIVE

Con intervento diretto sono consentiti lavori di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione d'uso purché nei limiti del 30% del volume esistente da calcolarsi anche se ripartito su più provvedimenti edilizi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per oltre il 30% del volume ammissibile e la ristrutturazione urbanistica, sono consentiti previo Piano Attuativo anche limitato al singolo lotto tenendo conto degli indirizzi dettati dal comma 4 seguente. È ammessa la realizzazione di parcheggi e verde ad uso pubblico aggiuntivi nella prospiciente area "FZ".

Non sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 34 c. 1 e 2 L.R. 1/2004 e quanto indicato con D.G.R. 16/03/05 n. 452 per la caratterizzazione urbanistica produttivo-commerciale.

Nel caso di ristrutturazione urbanistica, estesa a tutto il comparto FC<sub>1</sub>, degli edifici esistenti e regolarmente autorizzati, che per le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche costituiscono detrattori ambientali, quale premialità, è consentito il recupero del volume dell'edificato esistente assentito, previo Piano Attuativo volto al complessivo ridisegno urbanistico, al miglioramento degli standards ambientali e infrastrutturali, al recupero paesaggistico dell'area e a tutti quegli interventi in particolare che sono finalizzati all'aumento e qualificazione dell'uso pedonale e dell'arredo urbano in genere.

#### PIANO DEL COMMERCIO

La realizzazione o il cambio d'uso per l'esercizio di attività con destinazione d'uso commerciale sarà possibile solo se la superficie è prevista dal vigente Piano del Commercio approvato ai sensi dell'art. 19 della L.R. 03/08/99 n. 24.

#### ATTIVITA' ESISTENTI

Per le attività esistenti e autorizzate che non sono più coerenti con le nuove destinazioni urbanistiche stabilite dalle presenti norme possono essere mantenute e per esse sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e risanamento conservativo.

(aggiunto con 9a variante)

#### 12. Zona FC<sub>2</sub>:

zona per servizi di interesse pubblico con le seguenti prescrizioni particolari:



## DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse esclusivamente:

- attività commerciali alimentari e non;
- attività direzionali;
- attività ricreativa e di servizio alla persona.

## PARAMETRI EDILIZI

- volume massimo ammissibile dato dal volume urbanistico esistente e autorizzato alla data di approvazione della presente variante;
- altezze e superfici coperte massime come l'esistente;
- lpt max 0.40 mq/mq;
- la min 1,50 ogni 100 mc.

## MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso sono soggetti a rilascio di titolo abilitativo ai sensi del Titolo II della L.R. 1/2004, fermo restando la dotazione degli standards ai sensi della L.R. 27/2000 su cui apporre servitù di uso pubblico con atto unilaterale d'obbligo.

Non sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 34 c. 1 e 2 L.R. 1/2004 e quanto indicato con D.G.R. 16/03/05 n. 452 per la caratterizzazione urbanistica commerciale-direzionale.

La realizzazione o il cambio d'uso per l'esercizio di attività con destinazione d'uso commerciale sarà possibile solo se la superficie è prevista dal vigente Piano del Commercio approvato ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/99 e s.m.i.

L'attivazione della previsione di PRG è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di una sala polivalente a servizio del quartiere di circa 150 mq., completa di finiture e impianti.

(aggiunto con 14a variante)

### 13. Zona FI<sup>1</sup>:

Zona per attrezzature pubbliche scolastiche e pubbliche in genere.

Nell'area è consentita la realizzazione di attrezzature pubbliche scolastiche e pubbliche in genere, all'interno della quale prevedere la sistemazione, adeguamento delle nuove attrezzature scolastiche, parcheggi pubblici, viabilità e sistemazioni esterne. Inoltre è prevista la ricollocazione, con edificio isolato, della esistente caserma dei carabinieri da attuarsi anche con intervento privato nei limiti di mq. 1.000 di SUC, in aggiunta alla potenzialità edificatoria della zona FI.

Per la realizzazione della caserma, per quanto non previsto dal presente comma, si dovranno rispettare i parametri delle zone FG ed il progetto dovrà essere valutato coerente con il progetto generale di sistemazione dell'area redatto e approvato dal comune.

Per le altre tipologie di intervento rimangono validi gli indici e parametri della zona FI.

(aggiunto con 19a variante)

### 14. Zona fpr:

Zona per parcheggi privati a servizio esclusivo di attività di interesse pubbliche (alberghi, ristoranti, etc..)

