



**Dipartimento 7 valorizzazione della rigenerazione identitaria urbana, rurale, produttiva e delle infrastrutture sostenibili**  
Settore Pianificazione del territorio – Ufficio Strumenti regolatori - urbanistici - toponomastica

## PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/05/2008 ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 17/10/2008 - Pubblicato sul B.U.R. in data 30/12/2008

Variato in base alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 22/09/2009 di adozione ed approvato in base alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25/01/2010

Conforme al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale, approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 20/10/2025

Sindaco: Dott. Andrea Sisti – Assessore all'Urbanistica: Manuela Albertella

Il Gruppo tecnico di Lavoro: Architetto Sara Spitella

Geometra Paolo Bordoni

Geometra Corrado Arcangeli

Geometra Roberto Caporaletti

Dottor Geologo Riccardo Cardinali

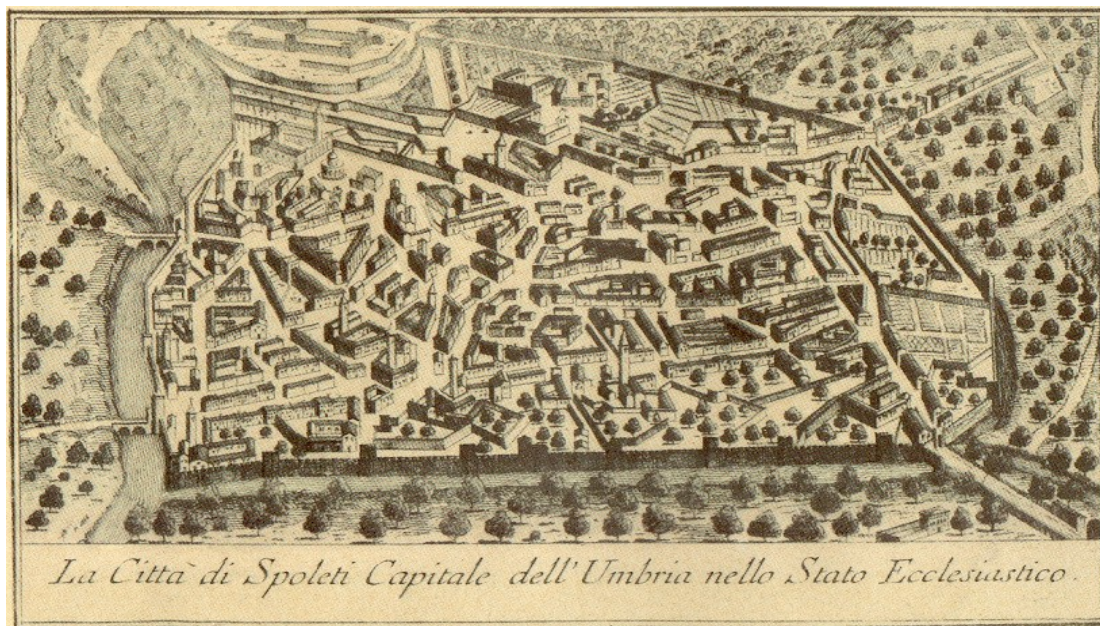
Architetto Maria Caterina Cimminella

Ingegnere Agnese Corneli

Architetto Fabio Fabiani

Architetto Ilenia Santinelli

Ingegnere Stefania Zazzera



### Norme Tecniche di Attuazione PRG Parte Operativa

Nel mese di aprile 2026 si è proceduto ad un coordinamento formale del testo. Il testo coordinato è stato redatto e pubblicato a cura della segreteria generale al solo fine di agevolare la leggibilità dell'opera secondo criteri uniformi di redazione valevoli per tutti gli atti normativi dell'ente. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti deliberativi che hanno adottato le norme regolamentari.

**Dirigente Dipartimento 7**

Architetto Sara Spitella

Elaborato

aprile 2026

## **INDICE**

<b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>7</b>
<b>Capo I Quadro generale.....</b>	<b>7</b>
Art. 1.....	7
Generalità.....	7
Art. 2.....	7
Obiettivi.....	7
Art. 3.....	7
Contenuti.....	7
Art. 4.....	8
Cartografia.....	8
Art. 5.....	8
Elaborati.....	8
Art. 6.....	8
Aggiornamenti.....	8
Art. 7.....	9
Corrispondenza tra l'articolazione delle macrozone e le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.....	9
<b>Capo II Modalità attuative.....</b>	<b>12</b>
Art. 8.....	12
Generalità.....	12
Art. 9.....	12
Disciplina per l'attivazione delle macrozone della trasformazione.....	12
Art. 10.....	12
Disposizioni generali per la redazione dei piani di sistemazione generale e dei piani attuativi.....	12
Art. 11.....	13
Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-culturale.....	13
Art. 12.....	13
Disciplina delle aree boscate.....	13
Art. 13.....	13
Tecnico responsabile della macrozona.....	13
Art. 14.....	14
I lavori di zona.....	14
Art. 15.....	14
Rete ecologica regionale umbra (RERU).....	14
Art. 16.....	15
Difesa dall'inquinamento acustico.....	15
<b>TITOLO II SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' .....</b>	<b>16</b>
<b>Capo I Infrastrutture per la mobilità.....</b>	<b>16</b>
Art. 17.....	16
Generalità.....	16
Art. 18.....	16
La rete dei percorsi intesi come sistema.....	16
Art. 19.....	16
Distanze minime a protezione della sede stradale all'interno dei Centri Abitati.....	16
Art. 20.....	22

<b>Distanze Minime a protezione della sede stradale fuori dai centri abitati</b>	<b>22</b>
<b>TITOLO III NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE</b>	<b>29</b>
<b>Capo I Aree commerciali</b>	<b>29</b>
<b>Art. 21</b>	<b>29</b>
<b>Generalità</b>	<b>29</b>
<b>Art. 22</b>	<b>29</b>
<b>Attività commerciali e produttive in genere antecedenti l'anno 1967</b>	<b>29</b>
<b>Art. 23</b>	<b>29</b>
<b>Correlazione e contestualità</b>	<b>29</b>
<b>Art. 24</b>	<b>30</b>
<b>Conformità urbanistica</b>	<b>30</b>
<b>Art. 25</b>	<b>30</b>
<b>Parametri e standards minimi attività commerciali e ricreative</b>	<b>30</b>
<b>Art. 26</b>	<b>30</b>
<b>Altre attività Standard direzionali, produttivi, turistico-residenziali e turistico-produttivi</b>	<b>30</b>
<b>Art. 27</b>	<b>30</b>
<b>Sostituzione della cessione aree pubbliche</b>	<b>30</b>
<b>Art. 28</b>	<b>31</b>
<b>Monetizzazione</b>	<b>31</b>
<b>Art. 29</b>	<b>31</b>
<b>Attività commerciali</b>	<b>31</b>
<b>Art. 30</b>	<b>31</b>
<b>Insedimenti direzionali, per la ristorazione e bar</b>	<b>31</b>
<b>Art. 31</b>	<b>31</b>
<b>Insedimenti produttivi, industriali e artigianali</b>	<b>31</b>
<b>Art. 32</b>	<b>32</b>
<b>Insedimenti turistico-residenziali</b>	<b>32</b>
<b>Art. 33</b>	<b>32</b>
<b>Insedimenti turistico-produttivi anche extra-alberghieri</b>	<b>32</b>
<b>Art. 34</b>	<b>32</b>
<b>Utilizzo delle somme</b>	<b>32</b>
<b>Art. 35</b>	<b>32</b>
<b>Schema di convenzione/atto d'obbligo</b>	<b>32</b>
<b>TITOLO IV MACROAREE</b>	<b>34</b>
<b>Capo I Macroaree urbane</b>	<b>34</b>
<b>Art. 36</b>	<b>34</b>
<b>Articolazione delle macroaree urbane</b>	<b>34</b>
<b>Capo II Zone omogenee "A" (Macrozone della Conservazione)</b>	<b>34</b>
<b>Art. 37</b>	<b>34</b>
<b>Classificazione delle Zone omogenee "A" (Macrozone della conservazione)</b>	<b>34</b>
<b>Art. 38</b>	<b>35</b>
<b>Disciplina delle aree delle aree ed assi da valorizzare</b>	<b>35</b>
<b>Art. 39</b>	<b>35</b>
<b>Interventi nelle Zone omogenee "A" Macrozone della conservazione</b>	<b>35</b>
<b>Art. 40</b>	<b>35</b>
<b>Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti della</b>	

<b>Macrozona della conservazione.....</b>	<b>35</b>
<b>Art. 41.....</b>	<b>36</b>
<b>Disciplina delle zone verdi nelle Macrozone della Conservazione –</b>	
<b>Spoletto centro.....</b>	<b>36</b>
<b>Art. 42.....</b>	<b>38</b>
<b>Disciplina delle facciate.....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 43.....</b>	<b>39</b>
<b>Disciplina del sistema delle piazze, dei larghi, delle scalinate e dei</b>	
<b>sagrati.....</b>	<b>39</b>
<b>Art. 44.....</b>	<b>40</b>
<b>Disciplina dei parcheggi.....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 45.....</b>	<b>40</b>
<b>Disciplina dei microparcheggi in superficie.....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 46.....</b>	<b>40</b>
<b>Disciplina delle sedi per la raccolta dei rifiuti.....</b>	<b>40</b>
<b>Capo III Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento</b>	
<b>Prevalentemente residenziale).....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 47.....</b>	<b>41</b>
<b>Classificazione delle Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del</b>	
<b>consolidamento Prevalentemente residenziale).....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 48.....</b>	<b>41</b>
<b>Generalità e Interventi nelle Zone omogenee "B" (MCR - Macrozona del</b>	
<b>consolidamento Prevalentemente residenziale).....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 49.....</b>	<b>41</b>
<b>Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti della</b>	
<b>macrozona del consolidamento prevalentemente residenziale.....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 50.....</b>	<b>43</b>
<b>Zona BO- zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi</b>	
<b>esistenti.....</b>	<b>43</b>
<b>Art. 51.....</b>	<b>43</b>
<b>Zona Bx- zona residenziale esistente da delocalizzare.....</b>	<b>43</b>
<b>Art. 52.....</b>	<b>43</b>
<b>Standard urbanistici.....</b>	<b>43</b>
<b>Capo IV Zone omogenee "C" (MTR - Macrozone della trasformazione</b>	
<b>prevalentemente residenziale).....</b>	<b>44</b>
<b>Art. 53.....</b>	<b>44</b>
<b>Classificazione delle Zone omogenee "C" (MTR - Macrozone della</b>	
<b>trasformazione prevalentemente residenziale).....</b>	<b>44</b>
<b>Art. 54.....</b>	<b>44</b>
<b>Generalità della disciplina per l'edificazione nei tessuti della macrozona</b>	
<b>della trasformazione prevalentemente residenziale.....</b>	<b>44</b>
<b>Art. 55.....</b>	<b>44</b>
<b>Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti della</b>	
<b>macrozona della trasformazione prevalentemente residenziale.....</b>	<b>44</b>
<b>Art. 56.....</b>	<b>45</b>
<b>Edifici esistenti.....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 57.....</b>	<b>45</b>
<b>Standard urbanistici.....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 58.....</b>	<b>46</b>
<b>Destinazioni d'uso per le zone residenziali.....</b>	<b>46</b>

<b>Art. 59.....</b>	<b>46</b>
<b>Le distanze tra fabbricati, confini e strade.....</b>	<b>46</b>
<b>Art. 60.....</b>	<b>48</b>
<b>Ulteriori prescrizioni per le zone residenziali.....</b>	<b>48</b>
<b>Capo V Zone omogenee "D" (MCP - Macrozone del consolidamento prevalentemente produttive).....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 61.....</b>	<b>49</b>
<b>Classificazione delle Zone omogenee "D" (MCP - Macrozone del consolidamento prevalentemente produttive).....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 62.....</b>	<b>49</b>
<b>Generalità.....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 63.....</b>	<b>50</b>
<b>Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti delle macrozone del consolidamento prevalentemente produttive.....</b>	<b>50</b>
<b>Art. 64.....</b>	<b>50</b>
<b>Elementi di compatibilità ambientale e parametri ecologici.....</b>	<b>50</b>
<b>Art. 65.....</b>	<b>51</b>
<b>Intervento edilizio sui lotti edificabili.....</b>	<b>51</b>
<b>Art. 66.....</b>	<b>53</b>
<b>Zona D Industriale (D1 e D2) , commercio e direzionale.....</b>	<b>53</b>
<b>Art. 67.....</b>	<b>53</b>
<b>Zona D1- Zona Industriale esistente e di completamento.....</b>	<b>53</b>
<b>Art. 68.....</b>	<b>53</b>
<b>Zona D2- Zona Industriale di nuova espansione.....</b>	<b>53</b>
<b>Art. 69.....</b>	<b>54</b>
<b>Zona D per la Piccola Industria, (D3 e D4) Artigianale, Commerciale e Direzionale.....</b>	<b>54</b>
<b>Art. 70.....</b>	<b>54</b>
<b>Zona D3- Zona per la Piccola Industria e L'Artigianato Esistente e di Completamento.....</b>	<b>54</b>
<b>Art. 71.....</b>	<b>55</b>
<b>Zona D4- Zona per la Piccola Industria e L'Artigianato di Espansione....</b>	<b>55</b>
<b>Art. 72.....</b>	<b>55</b>
<b>Zona produttiva da delocalizzare Dx.....</b>	<b>55</b>
<b>Capo VI Zone omogenee "D" (MCPT - Macrozone di consolidamento e trasformazione prevalentemente turistiche).....</b>	<b>56</b>
<b>Art. 73.....</b>	<b>56</b>
<b>Classificazione delle Zone omogenee "D" (MCPT - Macrozone di consolidamento e trasformazione prevalentemente turistiche).....</b>	<b>56</b>
<b>Art. 74.....</b>	<b>56</b>
<b>Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti delle macrozone del consolidamento e trasformazione prevalentemente turistiche.....</b>	<b>56</b>
<b>Art. 75.....</b>	<b>57</b>
<b>Zona D5- Zona per Impianti Produttivi Turistico Ricettivi Esistenti.....</b>	<b>57</b>
<b>Art. 76.....</b>	<b>57</b>
<b>Zona D6- Zona per Impianti Produttivi Turistico Ricettivi di Limitata Consistenza Edilizia.....</b>	<b>57</b>
<b>Art. 77.....</b>	<b>58</b>
<b>Zona D7- Zona per Impianti Produttivi Turistico Ricettivi Intensivi.....</b>	<b>58</b>

<b>Art. 78.....</b>	<b>58</b>
<b>Zona D2T- Zona della trasformazione turistiche.....</b>	<b>58</b>
<b>Art. 79.....</b>	<b>58</b>
<b>Zona D8- Zona per Impianti Produttivi Turistico Ricettivi all'aria aperta (campeggi).....</b>	<b>58</b>
<b>Art. 80.....</b>	<b>59</b>
<b>Zona D9- Zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi esistenti da ampliare.....</b>	<b>59</b>
<b>Art. 81.....</b>	<b>59</b>
<b>Zone Produttive D- Parcheggi ed ulteriori prescrizioni.....</b>	<b>59</b>
<b>TITOLO V SISTEMA DEI SERVIZI.....</b>	<b>61</b>
<b>Capo I Zone Omogenee "F" (Sds Macrozone destinate a servizi ed attrezzature pubbliche).....</b>	<b>61</b>
<b>Art. 82.....</b>	<b>61</b>
<b>Generalità.....</b>	<b>61</b>
<b>Art. 83.....</b>	<b>61</b>
<b>Quadro generale della disciplina degli interventi nelle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale.....</b>	<b>61</b>
<b>Art. 84.....</b>	<b>63</b>
<b>Interventi sugli edifici esistenti nelle zone omogenee F.....</b>	<b>63</b>
<b>Capo II Attrezzature di interesse comunale o sovracomunale.....</b>	<b>64</b>
<b>Art. 85.....</b>	<b>64</b>
<b>Disciplina degli interventi nelle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale, nelle aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e negli spazi al servizio di insediamenti per attività produttive.....</b>	<b>64</b>
<b>Art. 86.....</b>	<b>65</b>
<b>Titolarità degli interventi.....</b>	<b>65</b>
<b>Art. 87.....</b>	<b>65</b>
<b>Disciplina per la modifica della destinazione delle aree.....</b>	<b>65</b>
<b>Art. 88.....</b>	<b>65</b>
<b>Disciplina delle aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria .....</b>	<b>65</b>
<b>Art. 89.....</b>	<b>65</b>
<b>Disciplina delle aree per la salute e l'assistenza.....</b>	<b>65</b>
<b>Art. 90.....</b>	<b>66</b>
<b>Disciplina delle aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali...66</b>	<b>66</b>
<b>Art. 91.....</b>	<b>66</b>
<b>Disciplina delle aree per le attrezzature per lo sport.....</b>	<b>66</b>
<b>Art. 92.....</b>	<b>66</b>
<b>Disciplina delle aree per le attrezzature per le attività culturali.....</b>	<b>66</b>
<b>Art. 93.....</b>	<b>66</b>
<b>Disciplina delle aree per infrastrutture tecnologiche.....</b>	<b>66</b>
<b>Art. 94.....</b>	<b>67</b>
<b>Disciplina delle aree per istruzione materna e dell'obbligo.....</b>	<b>67</b>
<b>Art. 95.....</b>	<b>67</b>
<b>Disciplina delle aree per attrezzature di interesse comune.....</b>	<b>67</b>
<b>Art. 96.....</b>	<b>67</b>
<b>Disciplina delle aree per spazi pubblici attrezzati a parco.....</b>	<b>67</b>
<b>Art. 97.....</b>	<b>68</b>

<b>Disciplina delle aree per la protezione civile.....</b>	<b>68</b>
<b>Art. 98.....</b>	<b>68</b>
<b>Quadro generale della disciplina degli interventi nelle aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali.....</b>	<b>68</b>
<b>Art. 99.....</b>	<b>68</b>
<b>Zona Ferroviaria.....</b>	<b>68</b>
<b>Art. 100.....</b>	<b>68</b>
<b>Zona Cimiteriale.....</b>	<b>68</b>
<b>Art. 101.....</b>	<b>69</b>
<b>Zona Militare.....</b>	<b>69</b>
<b>Art. 102.....</b>	<b>69</b>
<b>Strutture e manufatti per impianti tecnologici.....</b>	<b>69</b>
<b>TITOLO VI Norme transitorie e finali.....</b>	<b>70</b>
<b>Capo I Norme transitorie.....</b>	<b>70</b>
<b>Art. 103.....</b>	<b>70</b>
<b>Disciplina degli ambiti a pianificazione attuativa pregressa.....</b>	<b>70</b>
<b>Capo II Norme finali.....</b>	<b>71</b>
<b>Art. 104.....</b>	<b>71</b>
<b>Disciplina delle aree a rischio idraulico.....</b>	<b>71</b>
<b>Art. 105.....</b>	<b>71</b>
<b>Disciplina delle aree e degli edifici in contrasto con le previsioni del Piano Regolatore Generale,parte operativa.....</b>	<b>71</b>
<b>Art. 106.....</b>	<b>72</b>
<b>Interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di elettrodotti, gasdotti ed altri vincoli ostativi.....</b>	<b>72</b>
<b>Art. 107.....</b>	<b>72</b>
<b>Costruzioni iniziate.....</b>	<b>72</b>

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I Quadro generale

#### **Art. 1 Generalità**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli altri elaborati del Piano Regolatore Generale, parte operativa, e a quelli del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, costituiscono, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii., il nuovo Piano Regolatore Generale, in sostituzione di quello approvato con DPGR n. 204/88 e successive varianti, e assumono la denominazione di Piano Regolatore Generale, suddiviso in parte strutturale e parte operativa, del Comune di Spoleto.
2. Con l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, parte strutturale e parte operativa, cessano di avere effetto tutte le precedenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Art. 2 Obiettivi**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, assume le finalità e gli obiettivi previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, specificatamente individuati: per le Macroaree che delimitano lo spazio urbano articolate in Macrozone della Conservazione, Macrozone del Consolidamento e del Consolidamento/Trasformazione, Macrozone della Trasformazione.

#### **Art. 3 Contenuti**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, in applicazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale definisce la disciplina delle Macroaree integra il Piano Regolatore Generale, parte strutturale, nei casi previsti e necessari.
2. In particolare il Piano Regolatore Generale, parte operativa, in applicazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale:
  - a. individua e delimita le diverse parti all'interno delle Macroaree, per le quali detta norme di conservazione, di consolidamento, di trasformazione e le relative modalità di attuazione;
  - b. individua e disciplina la viabilità non ricompresa nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ed individua e disciplina il sistema dei servizi;
  - c. individua e disciplina le parti delle Macroaree dove, in ragione delle opere di urbanizzazione da migliorare e/o da completare, gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente, definendo i casi in cui il titolo abilitativo deve essere accompagnato da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale;
  - d. individua e disciplina le parti delle Macroaree da riqualificare mediante programma urbanistico.
  - e. recepisce all'interno delle macroaree, la disciplina delle aree boscate ai sensi dell'art. 77 delle NTA P.R.G. - parte strutturale.
  - f. recepisce per quanto attiene le disposizioni inerenti la difesa dei campi

magnetici generati dagli impianti di telecomunicazioni la disciplina di cui all'art. 29 delle NTA P.R.G. - parte strutturale.

g. recepisce per quanto attiene le disposizioni inerenti la rete ecologica la disciplina di cui all'art. 30 delle NTA P.R.G. - parte strutturale.

#### **Art. 4 Cartografia**

1. La cartografia del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa, è stata realizzata attraverso la mosaicatura dei fogli catastali in formato numerico, acquisiti dall'U.T.E., integrati ed aggiornati.

2. Tale lavoro, indispensabile per una chiara interpretazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa, per motivazioni tecniche, allo stato non risolvibili, può avere prodotto una cartografia che contiene delle differenze sistematiche delle superfici, rispetto alle fonti originali, e degli errori localizzati.

3. Per quanto detto al comma 1, e visto che il dimensionamento del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, è stato redatto sulla base di tale cartografia, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- le superfici delle aree, da utilizzare per l'applicazione dei parametri ecologici, urbanistici ed edilizi, devono essere quelle calcolate sulle cartografie del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa;

4. L'esatta ubicazione degli edifici e della viabilità esistente, deve essere individuata con specifico rilievo. Non può essere considerata esatta quella riportata nelle cartografie del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa.

#### **Art. 5 Elaborati**

1. Gli elaborati del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa, che contengono l'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche, definiscono la disciplina del territorio comunale. In caso di contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

2. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione di Sintesi parte operativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Atlante delle Macroaree urbane in scala 1:2.000 (3 volumi);
- Piano Comunale dei Servizi.