(aggiunto con 18a variante)

### 15. Zona FC<sub>4</sub>:

zona per servizi di interesse pubblico con le seguenti prescrizioni particolari:



## DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le attività a servizi lettera "g quater" comma 1 art. 3 L.R. 1/2004;

## PARAMETRI EDILIZI

- volume massimo/SUC ammissibili pari all'esistente autorizzato;
- altezze massime come l'esistente;
- lpt max 0.40 mq/mq;
- la min 1,50 ogni 100 mc.

## MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso sono soggetti a rilascio di titolo abilitativo ai sensi del Titolo II della L.R. 1/2004, fermo restando la dotazione degli standards ai sensi del R.R. 7/2010 su cui apporre servitù di uso pubblico con atto unilaterale d'obbligo.

Non sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 34 c. 1 e 2 L.R. 1/2004 e quanto indicato con D.G.R. 16/03/05 n. 452 per la caratterizzazione urbanistica commerciale-direzionale.

Il progetto per il cambio d'uso dovrà essere supportato da uno studio dettagliato degli accessi, della viabilità interna e dei posti auto.

(aggiunto con 24° variante)

### **Art. 32 bis Zone Fva – Spazi a verde attrezzato**

1. Gli spazi previsti per la realizzazione di verde pubblico od uso pubblico attrezzato, così come individuati dal P.R.G. P.O. e dagli eventuali strumenti attuativi dovranno essere dotati di giochi opportunamente certificati in conformità con la normativa di settore. L'area dovrà essere dotata di pavimentazione anti trauma e progettata secondo i seguenti criteri:
  - a. aree specificatamente conformate per il gioco di bambini 0-3 anni opportunamente recintate ed accessibili mediante cancelli dotati di idonei blocchi di sicurezza
  - b. aree specificatamente conformate per il gioco dei bambini dai 3 ai 6 anni
  - c. aree strutturate anche per il gioco libero per bambini oltre i 6 anni
2. Laddove le quantità delle risorse di spazio non garantiscano la realizzazione delle dotazioni di cui alla lett. a), b) e c) l'amministrazione, indicherà in relazione anche alle dotazioni presenti, la tipologia da attuare e/o la monetizzazione di dette attrezzature
3. Gli importi acquisiti in relazione al comma 2 del presente articolo saranno esclusivamente utilizzati per potenziare le attrezzature nelle aree già attuate di proprietà comunale.



### Art. 33 Parametri urbanistici ed ecologici

1. L'attuazione dei comparti "F", così come individuati al comma 2 del precedente articolo, avviene tramite piani o progetti attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Sottozona	Parametri urbanistici			Parametri ecologici		NOTE
	It max mc/mq	H max M	Sct max. mq/mq	lpt min Mq/mq	lat min n/100mc	
<b>FG</b>	1,5	9,5	0,35	0,35	1,0	
<b>FT</b>	2,0	6,5	0,30	0,70	2,5	(1)
<b>FM</b>	0,6	9,5	1,00	0,40	1,5	
<b>FI</b>	5,0	12,5	0,80	0,2	1,0	
<b>FR</b>	3,0	12,5	0,50	0,3	1,0	(2)
<b>FZ</b>	*	*	*	0,25	2,5	
<b>Fp</b>	2,0	6,5	1,0	0,30	1,5	(3)
<b>FVs - FVa</b>	1,5	12,5	0,3	0,9	1,5	(3)

(1) L'altezza potrà essere derogata per eventuali volumi tecnici

(2) L'altezza potrà essere derogata per eventuali campanili

(3) Il rapporto Ia è relativo alla superficie anziché al volume

2. L'attuazione delle zone "f", così come individuate al comma 3 del precedente articolo, avviene di norma mediante Piani Attuativi di comparto delle aree di trasformazione. Nel caso di attuazione diretta per le zone "f" dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed ecologici:

Sottozona	Parametri urbanistici			Parametri ecologici		NOTE
	It max mc/mq	H max M	Sct min. mq/mq	lpt max Mq/mq	lat min n/100mc	
<b>fva</b>	0,05	4,50	0,10	0,90	1,50	(1)
<b>fp</b>	0,05	4,50	0,10	0,30	1,50	(1)
<b>fpr</b>	0	0	0	0,30 (nuovi interventi)	1,50 (nuovi interventi)	

(1) Il rapporto Ia è relativo alla superficie anziché al volume

(modificato con 24° variante)

3. L'attuazione delle sottozone "FC" può avvenire tramite piani attuativi di comparto o direttamente tramite permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo. In entrambi i casi si prescrivono i seguenti parametri urbanistici ecologici:

Sottozona	Parametri urbanistici			Parametri ecologici		NOTE
	It max mc/mq	H max M	Sct min. mq/mq	lpt max Mq/mq	Ia min n/100mc	
<b>FC - fc</b>	1,5	9,50	0,40	0,4	1,50	

4. Ogni classe di sottozona F o f contraddistinta con l'asterisco è destinata a svolgere anche funzioni di protezione civile e dovrà essere appositamente infrastrutturata al fine di garantire almeno:

- la facile accessibilità e la collocazione di moduli abitativi o provvisori;
- la solidità del sottosuolo ancorché permeabile;
- la dotazione di allacci alla rete dell'acquedotto pubblico, alla rete fognante e a quella elettrica.