#### **Art. 6 Aggiornamenti**

1. Non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale, parte operativa, gli aggiornamenti a seguito:

- a) della realizzazione, in conformità al Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa, di interventi edilizi ed infrastrutturali;
- b) del recepimento di disposizioni nazionali e/o regionali;

- c) del recepimento di indicazioni e/o prescrizioni di strumenti urbanistici sovraordinati;
  - d) di correzioni di errori materiali di natura grafica e/o di calcolo.
2. Tali aggiornamenti possono essere eseguiti d'ufficio ed approvati dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 7**

##### **Corrispondenza tra l'articolazione delle macrozone e le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

1. In riferimento al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, il Piano Regolatore Generale, parte operativa, assume rispettivamente le seguenti corrispondenze:

Zone omogenee "A" (MAC - Macrozone della conservazione)

- A - Tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico-architettonico
- AA - Tessuti di edilizia tradizionale rilevante prevalentemente integra
- AB - Tessuti di edilizia tradizionale
- AC - Tessuti di edilizia recente o degradata, priva di caratteri architettonici
- AFVA e AfVA - Giardini e parchi pubblici del centro storico
- AFS, AfS, AFVS e AfVS - Giardini ed aree verdi di pertinenza di edifici pubblici
- AVR - Orti storici e giardini privati
- AVRg - Giardini storici

Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale)

- B0 - Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti
- B1 - Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti
- B2 - Zone residenziali di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo
- B3 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo
- B4 - Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo
- Bx - Zone residenziali esistenti da delocalizzare
- BRR - Zone residenziali esistenti perturbane

Zone omogenee "C" (MTR - Macrozone della trasformazione prevalentemente residenziale)

- C1 - Zone residenziali di espansione di ridotto incremento edilizio
- C2 - Zone residenziali di espansione di tipo estensivo
- C3 - Zone residenziali di espansione di tipo intensivo
- Cp - Zone residenziali di espansione con perequazione

Zone omogenee "D" (MCP - Macrozone del consolidamento prevalentemente produttive)

- D1 - zona industriale esistente di completamento
- D2 - zona industriale di espansione

- D3 - zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento
- D4 - zona per la piccola industria e l'artigianato di espansione
- Dx - zona produttiva esistente da delocalizzare

Zone omogenee "D" (MCPT - Macrozone di consolidamento prevalentemente turistiche)

- D5 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi esistenti
- D6 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi di limitata consistenza edilizia
- D7 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi di tipo intensivo
- D8 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi all'aria aperta (campeggi)

Zone omogenee "D" (MTP - Macrozone della trasformazione prevalentemente produttive)

- D2T - Zone della trasformazione turistiche

Zone omogenee "F" (Sds - Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche)

- FPC - Protezione civile - Aree di attesa della popolazione
- FPC - Protezione civile - Aree di Ammassamento dei soccorsi e delle risorse
- FPC - Protezione civile - Aree di ricovero a breve termine
- FPC - Protezione civile - Area di ricovero a lungo termine
- Zone a parcheggio
- Zone di previsione prevalentemente a servizi
- Zone di consolidamento prevalentemente a servizi
- FA - Attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali: Biblioteca, Pinacoteca, Musei, Teatri, Cinema, Circoli culturali, ecc.
- FB - Attrezzature per attività dei servizi socio-assistenziali: case protette, case albergo per anziani, centri di accoglienza, comunità terapeutiche, ecc.
- FC - Attrezzature per attività dei servizi commerciali: centri commerciali, insediamenti commerciali, centri di vendita al dettaglio, ecc. con superficie di vendita compresa fra i 251 ed i 2500 mq.
- FD - Attrezzature per attività di servizi: mostre, fiere, mercati, spettacoli viaggianti, ecc.
- FG - Attrezzature per attività dei servizi generali: centri direzionali, centri di vita associata, sedi sociali, sedi amministrative ed istituzionali, ecc.
- FH - Attrezzature per attività dei servizi sanitari e assistenziali: ospedale, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione, ecc.
- FI - Attrezzature dei servizi didattici: asilo nido, scuola materna, scuola elementare,
- scuola media superiore, scuole speciali, distretto scolastico, convitti e mense, ecc.
- FL - Attrezzature per attività ludico-ricreative: discoteche, case da gioco e attività extralberghiere.
- FM - Attrezzature per i servizi della mobilità: stazioni ferroviarie e scalo merci, autostazioni, autoparchi, ricoveri e officine di mezzi pubblici, aree di servizio stradali, distributori, ecc.
- FP - Parcheggi pubblici o d'uso pubblico e aree attrezzate per sosta

- camper
- FR - Attrezzature per attività dei servizi religiosi e per il culto: chiese, conventi,
- monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche.
- FS - Attrezzature dei servizi sportivi connotate da superfici prevalentemente coperte:
- palestra, palazzetto dello sport, bocciodromo, ecc.
- FT - Attrezzature per attività dei servizi eco-tecnologici: discariche di rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti, ecostazioni, magazzini comunali, ecc.
- FV - Attrezzature dei servizi veterinari: centri assistenza, protezione e ricovero degli animali, luoghi di sepoltura.
- FVA - Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto del tipo: giardini pubblici, spazi verdi attrezzati anche per il gioco di bambini, viali, piazze, aree verdi di arredo urbano, spazi attrezzati, aree a fruizione generale a carattere estetico monumentale prevalente, aree a servizio di bambini e bambine, aree di potenziale fruizione a verde pubblico, ecc.
- FVP - Aree attrezzate a parco urbano
- FVS - Attrezzature sportive organizzate su spazi prevalentemente aperti: campi da gioco, campi da golf, ippodromo, crossodromo, tiro al piattello, ecc.
- FVT - Aree attrezzate a parco territoriale
- FES - Aree per l'edilizia sociale
- FZ - Attrezzature dei servizi per la sicurezza ed il soccorso pubblico

## Capo II Modalità attuative

### **Art. 8 Generalità**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, integra quanto disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

### **Art. 9 Disciplina per l'attivazione delle macrozone della trasformazione**

1. Per le macrozone della trasformazione, definite ed individuate, prevalentemente residenziali, prevalentemente per attività produttive e prevalentemente a servizi, sono state date opportune indicazioni nelle cartografie delle macroaree.
2. Per l'attivazione dei progetti di cui agli artt. 14, 15, 19 dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale devono essere redatti gli elaborati tecnico operativi, previsti dalle Norme medesime e dal regolamento edilizio comunale, ed eventualmente, sottoscritta apposita convenzione tra titolare della proprietà e Dirigente competente.
3. Il titolare della proprietà dovrà presentare un piano di sistemazione generale con apposita convenzione da approvare da parte della Giunta Comunale o un piano attuativo di iniziativa privata o mista, nel rispetto dei parametri massimi e delle prescrizioni riportate nella relativa normativa, anche per stralci funzionali che possano garantire la gradualità degli interventi.

### **Art. 10 Disposizioni generali per la redazione dei piani di sistemazione generale e dei piani attuativi**

1. Nella redazione dei piani di sistemazione generale e dei piani attuativi devono essere rispettate, per quanto possibile, le seguenti disposizioni:
  - a) non devono essere previste modifiche significative del profilo naturale del terreno, nemmeno per la realizzazione delle opere infrastrutturali;
  - b) devono essere individuate relazioni ottimali con gli spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e/o con gli spazi al servizio di insediamenti produttivi e con le aree residenziali e/o per attività limitrofe;
  - c) devono essere prescritte per gli edifici caratteristiche tipologiche-architettoniche tali da perseguire caratteri morfologici uniformi ai contesti insediativi dove si inseriscono;
  - d) gli spazi verdi pubblici devono essere:
    - accorpati in aree funzionali;
    - ubicati in posizione visibile, accessibili e fruibili;
    - protetti da infrastrutture di viabilità carrabile;
    - attrezzati con arredi e strutture ludiche;
    - possibilmente irrigabili mediante il recupero di acqua pluviale con l'uso di pozzi evitando l'utilizzo di acqua potabile.

- devono essere piantumati con alberature di alto fusto scelto fra le specie e con criteri dell'elenco di cui all'allegato "M" del P.R.G. - parte strutturale e comunque scelte tra quelle caratterizzanti il contesto ambientale e rurale circostante.
- e) deve essere distinta la viabilità carrabile da quella pedonale.
- f) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 25 NTA P.R.G. - parte strutturale.

## **Art. 11**

### **Edifici sparsi di interesse storico-architettonico-culturale**

1. Per i beni culturali censiti che ricadono all'interno delle macroaree sono possibili, con intervento diretto, i soli interventi previsti dalla scheda del censimento "allegato j" del P.R.G. - parte strutturale.
2. Per gli edifici di cui al comma 1 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico e architettonico del medesimo.
3. Nel caso di interventi di ampliamento si dovranno rispettare gli indici e i parametri previsti dalla macroarea.
4. Tali ampliamenti sono ammessi nei limiti di 300 mc.
5. Il conseguente aumento di volume dovrà essere sottratto dalla volumetria potenziale della zona che farà parte degli ambiti di attuazione diretta, diretta condizionata o indiretta soggetta a piano attuativo.

## **Art. 12**

### **Disciplina delle aree boscate**

1. All'interno delle macroaree le aree boscate debbono essere assoggettate alla normativa del bosco.
2. L' Agenzia Forestale Regionale (AFOR) verifica e certifica la presenza o meno di un bosco anche all'interno degli scostamenti cartografati nel P.R.G. - parte strutturale "all'allegato 4 carta delle superfici boscate", verifica le modalità da adottare al fine di garantire il rispetto delle misure volte a salvaguardare la protezione del bosco.
3. Per le aree boscate localizzate all'interno delle macroaree o a confine con le stesse, la fascia di transizione è individuata in 5 m.
4. E' fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del D. Lgs. 34/2017.

## **Art. 13**

### **Tecnico responsabile della macrozona**

1. Per ogni macrozona della trasformazione, prevalentemente residenziale o prevalentemente produttiva o a servizi, e per ogni zona da riorganizzare deve essere individuato un tecnico abilitato responsabile della zona.
2. I titolari della proprietà, prima della stipula della convenzione, devono nominare il tecnico responsabile della zona e darne comunicazione al Comune.
3. Il tecnico responsabile della zona deve:
  - garantire l'attivazione della zona, sia per la parte pubblica che per la parte privata, nel rispetto degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti;

- disciplinare e verificare la corretta manutenzione ordinaria degli spazi pubblici, ad uso pubblico e privati;
- disciplinare l'uso degli spazi pubblici, ad uso pubblico e privati;
- individuare e segnalare la necessità di interventi di manutenzione straordinaria e/o di adeguamenti alla normativa vigente.
- Il responsabile verrà nominato dal soggetto attuatore firmatario della convenzione secondo le modalità in esso stabilite.

4. I titolari della proprietà possono incaricare il tecnico responsabile della zona anche per valutare, e relazionare al Comune, se i singoli progetti edilizi rispettano le regole generali della zona, al fine di garantire per tutti gli edifici caratteristiche tipologiche e architettoniche uniformi, e per le aree di pertinenza sistemazioni similari e compatibili.

#### **Art. 14**

##### **I lavori di zona**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, stabilisce che alcune opere (aree verdi, impianti sportivi, locali per attività, ecc.) possono essere realizzate e gestite con la partecipazione dei cittadini singoli o associati (associazioni, comitati, cooperative sociali, organizzazioni del volontariato, ecc.).
2. Per la produzione di eventuali risorse da destinare alla realizzazione, alla gestione e alla manutenzione delle opere, possono essere realizzate piccole attività, socialmente sostenibili e compatibili con l'ambiente, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa.
3. Dopo l'approvazione di Piani di sistemazione generale e dei piani attuativi e stipulata l'eventuale convenzione dovrà essere rilasciato apposito titolo abilitativo ai sensi dell'art. 123 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii. nel caso di soggetti privati; mentre nel caso di pubbliche amministrazioni il progetto definitivo esecutivo dovrà essere approvato dall'organo istituzionale competente ai sensi dell'art. 212 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii..

#### **Art. 15**

##### **Rete ecologica regionale umbra (RERU)**

1. Il P.R.G. - parte operativa, in attesa che il PTCP si aggiorni su tale materia ed in conformità del P.R.G. - parte strutturale, la presente norma di salvaguardia per la gestione delle aree interessate dalla RERU.
2. Qualsiasi progetto o studio di dettaglio in merito alla RERU che sia ad essa conforme non costituirà variante al P.R.G. - parte strutturale approvato e sarà recepito come aggiornamento nel P.R.G. - parte operativa.
3. I progetti e gli interventi ricadenti nelle aree RERU, graficizzati sulla tav 3.1 del P.R.G. - parte strutturale, devono essere correlate da uno studio specialistico che certifichi la non alterazione del valore eco-connettivo dell'area e ne garantisca la possibilità di migliorare la biopermeabilità complessiva.
4. Nelle aree Corridoio e Pietre di Guado graficizzate sulla tav 3.1 del P.R.G. - parte strutturale, è consentita la realizzazione di opere infrastrutturali non costituenti barriera, purché siano previsti gli interventi

di riambientazione nel rispetto anche dell'art. 10 comma 3 del PUT.

5. Nelle aree di Frammenti graficizzati sulla tav 3.1 del P.R.G. - parte strutturale, tutti gli interventi devono prevedere oltre allo studio specialistico di cui al punto precedente, anche di un censimento delle aree di vegetazione legnosa (arbustiva e arborea) esistente. Tale censimento dovrà consistere in:

individuazione qualitativa e quantitativa delle specie vegetali presenti;

localizzazione su base catastale degli individui di vegetazione legnosa censiti;

consegna del censimento sia su formato cartaceo che su formato digitale.