5. Nella zona contraddistinta con la sigla FP<sub>1</sub> nella planimetria del P.R.G. parte operativa è attribuito un volume di mc. 3000 oltre l'esistente regolarmente autorizzato. L'attivazione può avvenire con permesso di costruire convenzionato o con permesso di costruire.

Restano salvi parametri e indici non in contrasto con il presente comma.



(aggiunto con 24° variante)

6. in tutte le zonizzazione "F/f" in conformità alla lettera "a" del comma 1 art. 17 del R.R. 9/2008, la SUC ammessa è pari alla sommatoria delle superfici utili coperte dai singoli piani comprese le superfici solviate e/o soppalcate accessibili/praticabili, indipendentemente dall'altezza utile interna.

### **Art. 33 bis. Parametri urbanistici zona FG\* - zone per servizi ed attrezzature pubbliche**

Nelle zone destinate dal Programma di Fabbricazione ad attrezzature, servizi pubblici e verde attrezzato, in attesa della utilizzazione prevista, è esclusivamente ammessa l'attività agricola; in particolare sono vietati depositi di auto di qualsiasi tipo; stazioni di servizio e di rifornimento carburanti, stazioni di lavaggio automatico di auto, discariche private e pubbliche e qualsiasi attività industriale, commerciale, artigianale o estrattiva.

E' possibile l'eventuale restauro di immobili esistenti a condizione che il titolare della licenza si impegni con atto di sottomissione registrato e trascritto, a rinunciare a qualsiasi indennizzo delle opere realizzate a seguito dell'autorizzazione.

Sono quelle zone destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e di servizi di uso pubblico e di quartiere quali:

- a) attrezzature scolastiche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie;
- b) attrezzature municipali: municipio, uffici amministrativi, officina ed autoparco comunale, mattatoio, ecc..;
- c) attrezzature ecclesiastiche: chiese, opere parrocchiali;
- d) attrezzature cimiteriali;
- e) attrezzature sociali di servizio: centro sociale, commerciale pubblico, attrezzature sanitarie.

In tali zone, gli interventi, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

I progetti relativi alle attrezzature di cui alle lettere a) – d) devono adeguarsi alle disposizioni particellari dettate dalla legislazione vigente in materia.

I progetti relativi alle attrezzature di cui alle lettere a), b), e c) devono rispettare i seguenti parametri:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ ;
- $H = \text{ml. } 12,50$ ;
- Distacchi = ml. 12,50;
- Distanza dai confini = ml. 7,50.

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde con alberature di alto fusto, a spazi pedonali ed a parcheggio, quest'ultimo in misura adeguata alla destinazione d'uso degli edifici. I progetti relativi alle attrezzature di cui alla lettera e) debbono rispettare i seguenti parametri:

- $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$ ;
- $H = \text{ml. } 12,50$ ;
- Distacchi = ml. 12,50;
- Distanze dai confini = ml. 7,50;
- Distanze dalle strade = ml. 10,00.





(aggiunto con 23a variante)

### **Art. 33 ter. Zona Fco(n) - Aree per attrezzature pubbliche attuate con accordi compensativi**

1. Sono aree nelle quali ai fini della acquisizione di superfici necessarie alla realizzazione di attrezzature o infrastrutture pubbliche l'Amministrazione Comunale promuove intese con i privati con riconoscimento di diritti edificatori a fronte della cessione delle aree secondo quanto previsto dall'art. 30 l.r. 11/2005.

Le intese con i privati possono derogare dai limiti stabiliti con il c. 5 art. 4 l.r. 11/2005.

Le aree da cedere ed i diritti edificatori riconosciuti sono valutati con perizia tecnico-estimativa e approvate con Deliberazione di Giunta Comunale ed allegate agli atti di approvazione della variante.

Il valore delle quantità edificatorie attribuite al privato è di norma paritario.

La cessione delle aree private al Comune deve avvenire con atto notarile entro max 60 gg. dall'esecutività della delibera di approvazione della variante urbanistica che istituisce la zona, a pena di decadenza della previsione dei diritti edificatori riconosciuti e l'automatico ritorno alla destinazione previgente.