6. Tutti gli approfondimenti specialistici e censimenti siano essi promossi da enti pubblici anche sovraordinati, che da soggetti privati saranno recepiti dal P.R.G. - parte operativa senza costituire variante.

7. Gli interventi che ricadono nelle aree di Matrice, Barriere Antropiche ed Ambiti di Elevata Sensibilità alla Diffusione Insediativa così come riportata nella tavola della RERU allegata al P.R.G. - parte operativa, devono prevedere uno studio specialistico che individui nel dettaglio ambiti di biopermeabilità (frammenti o pietre di guado o corridoi) non rilevati a scala regionale. Tale studio deve essere accompagnato da un censimento delle eventuali vegetazioni legnose così come al comma 5. L'intervento ricadente in queste aree dovrà tener conto dei risultati degli studi e prevedere opere di riconnessione anche parziale. (opere di ingegneria naturalistica in zone compromesse)

8. Tali studi dovranno essere redatti e firmati da figure professionali così come previsto dalla delibera di Giunta Regionale 1274 del 29.09.08.

## **Art. 16**

### **Difesa dall'inquinamento acustico**

1. Per quanto attiene la difesa dell'inquinamento acustico, il P.R.G. - parte operativa rimanda al Piano di Classificazione Acustica approvato dal C.C. con deliberazione n. 71 del 23.07.2008.

## TITOLO II SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

### Capo I Infrastrutture per la mobilità

#### **Art. 17 Generalità**

1. Le infrastrutture per la mobilità sono classificate e disciplinate dal Titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.
2. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, individua alcune strade, sia di progetto che da riqualificare, che devono essere realizzate secondo le indicazioni tecniche riportate negli articoli seguenti e nelle schede dei tipi stradali.
3. L'ambito di salvaguardia stradale, riportato in cartografia con apposita simbologia, è l'area entro la quale verrà sviluppata la progettazione definitiva ed esecutiva della nuova viabilità di progetto.
4. Nel caso di sovrapposizione con altre zonizzazioni, l'eventuale potenzialità edificatoria di tali aree, dovrà essere utilizzata al di fuori dell'ambito di salvaguardia stradale.

#### **Art. 18 La rete dei percorsi intesi come sistema**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, stabilisce che gli interventi nello spazio urbano devono essere concepiti secondo un programma complessivo che permetta di realizzare un sistema continuo e non una sommatoria di "isole" accessibili.
2. L'accessibilità non deve essere un elemento episodico, ma un "sistema" diffuso e complesso, sia per il comfort ambientale che per una mobilità agevole sul territorio. Un sistema che consenta a ciascuno di svolgere le attività desiderate utilizzando le proprie energie potenziali, anche quando limitate e/o residue.
3. L'accessibilità deve essere realizzata operando contemporaneamente sulle caratteristiche dimensionali, distributive ed organizzative dello spazio costruito, secondo modelli che siano in grado di consentire anche alle persone con ridotte capacità motorie e/o visive la fruizione agevole e sicura dei luoghi e delle attrezzature. Per questo lo spazio costruito deve essere concepito come un insieme di funzioni e di servizi che si possano svolgere in spazi chiusi o aperti al servizio dell'uomo "pedone", inteso come entità autonoma, che si sposta, attraverso un sistema di percorrenza ideale ed ininterrotto, per passare da una situazione all'altra.

#### **Art. 19 Distanze minime a protezione della sede stradale all'interno dei Centri Abitati**

1. Nel P.R.G. - parte strutturale e parte operativa sono classificate le strade comunali di categoria E e F all'interno dei centri abitati.
2. Le dimensioni relative alle piattaforme stradali previste dal vigente codice della strada devono intendersi come minime (Fig. 2 e Fig. 3).
3. Per quanto riguarda il confine stradale delle strade esistenti si demanda, per l'esatta individuazione alla sede stradale, alla redazione di apposito rilievo atto a definire le caratteristiche posizionali e dimensioni

dell'infrastruttura lungo tutto il tratto d'interesse.

4. Il riferimento minimo a partire dal quale calcolare la distanza per il posizionamento delle recinzioni, sia per quelle nuove che per quelle oggetto di rifacimento, è quello posto ad una distanza rispetto all'asse stradale pari a: per la realizzazione di nuove recinzioni o il rifacimento di quelle esistenti, la distanza minima dal riferimento di cui al comma 3 è fissata in 1,0 metri per recinzioni di altezza massima non superiore a 1,5 metri.

5. Tale distanza si applica sia per le strade pubbliche o di uso pubblico che per spazi pubblici.

6. Tale limite si applica anche per l'impianto di siepi vive, anche a carattere stagionale ed anche nel caso in cui queste siano poste dietro la recinzione.

7. Si demanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale per tutto quanto attiene le tipologie consentite nell'ambito di riferimento.

8. Per le nuove realizzazioni, i margini delle banchine interni alla carreggiata che confluiscono in un incrocio dovranno essere raccordati con un arco (R) di raggio minimo pari a 9 m (Fig. 4).

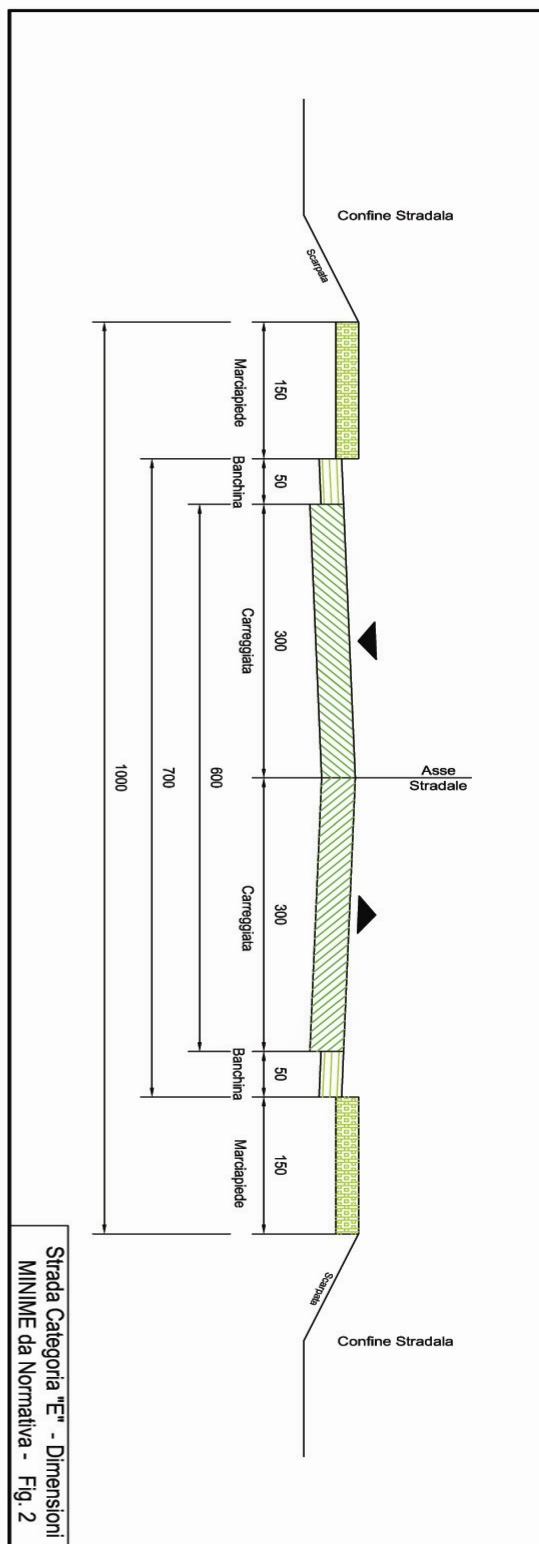
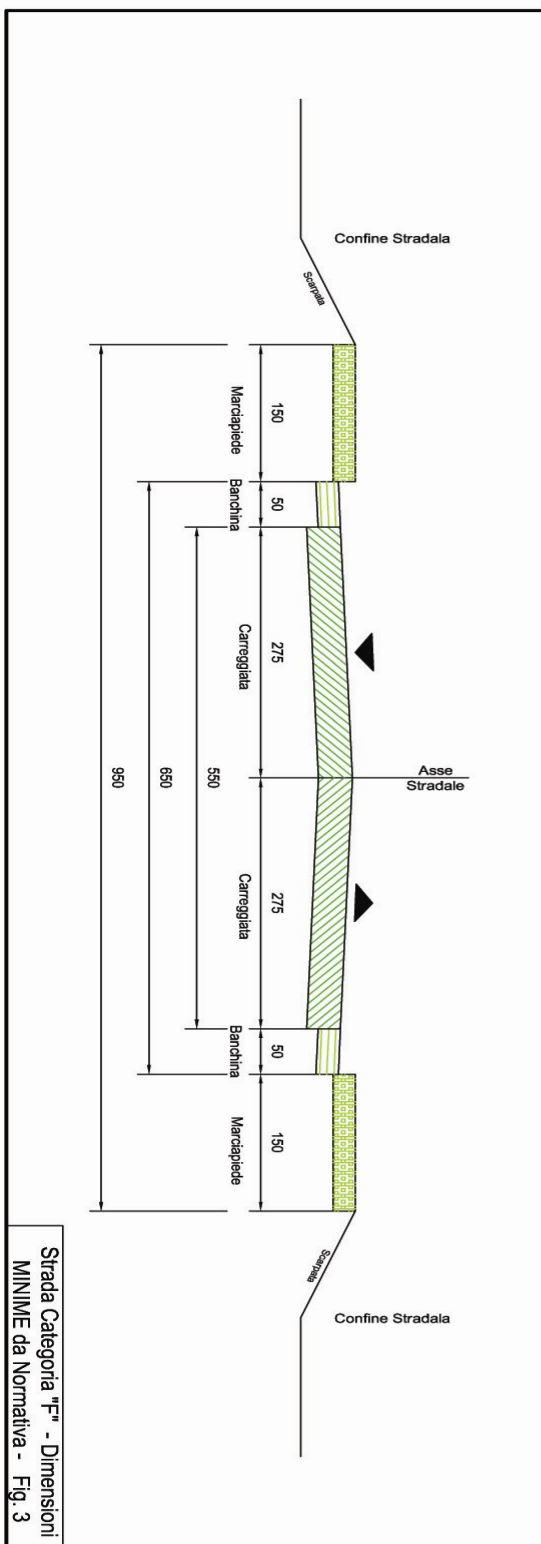
9. Ove presenti, tale raccordo, si applica anche a tutti gli elementi compresi fra la banchina e il confine stradale.

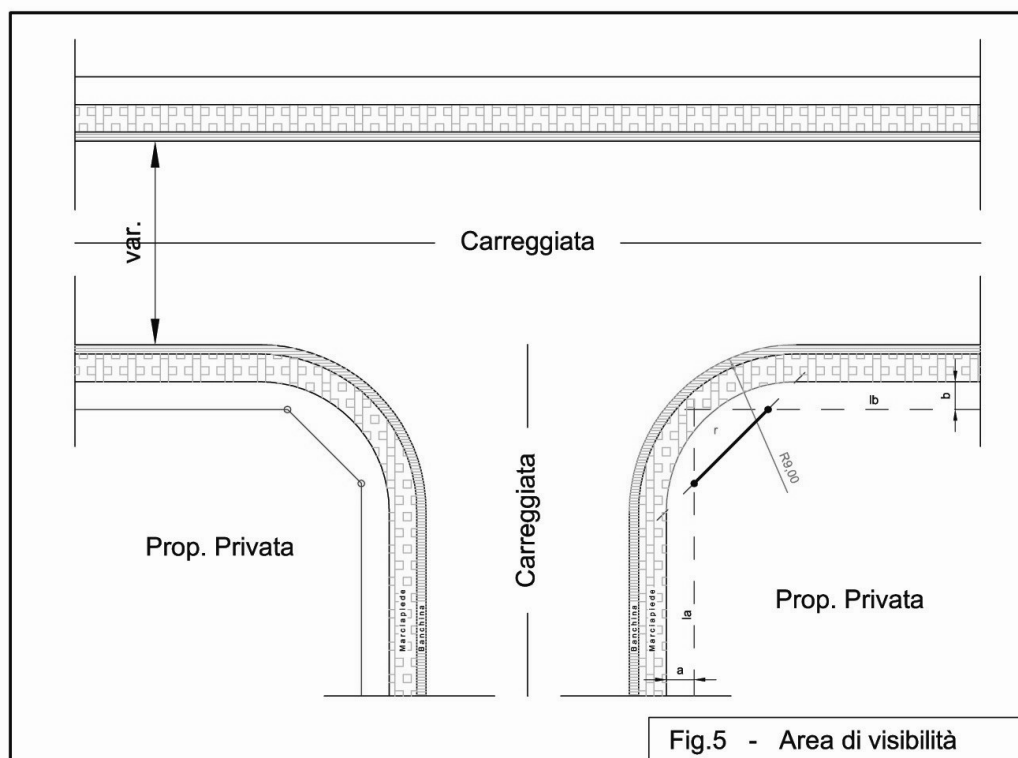
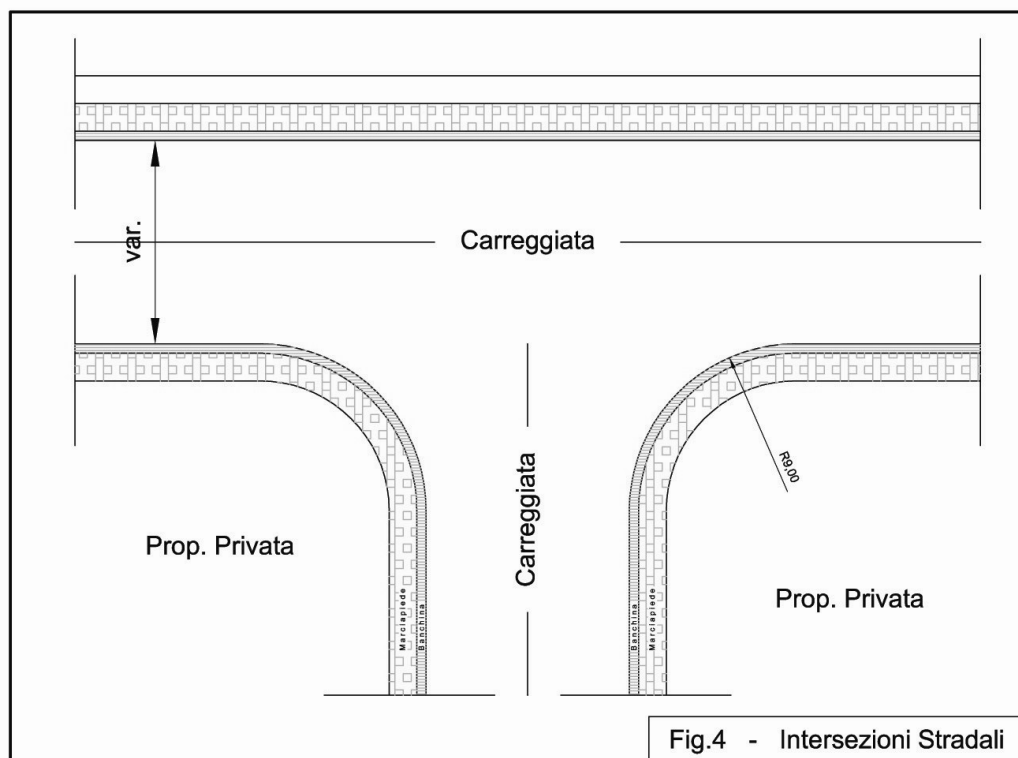
10. Per le recinzioni poste all'interno di intersezioni si fa divieto di raccordare segmenti della stessa recinzione ad angolo retto.

11. Il raccordo verrà determinato applicando un offset pari alle quantità di cui al comma 4 al predeterminato arco (R) di cui al precedente comma.

12. In casi particolari, ove sia insindacabilmente provabile che limiti o vincoli strutturali esistenti non permettano di raccordare l'intersezione con il raggio di curvatura (R) indicato al precedente punto 5, previa acquisizione del nulla osta dell'ufficio preposto all'istruttoria, si potrà agire in deroga alla norma stabilita utilizzando come raggio di raccordo quello di valore massimo più prossimo a quello soprarichiamato.

13. In ogni caso la porzione di terreno posta fra il confine stradale e la recinzione privata dovrà essere mantenuta e curata ad opera del privato stesso ancorché di sua proprietà.





14. In tutti i casi in cui, a margine del marciapiede o, in sua assenza, della piattaforma, siano posti ostacoli naturali (alberi), si dovranno osservare i criteri di arretramento per l'interposizione delle recinzioni a delimitazione e protezione della proprietà privata (Fig. 6) di seguito esplicitati.

Per la definizione di tali condizioni è stata assunto:

- Diametro dell'alberatura: cm 70 a prescindere dallo stato di crescita misurato ad un metro di distanza dalla base dell'alberatura stessa.
- "a" quale distanza fra il margine del marciapiede o, in sua assenza, della piattaforma e l'asse della pianta;
- "b" quale distanza fra asse della pianta e limite della recinzione;

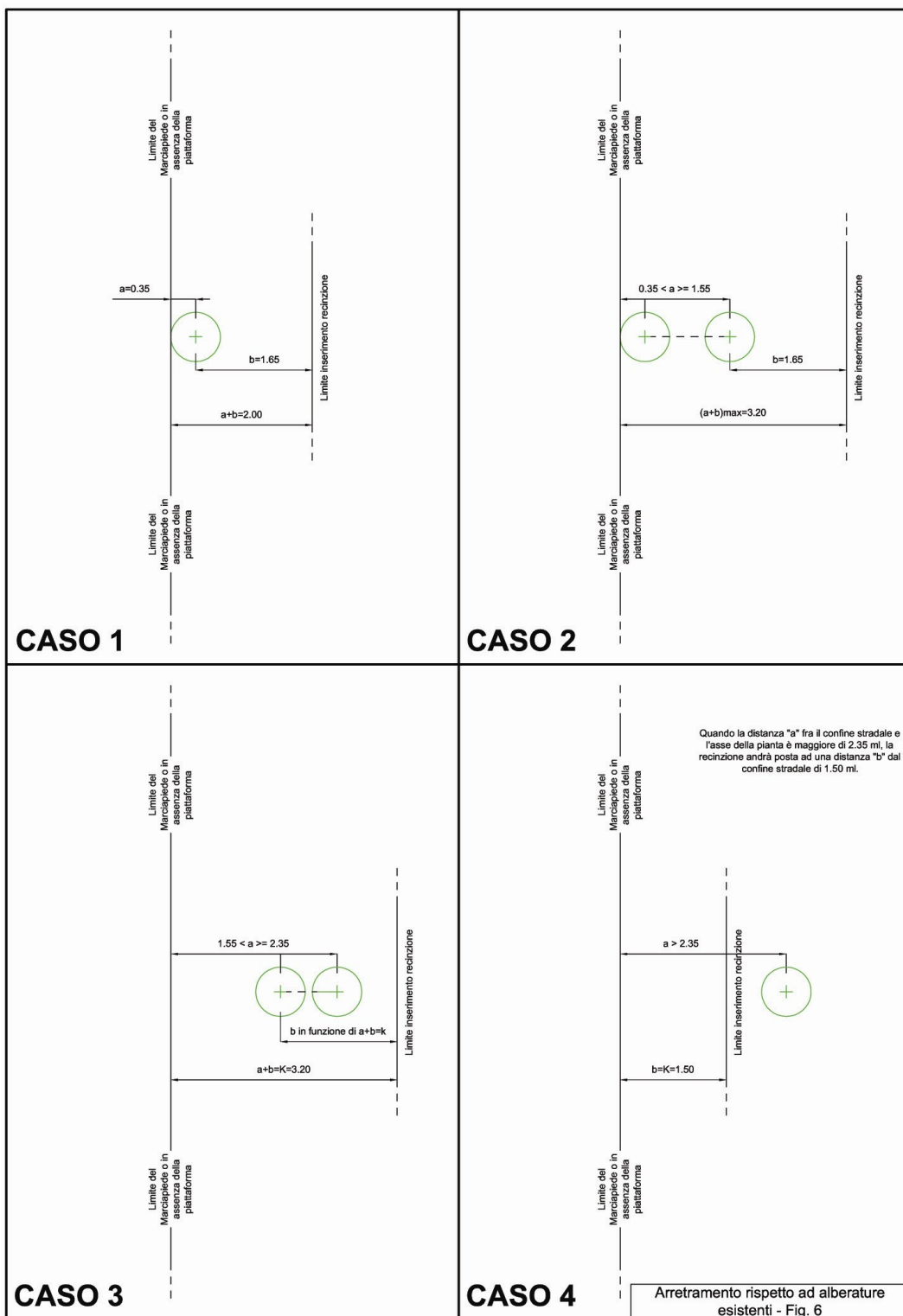
Si avranno i seguenti casi tipo:

*Caso 1:* per "a" uguale a 0,35 m, "b" deve essere uguale a 1,65.

*Caso 2:* per ogni posizione intermedia di "a" che varia da 0,35 m a 1,55 m, il valore di "b" deve sempre essere pari a 1,65 m e pertanto la somma di "a+b" potrà raggiungere il valore massimo di 3,20 m.

*Caso 3:* per ogni posizione intermedia di "a" che varia da 1,55 m a 2,35 m, la somma di "a+b" dovrà sempre essere pari a 3,20 m.

*Caso 4:* quando la distanza "a" fra il margine del marciapiede o, in sua assenza, della piattaforma, e l'asse della pianta è maggiore a 2,35 m, la recinzione andrà posta ad una distanza "b" dai margini degli elementi anzidetti pari ad 1,50 m. Solo in questo caso è ammesso inglobare la pianta all'interno della recinzione.



15. L'eventuale residua proprietà, risultante dal distacco della recinzione dalla strada o spazio pubblico, deve essere raccordata alla pavimentazione esistente senza soluzione di continuità.
16. E' permessa l'apposizione di un delimitatore di confine, tra la proprietà privata e quella pubblica a condizione che questo non provochi dislivello, discontinuità o ostacolo alcuno sia al transito veicolare che pedonale.
17. Nel caso in cui l'arco tra due nodi stradali presenta vincoli fissi preesistenti (recinzioni, costruzioni, etc.) che si sviluppano per una lunghezza superiore al 50% della lunghezza totale dell'arco di cui almeno il 25% contiguo ed adiacente alla recinzione di cui si chiede la realizzazione o il rifacimento, quest'ultima potrà allinearsi al limite consolidato anzidetto.
18. Le condizioni di cui sopra devono essere verificate e considerate separatamente per ogni lato della sede stradale.
19. Nel caso in cui non si concretizzino le condizioni sopra espresse si dovrà tener conto, per la collocazione della recinzione oggetto di realizzazione o rifacimento, delle norme generali qui trattate.
20. La valutazione definitiva in merito alla possibilità di operare tali deroghe resta comunque in capo agli uffici tecnici comunali preposti all'istruttoria che, in casi particolari, potranno comunque procedere in diniego e richiedere il posizionamento delle recinzioni secondo i criteri generali esposti nelle presenti norme.
21. Per la definizione delle distanze per la collocazione di nuove recinzioni o il rifacimento delle stesse lungo strade Statali, Regionali e Provinciali ricadenti all'interno dei centri abitati valgono gli stessi criteri generali espresse nelle presenti N.T.A. salvo diversa prescrizione da parte dell'Ente proprietario della strada, espressa a mezzo di parere scritto.
22. Per tutte le strade all'interno dei centri abitati non classificate come categoria E o F, la distanza minima per l'interposizione di nuove recinzioni o il rifacimento di quelle esistenti è fissata in 1,5 metri dal confine stradale.
23. In casi ostativi, i preposti uffici comunali, per le rispettive competenze, provvederanno a concertare, per ogni specifica situazione, le soluzioni più adeguate coniugando le esigenze legislative con il contesto in cui si opera.