L'attuazione degli interventi pubblici e quelli privati può avvenire in maniera disgiunta e differenziata nei tempi purché ciò sia compatibile con la realizzazione dell'intervento pubblico.

L'attuazione può avvenire con intervento diretto con permesso di costruire anche con atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

Quando l'attuazione richieda uno studio dell'assetto urbanistico ed un'attuazione degli interventi pubblici e privati si fa ricorso a Piano Attuativo anche pubblico-privato con espressa indicazione nella norma del comparto o della sottozona specifica.

## **2. COMPARTO FCO-1**

### **Sottozona FVa\***

E individuata a Brufa con perimetrazione apposita una zona destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche per lo sport ed in generale per le destinazioni consentite nelle zona "F".

L'acquisizione gratuita al comune per una superficie di mq. 14.600 indicata in cartografia con tratteggio, avviene con riconoscimento dei diritti edificatori compensativi del valore dell'area con caratteristiche della sottozona Bco1.

### **Sottozona Bco-1**

Zone residenziali compensative.

In tale zona è ammessa la realizzazione di un edificio abitativo con volumetria definita pari a mc. 810 e SUC mq. 270.

Le opere di urbanizzazione sono a carico del soggetto attuatore.

Le destinazioni d'uso, e gli altri parametri urbanistici, non espressamente indicati nel presente articolo, sono quelli delle zone "B1".

Prima del rilascio di qualunque titolo abilitativo edilizio dovrà essere perfezionata la cessione gratuita al comune dell'area FVa\* sulla particella 128/parte del foglio n. 9, pari ad una superficie di mq. 14.600 e individuato con tratteggio nella tav. 4 PRG parte operativa.



### **3. COMPARTO FCO-2**

#### **Sottozona FVa**

E individuata a Brufa con perimetrazione apposita una zona destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche per la cultura e ricreative ed in generale per le destinazioni consentite nella zona "F".

L'acquisizione gratuita al comune per una superficie di mq. 16.920 indicata in cartografia con tratteggio, avviene con riconoscimento dei diritti edificatori compensativi del valore dell'area con caratteristiche della sottozona Bco2.

#### **Sottozona Bco-2**

Zone residenziali compensative.

In tale zona è ammessa la realizzazione di un edificio abitativo con volumetria definita pari a mc. 1.100 e SUC mq. 367.

Le opere di urbanizzazione sono a carico del soggetto attuatore.

Le destinazioni d'uso, e gli altri parametri urbanistici, non espressamente indicati nel presente articolo, sono quelli delle zone "B1".

Prima del rilascio di qualunque titolo abilitativo edilizio dovrà essere perfezionata la cessione gratuita al comune dell'area FVa sulle particelle 501-502/parte-503-504-510-256-258 del foglio n. 9, pari ad una superficie di mq. 16.920 e individuato con tratteggio nella tav. 4 PRG parte operativa.

(aggiunto con 24° variante)

#### **Art. 33 quater Zona F conv 1 (fg. 28 part. 906)**

1. Comparto per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata cui all'art. 11 del R.R. 25/03/2010 n. 7
2. Intervento di attuazione diretta di un unico fabbricato previo convenzionamento con il Comune in relazione ai prezzi di vendita e/o locazione (L.R. 23/2003). S.U.C. max ammissibile mq. 600, altezza max ml. 6,50, distanza dai confini ml. 5,00 derogabili con accordo tra le parti, distanza strada provinciale ml. 6,00
3. Mantenimento e riqualificazione delle servitù viarie esistenti poste lungo il confine del lotto.

(aggiunto con 24° variante)

#### **Art. 33 quinquies Zona Fspe**

Zona a servizi con possibilità di realizzare alloggi da destinare alla locazione per anziani autosufficienti.

Volumetria assegnata di mc. 3000 con SUC (art. 17 R.R. 9/2008) pari a mq. 1000.

Attuazione intervento in forma diretta tramite permesso di costruire convenzionato  
Distanza dai confini ml. 5.00 con possibilità di deroga dai confini con proprietà pubbliche o comparti pubblici previo accordo con atto di costituzione di servitù registrato e trascritto.