## **Art. 20**

### **Distanze Minime a protezione della sede stradale fuori dai centri abitati**

1. Fuori dei centri abitati, nel P.R.G. - parte strutturale e parte operativa, sono classificate le strade comunali di categoria C (Fig. 7.1- Fig. 7.2) e F (Fig. 8.1 - Fig. 8.2).
2. Per quanto riguarda il confine stradale delle strade esistenti si demanda, per l'esatta individuazione della sede stradale, con le modalità stabilite dall'art. 4, comma 4 delle presenti NTA.
3. Le distanze minime della piattaforma fuori dai centri abitati sono così stabiliti:
  - metri 1,00 per recinzioni di altezza complessiva fino ad un metro costituite da elementi in legno o ferro, da reti metalliche e da materiali simili, sostenute da elementi direttamente infissi sul terreno o impiantate su cordoli emergenti dal terreno per un' altezza non superiore a 30 cm dal suolo; stessa distanza deve essere rispettata anche per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale che non dovranno comunque superare l'altezza massima della recinzione.
  - metri 3,00 per recinzioni di altezza complessiva superiore a 1,00 m e per quelle di altezza inferiore ad 1,00 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo; tale distanza deve essere rispettata per

impiantare lateralmente alle strade o alle recinzioni siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1,00 metro.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

4. Per le nuove realizzazioni, i margini delle banchine interni alla carreggiata che confluiscono in un incrocio dovranno essere raccordati con un arco (R) di raggio minimo pari a m. 9,00 (Fig. 4).

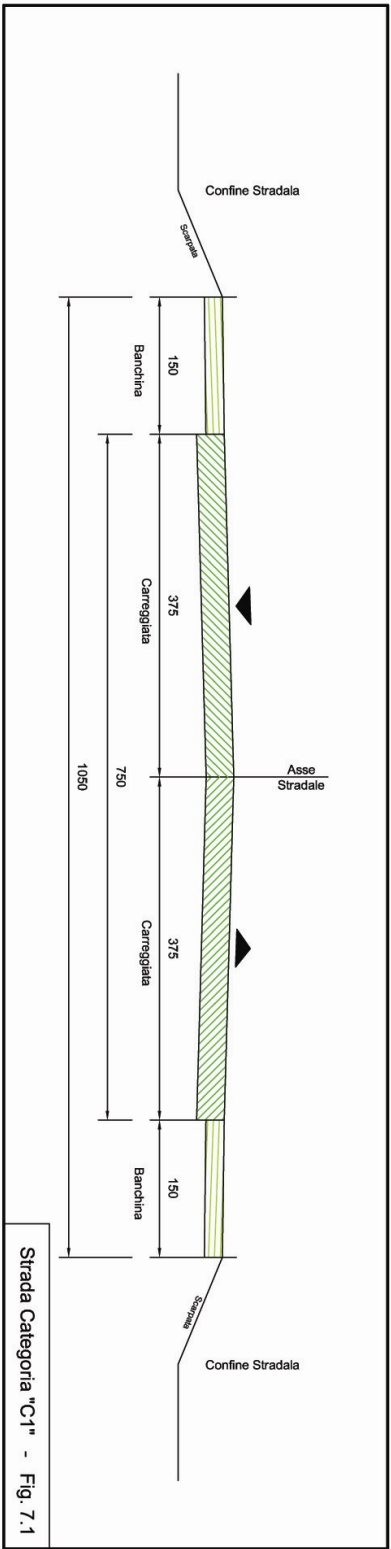
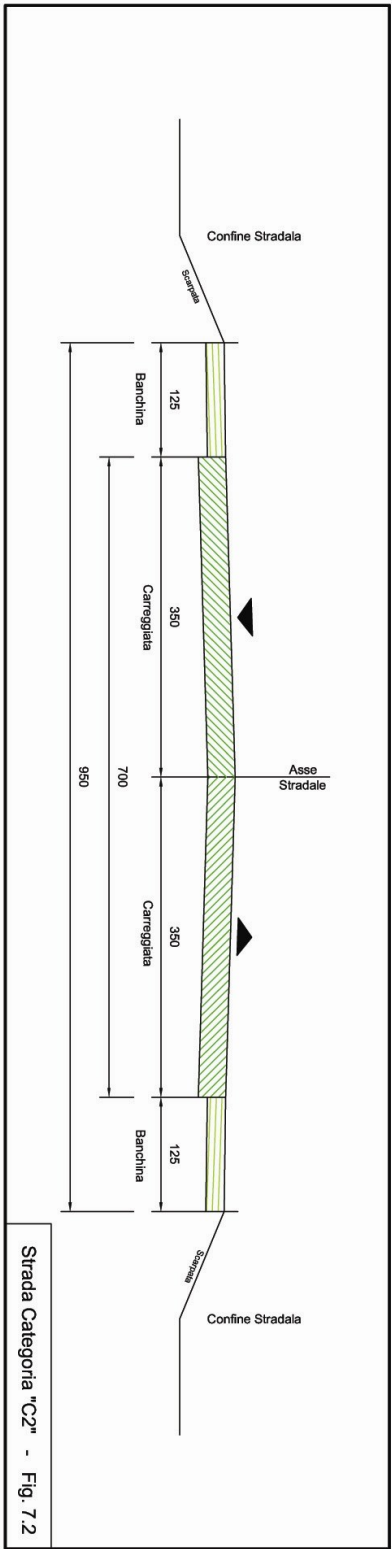
5. Ove presenti, tale raccordo, si applica anche a tutti gli elementi compresi fra la banchina e il confine stradale.

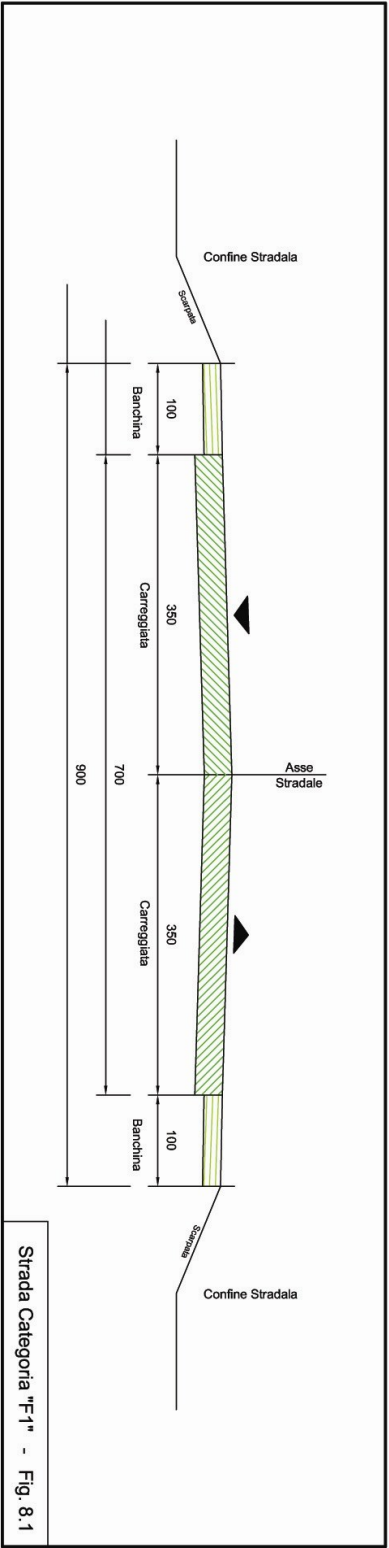
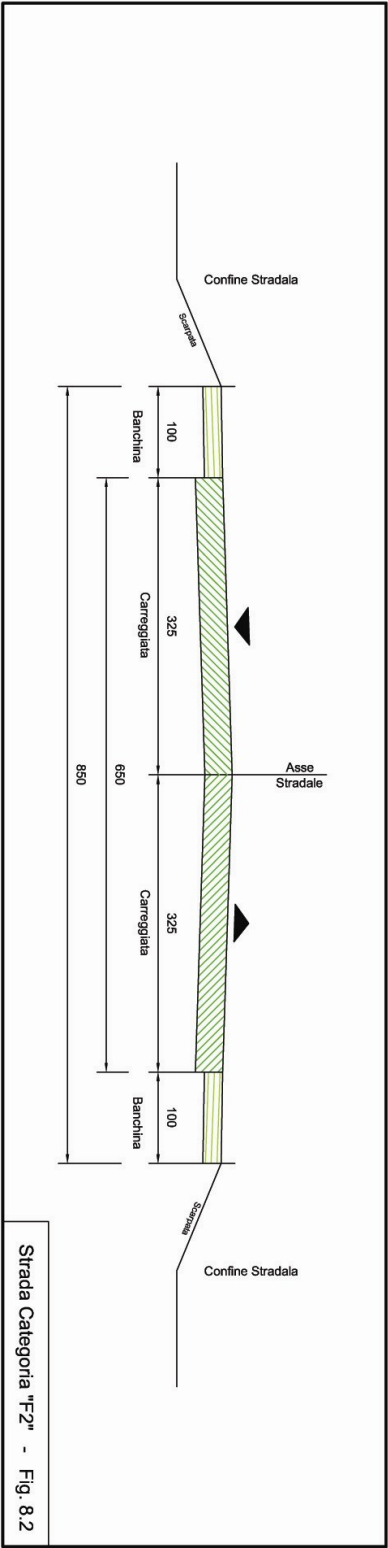
6. Per le recinzioni poste all'interno di intersezioni si fa divieto di raccordare segmenti della stessa recinzione ad angolo retto.

7. Il raccordo verrà determinato applicando un offset pari alle quantità di cui al comma 4 al predeterminato arco (R) di cui al precedente comma.

8. In casi particolari, ove sia insindacabilmente provabile che limiti o vincoli strutturali esistenti non permettano di raccordare l'intersezione con il raggio di curvatura (R) indicato al precedente punto 5, previa acquisizione del nulla osta dell'ufficio preposto all'istruttoria, si potrà agire in deroga alla norma stabilita utilizzando come raggio di raccordo quello di valore massimo più prossimo a quello sopra richiamato.

9. In ogni caso la porzione di terreno posta fra il confine stradale e la recinzione privata dovrà essere mantenuta e curata ad opera del privato stesso ancorché di sua proprietà.





10. Indipendentemente dalla dimensione della piattaforma, il confine stradale non potrà essere considerato ad una distanza inferiore a metri 5,50 dall'asse stradale salvo il caso in cui esistano dei vincoli fissi (filari di alberatura) recinzioni preesistenti, etc. che non consentono di garantire la distanza fissata a partire dall'asse stradale da entrambi i lati.

In tal caso essendo comunque necessario assicurare la potenziale dimensione minima della piattaforma stradale, si considera nel lato del vincolo fisso una distanza fra il margine della piattaforma e l'asse del vincolo pari a m. 2,00 (Fig. 9) e da tale delimitazione dovrà essere considerata una distanza di:

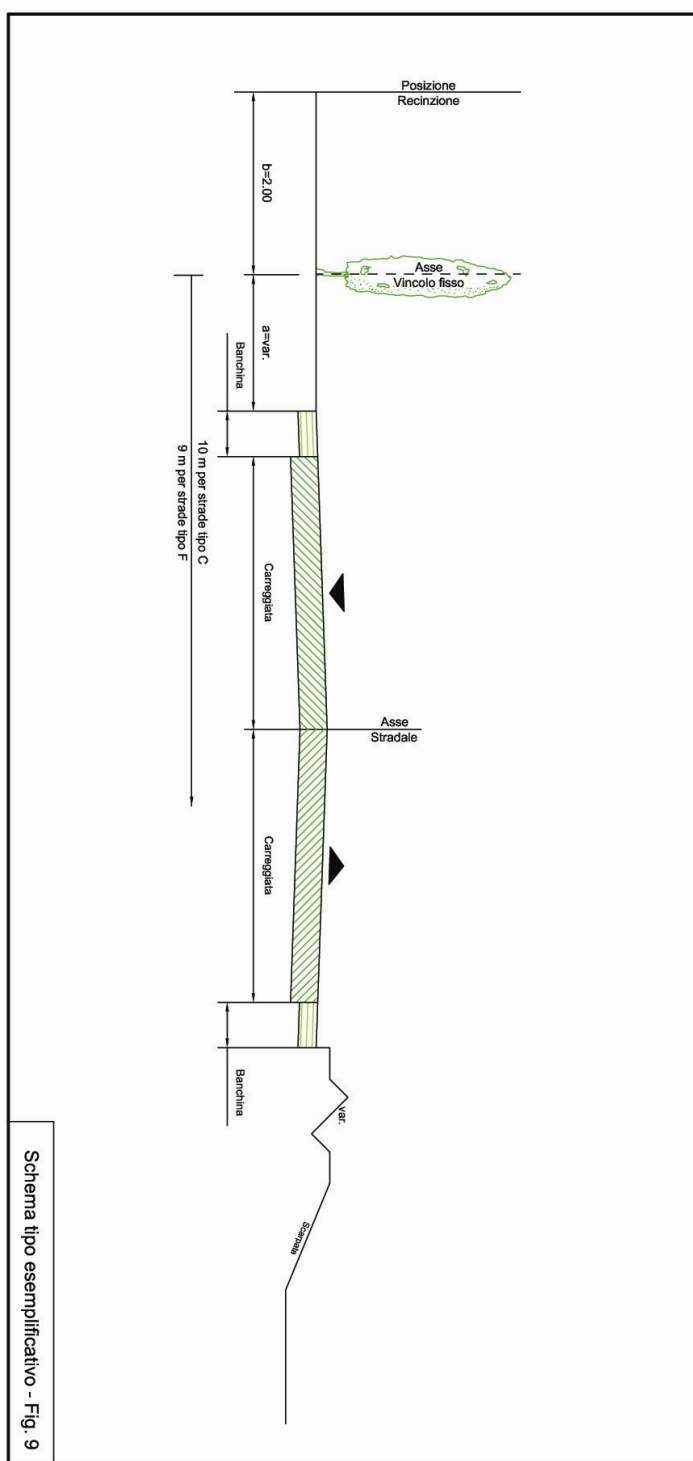
- 9,50 m per la realizzazione di strade di categoria C;
- 9,00 m per la realizzazione di strade di categoria F.