Distanza dalla strada di ml. 6,00 ed altezza max di ml. 9,50



## Art. 34 Disciplina delle infrastrutture viarie e dei parcheggi

1. Le infrastrutture viarie del territorio comunale, in conformità a quanto disposto all'art. 1 della LR 46/97, dovranno sempre garantire:
  - la continuità dei collegamenti e l'accessibilità degli insediamenti;
  - il miglioramento dei livelli di sicurezza e di servizio;
  - una progettazione mirata ad una razionale collocazione di aree di sosta e parcheggio;
  - una corretta organizzazione e progettazione delle vie pedonali e ciclabili intese non solo come alternativa all'uso di veicoli a motore, ma come elementi costitutivi della qualità urbana;
  - una progettazione che preveda provvedimenti atti a limitare fenomeni di inquinamento e impatto ambientale al fine di un corretto inserimento nel contesto urbanistico-ambientale;
  - la riqualificazione della viabilità di interesse storico-archeologico e della viabilità minore così come previsto agli artt. 27 e 28 della NTA-parte strutturale.
2. *Per quanto riguarda la viabilità esistente negli ambiti sottoposti a conservazione e quella prevista dal Piano negli ambiti sottoposti ad interventi di completamento o di trasformazione, dovrà applicarsi la seguente disciplina:*
  - **AMBITI DELLA CONSERVAZIONE:** *considerato che trattasi prevalentemente di aree caratterizzate dalla presenza di agglomerati edilizi di antica formazione soggetti a specifica tutela gli interventi di miglioramento e di adeguamento delle sedi viarie esistenti sono soggetti alla formazione di specifici piani di recupero. Sono da intendersi ambiti di conservazione le zone A e gli ambiti di vincolo ai sensi degli Art. 139 e 146 lett. f) del D. Lgs. 490/1999.*
  - **AMBITI DEL CONSOLIDAMENTO E DEL COMPLETAMENTO:** *in tali ambiti, date le caratteristiche tipologiche e costruttive delle sedi viarie esistenti e dell'assetto edificato, dovranno essere previste opere di ristrutturazione viaria, di rettifica e di ampliamento delle stesse sedi, nel rispetto delle presenti NTA, al fine di conseguire la massima funzionalità e completezza delle reti viarie. Tali obiettivi potranno altresì essere conseguiti anche mediante idonei provvedimenti di disciplina dei sensi di circolazione, di creazione di sensi unici, di isole pedonali e di aree a traffico limitato;*
  - **AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE:** *in tali ambiti, prevalentemente destinati ad interventi di trasformazione rilevante, dovranno essere applicate tutte le prescrizioni relative alle infrastrutture viarie di cui al presente capo.*
3. Le norme di cui ai precedenti commi assumono valore di riferimento e di prescrizione. In caso di contrasto fra il rispetto delle presenti norme tecniche ed i vincoli ambientali, saranno consentite modifiche e correzioni delle caratteristiche tecniche della viabilità, previa adozione di opportuni accorgimenti nella soluzione di problemi inerenti la sicurezza stradale.
4. *I progetti delle nuove infrastrutture viarie e quelli di adeguamento e rifunzionalizzazione dovranno sempre avere contenuti e valore anche paesaggistico-ambientale. Pertanto si rimanda, genericamente, agli "Indirizzi per la Pianificazione Paesaggistica" contenuti nel P.T.C.P..*
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; per la limitazione forte della velocità massima consentita nelle aree residenziali.

6. 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 sia di tipo fisico che sensoriale.
7. Gli spazi destinati a parcheggio dovranno prevedere che il posto auto sia almeno delle dimensioni di ml 2,00 x 5,00. Nella realizzazione dei parcheggi pubblici o 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 3,50 x m 5,00, da riservare ai portatori di handicap: in questo caso la rispondente sede viaria dovrà avere una larghezza minima di m 5,50 ad un solo senso di marcia e di m 6,50 se a doppio senso. Nella progettazione di tali parcheggi dovranno essere garantiti spazi per la sosta di cicli e motocicli nella misura almeno del 5% della superficie destinata ai posti auto previsti;
8. Nelle aree a parcheggio per autoveicoli, collocate presso gli edifici pubblici o privati dovranno essere predisposti ed individuati parcheggi per biciclette nella misura del 10% dei posti auto, riservando comunque a parcheggio di biciclette e motocicli almeno la superficie di un posto auto.
9. *Le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate con alberature autoctone, comprese negli abachi delle Specie Vegetali inseriti in "Criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P.", ed idonee alla natura dei suoli interessati: di tale idoneità dovrà essere dato esplicito conto in sede di progetto esecutivo mediante apposita relazione agronomica. Saranno da preferire specie non resinose. Le alberature di grosso fusto e di specie autoctona esistenti nell'area di sedime del parcheggio, dovranno di norma essere conservate. L'eventuale rimozione o abbattimento delle stesse dovrà essere opportunamente motivata e documentata. La densità delle alberature non dovrà essere inferiore a 3 alberi d'alto fusto per ogni 100 mq. Di superficie di parcheggio. Le pavimentazioni di tali zone dovranno essere, di norma, di tipo permeabile, utilizzando pavimentazioni verdi o altra pavimentazione che garantisca la permeabilità del suolo. Nelle aree poste in prossimità di corsi d'acqua tale prescrizione si applica in via obbligatoria.*
10. Per quanto riguarda le vie pedonali e ciclabili si rimanda all'art. 44 delle NTA del PRG parte strutturale.<sup>3</sup>

3

L'art. 44 della NTA della parte strutturale così recita:

La parte operativa del Piano dovrà indicare con apposito tratteggio, i tracciati dove di preferenza andranno realizzate specifiche vie pedonali e/o ciclabili.