11. Nel caso in cui l'arco tra due nodi stradali presenta vincoli fissi preesistenti (recinzioni, costruzioni, etc.) che si sviluppano per una lunghezza superiore al 50% della lunghezza totale dell'arco di cui almeno il 25% contiguo ed adiacente alla recinzione di cui si chiede la realizzazione o il rifacimento, quest'ultima potrà allinearsi al limite consolidato anzidetto.

12. Le condizioni di cui sopra devono essere verificate e considerate separatamente per ogni lato della sede stradale.

13. Nel caso in cui non si concretizzino le condizioni sopra espresse si dovrà tener conto, per la collocazione della recinzione oggetto di realizzazione o rifacimento, delle norme generali qui trattate.

14. La valutazione definitiva in merito alla possibilità di operare tali deroghe resta comunque in capo agli uffici tecnici comunali preposti all'istruttoria che, in casi particolari, potranno comunque procedere in diniego e richiedere il posizionamento delle recinzioni secondi i criteri generali esposti nelle presenti norme.



15. Nelle strade vicinali, se la larghezza della sede stradale sia uguale o superiore a 6,00 metri, le eventuali recinzioni andranno poste 1,00 metri oltre il confine della sede stessa.
16. Qualora invece la larghezza della sede stradale minore a 6,00 metri le eventuali recinzioni andranno poste a 3,00 metri dall'asse stradale.
17. Tali indicazioni valgono sia per la realizzazione di nuove recinzioni che per il rifacimento di quelle esistenti.

### TITOLO III NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

#### Capo I Aree commerciali

##### **Art. 21 Generalità**

1. In tutto il territorio comunale gli insediamenti commerciali possono essere realizzati nelle zone individuate dal vigente Piano Regolatore Generale - parte operativa nelle quali tali destinazioni risultano previsti e compatibili.

##### **Art. 22 Attività commerciali e produttive in genere antecedenti l'anno 1967**

1. I cambi di destinazione d'uso effettuati anteriormente all'entrata in vigore della L. 765 del 06/08/1967 che prevedeva specificatamente tale tipologia edilizia, non necessitano di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o di Permesso di costruire.

2. Pertanto coloro che hanno eseguito cambi di destinazione d'uso anteriormente alla data del 06/08/1967 possono richiedere l'autorizzazione ad esercitare le attività sopra richiamate allegando apposita autocertificazione attestante tale situazione.

##### **Art. 23 Correlazione e contestualità**

1. Qualora per l'apertura, trasferimento di sede o ampliamento di superficie di vendita, anche a seguito di ampliamento del settore merceologico, di esercizi appartenenti alle medie strutture, siano necessari interventi edilizi o di cambio di destinazione d'uso che comportino la presentazione di SCIA, il rilascio di Permesso di costruire o l'approvazione di un Piano Attuativo, il richiedente dovrà inoltrare, contestualmente o successivamente alla domanda per il rilascio di atto autorizzatorio, la domanda per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 114/1998 e ss.mm.ii e dalla L.R. 13/06/2014, n. 10, indicandone la contestualità in entrambe le domande.

2. L'autorizzazione commerciale dovrà essere emanata prima del rilascio del Permesso di costruire o dell'approvazione del Piano Attuativo, se previsto.

3. Nel caso in cui per le opere di cui al comma 1 fosse necessaria la SCIA, i termini per l'avvio dei lavori previsti in 30 gg. decorreranno dal rilascio dell'autorizzazione commerciale.

4. Per le grandi superfici si applica quanto previsto dall'art. 24 della L.R. 13/06/2014, n. 10. Tale norma si applica anche per le medie strutture e cioè: l'approvazione del Piano Attuativo nonché il rilascio del Permesso di costruire e della SCIA relative a grandi strutture di vendita, di cui l'art. 4 comma 1 lettera f) del D. Lgs. n. 114/98, sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione amministrativa di cui all'art. 9 del decreto suddetto. Tale norma si applica anche per le medie strutture.

5. Tale disposizione si applica anche in relazione alle medie strutture di vendita.

6. L'espressione del parere del Comune, nell'ambito della Conferenza di Servizi di cui all'art. 9 del D. Lgs. n. 114/98, avviene sentita la

Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, ai fini del rispetto delle norme urbanistiche, di quelle relative alla destinazione d'uso degli edifici e dei regolamenti locali.

7. L'autorizzazione amministrativa per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi di vendita può essere rilasciata soltanto in conformità agli strumenti urbanistici e previa verifica delle condizioni di compatibilità e delle dotazioni di standards urbanistici in relazione alla tipologia dell'esercizio insediato o risultante dall'ampliamento.

8. Nelle ipotesi che si tratti di esercizi di vicinato di cui l'art. 7 del D. Lgs. n. 114/98 per i quali l'attività commerciale è subordinata alla sola comunicazione al Sindaco, nella stessa deve essere dichiarato, sotto la propria responsabilità, di rispettare oltre a quanto previsto dal comma 2 del sopra citato articolo anche gli standards urbanistici di cui al R.R. 18/02/2015, n. 2.

#### **Art. 24** **Conformità urbanistica**

1. Contestualmente alla domanda per il rilascio di autorizzazioni all'apertura, ampliamento e trasferimento di medie strutture di vendita di cui all'art. 22 della L.R. 13/06/2014, n. 10 e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24 della L.R. 13/06/2014, n. 10 deve essere presentata una autocertificazione dove dichiarare:

- la conformità urbanistica dei locali oggetto dell'apertura medie e grandi strutture di vendita con le norme urbanistiche applicabili;
- gli estremi relativi all'agibilità e destinazione d'uso dei locali se ottenute o della presentazione delle domande per ottenimento del Permesso di costruire o della SCIA necessarie.

#### **Art. 25** **Parametri e standards minimi attività commerciali e ricreative**

1. I parametri e gli standards minimi per le diverse strutture di vendita – negozi di vicinato, medie strutture – grandi strutture sono quelli identificati dall'art. 87 del R.R. 18/02/2015, n. 2.

#### **Art. 26** **Altre attività Standard direzionali, produttivi, turistico-residenziali e turistico-produttivi**

1. Le quantità minime di spazi al servizio di insediamenti direzionali e per la ristorazione sono quelli identificati dall'art. 86 del R.R. 18/02/2015, n. 2.

#### **Art. 27** **Sostituzione della cessione aree pubbliche**

1. Su richiesta del proponente e con provvedimento motivato, è possibile sostituire la cessione di aree pubbliche, di cui agli artt. 25 e 26, con adeguati servizi ed infrastrutture anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche.

2. Nel caso in cui l'Ufficio comunale competente accerti l'impossibilità oggettiva alla realizzazione e cessione di aree per standards di cui agli artt. 25 e 26 ed al precedente comma 1 è possibile, su richiesta del proponente e con provvedimento motivato, la monetizzazione delle stesse, così come specificato nel successivo art. 28.

3. Quanto previsto al comma precedente può essere applicato al di fuori della zona A (centri storici) solo agli interventi esistenti alla data dell'entrata in vigore della L.R. 27/2000.

4. Nelle zone omogenee "A" (Macrozone della conservazione), relativamente agli insediamenti di cui agli artt. 25 e 26, l'Amministrazione Comunale valuterà caso per caso anche la possibilità, in sostituzione della monetizzazione, di dare in comodato d'uso retribuito pluriennale parte dei nuovi parcheggi pubblici in costruzione.

5. Il relativo rapporto dovrà essere perfezionato mediante convenzione bilaterale da stipulare con l'Amministrazione stessa.

### **Art. 28** **Monetizzazione**

1. Per la città di Spoleto, per i centri minori e per le frazioni verranno applicati i costi dei parcheggi a raso pari ad Euro 2.274,00 per ogni posto auto di mq. 20,00.

2. L'onere da applicare al verde è pari a Euro 4,10/mq e relativamente all'indice di piantumazione (IAT) in Euro 85,30 ad albero.

### **Art. 29** **Attività commerciali**

1. Vista la differenza percentuale del verde e parcheggi pubblici in base alle varie categorie di superficie dell'attività, la cifra da versare viene riferita ai mq. di parcheggi e verde dovuti e pertanto, per la città di Spoleto, per i centri minori e le frazioni:

- Euro 2.274,00 : 20 = Euro 113,70 per ogni mq. di parcheggio pubblico dovuto;
- Euro 4,10 per ogni mq. di area a verde non realizzata.

### **Art. 30** **Insediamenti direzionali, per la ristorazione e bar**

1. A 100 mq. quadri di superficie lorda di attività corrispondono 70 mq. di parcheggio pubblico e 30 mq. di verde pubblico, per cui per la città di Spoleto per i centri minori e le frazioni:

- mq. 70 = 3,5 posti auto da mq. 20, quindi Euro 2.274,00 x 3,5 = Euro 7.959,00 corrispondenti alla somma dovuta:  
Euro 7.959,00 : 100 = Euro 79,59 per ogni mq. di superficie utile destinata all'attività;

2. Per quanto riguarda il verde il calcolo è il seguente:

- Euro 4,10 x 30 = Euro 123,00;  
Euro 123 : 100 = Euro 1,23 per ogni mq. di superficie utile destinata all'attività

### **Art. 31** **Insediamenti produttivi, industriali e artigianali**

1. La superficie da destinare a parcheggio pubblico deve essere pari al 10% della superficie territoriale, per cui è necessario un parcheggio pari a mq. 20 ogni 200 mq. di superficie territoriale; di conseguenza la somma dovuta

è la seguente:

2. Per la città di Spoleto, per i centri minori e le frazioni:

- Euro 2.274,00 : 200 = Euro 11,37 per ogni mq. di superficie territoriale finalizzata alla costruzione dei relativi insediamenti;

3. La superficie da destinare a verde pubblico deve essere pari a 1/20 della superficie territoriale, per cui la somma dovuta è:

- Euro 4,10 : 20 = Euro 0,20 per ogni mq. di superficie territoriale.

### **Art. 32**

#### **Insediamenti turistico-residenziali**

1. Considerando che la quantità minima di spazi pubblici deve essere pari al 40% dell'intera superficie della zona destinata a tali insediamenti, si stabilisce che il 25% dovrà essere a parcheggio ed il 15% a verde. Per cui:

- a mq. 100 di superficie territoriale dovranno essere garantiti 25 mq. di parcheggi:

per la città di Spoleto per i centri minori e le frazioni:

Euro 2.274,00 : 20 x 25 : 100 = Euro 28,42 per ogni mq. di superficie territoriale destinata a tali insediamenti;

- a mq. 100 di superficie territoriale dovranno essere garantiti 15 mq. di spazio a verde:

Euro 4,10 x 15 : 100 = Euro 0,61 per ogni mq. di superficie territoriale destinata a tali insediamenti.