2. Le piste ciclabili saranno realizzate in sede propria con pavimentazione in colori contrastanti con la pavimentazione dei marciapiedi e della sede veicolare.

3. Agli ingressi della pista ciclabile sarà 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.

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 rinfiancati con

Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. Parte Operativa



11. La realizzazione di marciapiedi è consentita, quale intervento di miglioramento della pedonabilità e della sicurezza lungo le strade esistenti, anche nel caso che la loro ubicazione sia al di fuori del tracciato previsto nelle tavole del P.R.G. a sede viaria per ragioni di precisazione progettuale tra piano e progetto e per adeguamento allo stato di fatto e di diritto esistente sui luoghi. Si considerano conformi al P.R.G. quelle soluzioni progettuali che debordano per una fascia non superiore a m. 2,00 per ciascun lato rispetto a quanto previsto a viabilità dal Piano. E' ammesso il recupero della potenzialità edificatoria per le aree di cui sopra acquisite o cedute al comune nei modi stabiliti all'art. 5 comma 10.

#### **Art. 34 bis - Disciplina delle infrastrutture di difesa idraulica**

Sono riportate nelle tavole del P.R.G. parte operativa le fasce entro cui realizzare le opere di difesa idraulica dai corsi d'acqua conformemente alla individuazione nella tav. n. 4 parte strutturale.

La progettazione dovrà consentire un riutilizzo ai fini ricreativi delle opere, che si qualificano come argini, per percorsi ciclo-pedonali.

E' stabilita una distanza di rispetto dei nuovi edifici di m. 10.00 dal piede dell'argine.

Le opere idrauliche dovranno essere mitigate, ove consentito dalle norme idrauliche, da alberature comprese negli abachi delle specie vegetali inseriti in "criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P."

#### **Art. 34 ter - disciplina delle zone destinate a verde di rispetto VR**

La norma disciplina le fasce di rispetto alla viabilità, alle zonizzazioni e ai corsi d'acqua ed in tali aree:

1. non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici;
2. sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché gli interventi ammessi dall'art. 55 della L.R. 1/2004 integrato dall'art. 32 della L.R. 21/2004;
3. in tale zonizzazione si applicano le norme del D.lgs. 30/4/92 n. 285 integrato dal regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 16/12/92 n. 495 e s.m.i.

#### **Art. 34 quater - zona VR<sub>1</sub>**

Nell'area destinata nelle planimetrie del P.R.G. parte operativa zona VR<sub>1</sub> è ammessa la realizzazione di una viabilità di accesso con progetto e attuazione interna in un'unica fase alle aree residenziali destinato "B1" e "BR" funzionale all'attuazione delle previsioni edificatorie.

Caratteristiche principali dovranno essere la larghezza della viabilità di m. 6 più m. 1.50 per marciapiedi.

Sono da escludere per tali aree accessi principali da via Entrata ai fini della salvaguardia della sicurezza stradale e del rispetto della edificazione esistente sul fronte strada.



(AGGIUNTO CON 9a VARIANTE)

**Art. 34 quinquies – zona VP (verde pertinenziale)**

- 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, sempreché 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.

Oltre alle prescrizioni di cui sopra si applica quanto segue:

in fase di attuazione del comparto dovrà essere migliorata la viabilità esistente allargando il raggio di curvatura sullo spigolo sud-est della particella n. 54, realizzando sulla stessa particella zona per parcheggi e verde pubblico di quartiere da cedere gratuitamente al Comune.

Tali soluzioni infrastrutturali riportate solo indicativamente nel PRG saranno oggetto di verifica in fase di approvazione del piano di recupero.

(aggiunto con 24° variante)

**Art. 34 sexies – “VPr AA” Verde pertinenziale zonizzazione AA**

In tale ambito è esclusivamente consentita la costruzione di un locale accessorio (pertinenze della residenza) della superficie max in pianta di mq. 40 interrato, con copertura realizzata con prato organico e la possibilità di realizzare la porta di ingresso (larghezza max. ml. 2,40) scoperta/fuoriterra.

(aggiunto con 24° variante)

**Art. 34 septies – Zona VR2**

Aree di rispetto alla viabilità, alla zonizzazione e corsi d'acqua conseguenti e trasferimento di potenzialità edificatoria.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici né di pertinenze.



### **Art. 35 Dei viali alberati**

1. Le zone indicate in cartografia con il simbolo oooo indicano i viali alberati esistenti da mantenere. In tali aree è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e, qualora necessario, il loro reintegro, nonché la messa a dimora di nuove alberature, secondo la tipologia e le specie presenti.
2. *Le zone indicate in cartografia con il simbolo oooo indicano i nuovi viali alberati previsti dal Piano. I nuovi impianti arborei dovranno essere realizzati con specie scelte tra quelle presenti negli abachi delle Specie Vegetali inseriti in “Criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P.”, di norma tematici per specie impiantata e saranno oggetto di attuazione dei vari comparti attuativi previsti dal Piano e dalle convenzioni allegate.*
3. I viali alberati rappresentano un elemento connotativo dell'abitato e pertanto dovranno essere sempre tutelati e diffusi nei nuovi spazi urbani.
4. Nelle aree dei viali, oltre alle alberature e nel rispetto di queste, potranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili, nonché alloggiate le attrezzature per la sosta dei passanti. Le stesse aree dovranno essere precluse alla circolazione di mezzi meccanizzati (auto, moto, ecc.) e alle attrezzature pubblicitarie se non collocate in specifici spazi ad esse destinati e tali da non ostruire visibilità e libertà di circolazione pedonale.
5. Gli accessi carrabili interferenti con i viali, ancorché ammessi, non dovranno preconstituire in alcun modo barriera architettonica ai percorsi pedonali che dovranno essere sempre privilegiati.



### **Art. 36 Delle barriere architettoniche**

1. Per quanto già non esplicitamente prescritto dalle presenti norme e dalla specifica normativa di merito, in sede di attuazione delle previsioni di P.R.G., i singoli interventi sia pubblici che privati dovranno tener conto della più ampia e sicura accessibilità e circolazione delle persone ponendo particolare attenzione alle esigenze di anziani, di bambini e di portatori di handicap.
2. La Commissione Edilizia ed i competenti uffici comunali valuteranno in sede di approvazione degli interventi la corrispondenza con il principio di cui sopra. Saranno da favorire, incentivare, sostenere e promuovere, da parte dell'Amministrazione Comunale tutte quelle soluzioni tecniche e ambientali atte a risolvere o ad attenuare le situazioni di disparità tra i cittadini nell'accesso alla città ed ai suoi servizi.

(aggiunto con 24° variante)

### **Art. 36 bis Programmi urbanistici**

1. Gli ambiti, di seguito elencati, rappresentano le parti del territorio comunale in cui sono presenti fenomeni di degrado edilizio, di abbandono, di dismissione, ovvero carenza di servizi di infrastrutture
2. in tali ambiti è possibile attivare le procedure previste dall'art. 28 "Attuazione del PRG tramite programma urbanistico" della L.R. 11/2008
  - a) Ambito del programma urbanistico (APU) Ferriera (P.U. Ferriera)
3. Il preliminare di programma urbanistico, oltre a perimetrale puntualmente l'ambito del medesimo programma, ne definisce gli obiettivi del programma in termini urbanistici, sociali, economici ed ambientali, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, nonché gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati





## TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### CAPO I DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art. 37 Validità delle prescrizioni geologiche**

1. Lo studio geologico del territorio e' parte integrante e cogente del P.R.G. e le prescrizioni in esso contenute costituiscono parte integrante delle presenti.
2. In caso di contrasto fra le previsioni della parte operativa del PRG. e le disposizioni ed i vincoli scaturenti dallo studio geologico prevalgono sempre le limitazioni da quest'ultimo previste.

(aggiunto con 9a variante)

#### **ART. 37 Bis - Disciplina aree sensibili all'inquinamento elettromagnetico.**

Nelle aree sensibili valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) devono essere rispettati gli obiettivi di qualità di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) della L. 36/01;
- 2) i valori di campo elettrico, magnetico ed elettromagnetico, definiti dallo Stato con D.P.C.M. 8/7/2003 – Gazzetta Ufficiale 28/8/2003 n. 199 e Gazzetta Ufficiale 29/8/2003 n. 200;
- 3) le amministrazioni comunali possono prescrivere modifiche, adeguamenti o la delocalizzazione di elettrodotti con tensione nominale superiore a 20 KV e degli impianti radioelettrici disciplinati dalla L.R. n. 9/02, siano essi già esistenti che di nuova realizzazione, al fine di garantire la massima tutela ambientale dell'area (art. 4, comma 1, lettera b) della L.R. 9/02);
- 4) non possono essere localizzati nuovi impianti radioelettrici compresi gli impianti per la telefonia mobile, i radar e gli impianti per la radiodiffusione di cui alla L. 36/01;
- 5) non possono essere costruiti nuovi elettrodotti in alta o media tensione, né cabine di trasformazione alta/media tensione;
- 6) al fine di conseguire gli obiettivi di qualità di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1) della L. 36/01 gli impianti radioelettrici circostanti debbono essere costruiti ed eserciti in modo da assicurare la minimizzazione dell'esposizione all'interno di dette aree compatibilmente con la qualità del segnale;
- 7) al fine di attuare quanto espresso alle lettere precedenti, i Comuni potranno avvalersi della collaborazione della Provincia per la identificazione e riqualificazione delle sorgenti le cui emissioni debbono essere minimizzate, nonché per la pianificazione dei nuovi impianti circostanti le aree sensibili;
- 8) si provvederà all'adeguamento continuo allo stato dell'arte delle infrastrutture, della potenza di emissione, degli impianti di trasmissione e relativi accessori, delle soluzioni di mascheramento, al fine del continuo abbattimento del valore delle emissioni di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, nonché del contenimento dei volumi occupati e della minimizzazione dell'impatto ambientale.



(aggiunto con 9a variante)

**ART. 37 Ter - Disciplina relativa alla classificazione acustica del territorio comunale.**

La classificazione acustica con la documentazione progettuale allegata è parte integrante e cogente del PRG e le N.T.A. specifiche costituiscono parte integrante delle presenti.

In caso di contrasto con le previsioni del PRG parte operativa ed i vincoli previsti dalla classificazione acustica prevalgono sempre quest'ultime.



### **Art. 38 Delle aree in contrasto con le previsioni di PRG**

1. Nelle aree utilizzate in modo diverso da quello previsto dal P.R.G.- Parte operativa è consentita la permanenza delle attività esistenti sino all'attuazione degli interventi previsti. In dette aree non saranno ammesse installazioni di manufatti di alcun tipo ed a qualsiasi uso destinati, nonché interventi diversi da quelli previsti dal P.R.G – Parte operativa.



**Art. 39 Degli edifici in contrasto con le destinazioni di zona.**

1. Per gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G. è consentito il permanere delle destinazioni d'uso in atto all'adozione del P.R.G. sino all'attuazione delle previsioni in esso contenute.
2. In tali edifici sono consentiti i soli interventi di ordinaria manutenzione.
3. Per gli edifici produttivi potrà essere consentito l'adeguamento tecnologico in applicazione a leggi di tutela della salute e dell'igiene e in ogni caso la possibilità di adeguare gli impianti di trattamento dei reflui.



**Art. 40 Varianti conseguenti all'emanazione di nuove leggi e modifiche apportate al PRG per effetto del DPGR di approvazione**

1. In caso di emanazione di nuove leggi e/o di regolamenti, le cui disposizioni siano incompatibili, in tutto o in parte, con le presenti norme, l'autorità comunale delibererà le conseguenti variazioni alle presenti N.T.A. ed alla cartografia del P.R.G. – Parte operativa.
2. In attesa della deliberazione anzidetta l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi previsti dal P.R.G. – Parte operativa, fermo restando il rispetto delle nuove disposizioni di leggi e/o regolamenti dal momento della rispettiva entrata in vigore.
3. Le modifiche apportate con il decreto divengono operanti ad ogni effetto con l'entrata in vigore del piano medesimo in forza dell'art. 3 della L. 6/8/1967 n° 765. Si intendono contemporaneamente annullate e prive di efficacia tutte le indicazioni, norme e prescrizioni incompatibili con le dette modifiche.



## **Art. 41 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.
2. In caso di contrasto fra delimitazioni fondiarie riferite ad ambiti indicati sia nella cartografia in scala 1:10.000 (PARTE STRUTTURALE) che in quella in scala 1:2.000 (PARTE OPERATIVA) vale la delimitazione fatta nella scala di maggior dettaglio.



CAPO II  
NORME TRANSITORIE

**Art. 42 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 è 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.



## **Art. 43 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 lo stesso P.R.G. e con le presenti norme, semprechè 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, sentito il Consiglio Comunale, potrà provvedere alla sospensione della concessione fino alla approvazione del piano. Dopo tale data egli potrà confermare o revocare la stessa concessione.