### **Art. 33**

#### **Insediamenti turistico-produttivi anche extra-alberghieri**

1. La quantità minima di spazio per parcheggi è di 1 posto macchina ogni due posti letto previsti, per cui la somma dovuta è la seguente: per la città di Spoleto, per i centri minori e le frazioni:

- Euro 2.274,00 : 2 = Euro 1.137,00, per ogni posto letto previsto;
- Euro 4,10 x 4 : 100 = Euro 0,16 per ogni mc. di volume finalizzato all'attività.

### **Art. 34**

#### **Utilizzo delle somme**

1. Relativamente all'obbligo per gli insediamenti di cui al comma 6 del precedente art. 26, di impiantare alberi di alto e medio fusto, si stabilisce che la monetizzazione in luogo dell'eventuale mancata piantumazione, dovrà essere valutata, nel rispetto della normativa vigente, dall'Amministrazione Comunale, nei casi ritenuti dalla stessa eccezionali.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

### **Art. 35**

#### **Schema di convenzione/atto d'obbligo**

1. Prima del rilascio di ogni singolo Permesso di costruire dovrà essere stipulato apposito schema convenzione o atto d'obbligo, in base alla grandezza dell'intervento, che regolerà la realizzazione e/o la

cessione delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici.  
Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

## TITOLO IV MACROAREE

### Capo I Macroaree urbane

#### **Art. 36** **Articolazione delle macroaree urbane**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, articola le macroaree urbane in:

- Zone omogenee "A" (MAC - Macrozone della conservazione)
- Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale)
- Zone omogenee "C" (MTR - Macrozone della trasformazione prevalentemente residenziale)
- Zone omogenee "D" (MCP - Macrozone del consolidamento prevalentemente produttive)
- Zone omogenee "D" (MCPT - Macrozone di consolidamento prevalentemente turistiche)
- Zone omogenee "D" (MTP - Macrozone della trasformazione prevalentemente produttive)
- Zone omogenee "F" (Sds - Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche)

2. Inoltre fanno parte delle macroaree urbane anche gli spazi dedicati al sistema della mobilità nonché le componenti naturalistico ambientali in esse ricomprese.

### Capo II Zone omogenee "A" (Macrozone della Conservazione)

#### **Art. 37** **Classificazione delle Zone omogenee "A"** **(Macrozone della conservazione)**

1. Le macrozone della conservazione si articolano nelle seguenti componenti:

- A - Tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico-architettonico
- AA - Tessuti di edilizia tradizionale rilevante prevalentemente integra
- AB - Tessuti di edilizia tradizionale
- AC - Tessuti di edilizia recente o degradata, priva di caratteri architettonici

2. All'interno di tali zone sono individuate le aree da valorizzare così suddivise:

- Spazi scoperti pubblici rilevanti da valorizzare;
- Aree di espansione prevalentemente Commerciale ed Artigianale;
- Aree di espansione prevalentemente Artigianale;
- Aree di espansione prevalentemente Commerciale;
- Assi di espansioni prevalentemente Artigianale;

- Assi di espansione prevalentemente Commerciale;
- Assi Commerciali attivi e non attivi

3. All'interno di tali zone sono individuate con apposita delimitazione in cartografia le aree degradate da sottoporre a Pianificazione Attuativa e Programmi Complessi.

#### **Art. 38**

##### **Disciplina delle aree delle aree ed assi da valorizzare**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, individua le aree da valorizzare.
2. In tali aree e nei fronti degli assi di espansione non è possibile realizzare cambiamenti di destinazioni d'uso in abitazione dei locali posti ai piani terra in modo da favorire lo sviluppo delle attività artigianali e commerciali.

#### **Art. 39**

##### **Interventi nelle Zone omogenee "A" Macrozone della conservazione**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, per gli interventi nelle Zone omogenee "A" (Macrozone della conservazione) stabilisce:  
è vietata la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso abitativo aventi una SUC-Urb inferiore a 60 mq.
2. La Suc Urb prevista potrà essere variata quando verranno individuate le ARP, ai sensi e nei modi di cui alla Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii..

#### **Art. 40**

##### **Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti della Macrozona della conservazione**

La disciplina per l'edificazione è contenuta nella seguente TABELLA:

ZONE OMOGENEE	PARAMETRI URBANISTICI					PARAMETRI ECOLOGICI	
	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If - mq/mq)	ALTEZZA MASSIMA (H ml max)	SUPERFICE COPERTA (Sc - mq/mq)	MODALITA' DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI PERMEABILITA' TERRITORIALE (Ipt -mq/mq)	DENSITA' ARBOREA/ ARBUSTIVA TERRITORIALE (Dart - n/33mq)
A -Tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico-architettonico	esistente	esistente	esistente	diretta semplice, diretta condizionata	MO, MS, OI,RC, SP,OP, OT, BA	esistente	esistente
AA -Tessuti di edilizia tradizionale rilevante prevalentemente integra	esistente	esistente	esistente	diretta semplice, diretta condizionata	MO, MS, OI,RC, SP, RE1, OP, OT, BA	esistente	esistente
AB -Tessuti di edilizia tradizionale	esistente	esistente	esistente	diretta semplice, diretta condizionata	MO, MS, OI, RC, SP, RE1, RE2, OP, OT, BA-RE3-RE4*	esistente	esistente
AC -Tessuti di edilizia recente o degradata, priva di caratteri architettonici	esistente	esistente	esistente	diretta semplice, diretta condizionata	MO, MS, OI, RC, SP, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, OP, OT, BA	esistente	esistente

Note: Sono inoltre ammessi gli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale mediante approvazione di strumento urbanistico attuativo.

\* limitatamente ai soli fabbricati di origine recente e degradati privi di caratteri architettonici oggetto di condono edilizio

#### **Art. 41**

#### **Disciplina delle zone verdi nelle Macrozone della Conservazione – Spoleto centro**

1. I progetti riguardanti le aree verdi ricadenti nelle macrozone della conservazione di Spoleto centro storico dovranno comprendere una relazione storico conoscitiva ed eventuali documenti storici :piante, disegni e foto;

2. Le aree verdi ricadenti nelle zone di cui al comma 1 sono distinte in:

- AFVA e AfVA - Giardini e parchi pubblici del centro storico.
- AFS, AfS, AFVS e AfVS - Giardini ed aree verdi di pertinenza di edifici pubblici
- AVR - Orti storici e giardini privati
- AVRg - Giardini storici

3. Per tali aree vengono definite le seguenti prescrizioni particolari in caso di intervento:

**GIARDINI STORICI** definiti in cartografia con il simbolo AVRg :

- nei giardini storici e nelle altre aree di pertinenza di edifici di interesse storico-architettonico si dovrà prevedere l'abbattimento degli individui vegetali ( anche quelli appartenenti a specie protette)

che con la loro presenza provocano gravi incongruenze rispetto al disegno originario dello spazio aperto. La necessità di tali abbattimenti dovrà essere motivata attraverso la presentazione di documenti cartacei e fotografici di natura storica o comunque da esaurienti argomentazioni di carattere storico-filologico.

- Le aree dei giardini storici ormai prive di vegetazione o comunque degradate, dovranno essere restaurate utilizzando specie conformi a quelle proprie dei giardini della stessa epoca o comunque congrue col contesto di appartenenza;
- Gli interventi ammessi dovranno ricondursi ai fondamentali principi del restauro, completato questo, non sono ammessi nuovi interventi al di fuori di quelli di sostituzione di individui o gruppi vegetali in cattivo stato fitosanitarie e delle fallanze;
- Nei giardini storici e nelle altre aree di pertinenza di edifici di interesse storico-architettonico sono ammesse nuove pavimentazioni solo se compatibili con il contesto originario documentato. Le nuove pavimentazioni non potranno comunque superare il 20% dell'area scoperta ed essere effettuate con materiali e posa uguali o simili a quelli delle pavimentazioni esistenti o comunque idonei all'impianto storico.
- Nei giardini storici e nelle altre aree di pertinenza di edifici di interesse storico architettonico non sono ammessi nuovi volumi.

**ORTI STORICI E GIARDINI PRIVATI** definiti in cartografia con il simbolo AVR:

- **ORTI** Gli alberi da frutto, le viti, gli olivi ed altre specie agrarie legnose presenti in detti ambiti dovranno essere mantenuti; sono vietate la piantumazioni di specie alloctone, in caso di ristrutturazione dell'area, andranno abbattute, salvo quelle di comprovato pregio e sostituite con specie agrarie legnose;
- **ORTI E GIARDINI** Gli arredi di nuova realizzazione dovranno essere consoni al carattere storico del contesto: sono quindi ammessi pergolati costituiti da strutture lignee o in ferro prive di copertura ed ornate da specie rampicanti autoctone o naturalizzate (vite, glicine, edera, ecc), mentre sono vietati gazebo, ombrelloni, tende retrattili ed elementi simili. Non è consentita la realizzazione di piscine.
- **ORTI E GIARDINI** le recinzioni sono vietate, salvo comprovati motivi di sicurezza in tal caso sono ammesse recinzioni in paletti e rete.
- **ORTI E GIARDINI** Le superfici pavimentate non potranno superare il 20% dell'area scoperta e comunque occupare non più di mq 30. Le nuove pavimentazioni dovranno essere preferibilmente permeabili e realizzate in laterizio e/o ciottoli di fiume.
- **GIARDINI:** gli alberi e cespugli storicamente presenti dovranno essere mantenuti; è vietata la piantumazione di specie estranee al contesto storico e se presenti, in caso di ristrutturazione delle aree, andranno abbattute e sostituite con altre tipiche del contesto storico paesaggistico, salvo quelle di comprovato pregio.

**GIARDINI E PARCHI PUBBLICI DEL CENTRO STORICO** definiti in cartografia con i simboli AFVA e AfVA ricadenti all'interno del centro storico

o a ridosso dello stesso:

- Gli alberi che danneggiano il libero espandersi di altri esemplari, perché mal spazati tra loro, devono essere abbattuti senza alcuna sostituzione mentre dovranno essere ricostruiti i pieni e vuoti dell'originario disegno compositivo. Eventuali nuove piantumazioni, dove necessarie, possono essere realizzate con specie integrata nel contesto specifico;
- Nei casi di restauro dei giardini, una volta completati gli interventi, non sono ammesse nuove piantumazioni al di fuori di quelle che andranno a sostituire vegetazione in cattivo stato fitosanitario o le fallanze;
- Nella realizzazione e nel restauro di parchi urbani adiacenti ad ambiti rurali o naturali ( aree agricole, boschi ecc.) dovranno essere privilegiate specie e sistemazioni vegetazionali preesistenti documentate o comunque tipiche del sito e del contesto;
- È fatto obbligo restaurare gli arredi in pietra, ghisa o ghisa e legno eventualmente presenti all'interno dei giardini;
- Le recinzioni e ringhiere in metallo realizzate negli anni Trenta e Quaranta devono essere conservate e, dove necessario, restaurate. Le staccionate in paletti di legno vanno invece rimosse in ogni caso e sostituite con altre metalliche conformi alle tipologie esistenti;
- Gli originari vialetti in terra battuta o in ghiaietto devono essere conservati , mentre quelli in asfalto o cemento devono essere smantellati e ricostituiti con il manto originario o realizzati in pavimentazioni permeabili eseguite con materiali naturali; per favorire la fruizione dei prati è ammesso ridurre la larghezza dei vialetti esistenti.

## **Art. 42**

### **Disciplina delle facciate**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa individua le facciate che devono essere progettate unitariamente definitivamente all'interno delle aree da valorizzare.

2 . Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, per le facciate, promuove eventuali altri studi di dettaglio ed individua i seguenti criteri in caso di intervento:

- a. deve essere salvaguardata e/o recuperata l'immagine unitaria della facciata, attraverso l'individuazione delle preminenti caratteristiche architettoniche, stilistiche e decorative;
- b. devono essere, comunque, salvaguardate le aperture storiche originarie;
- c. devono essere salvaguardate le intercapedini, cioè lo spazio tra due edifici come area di confine in luogo di un muro comune, la cui provenienza trae origine dal diritto romano;
- d. devono essere rimosse, per quanto possibile, le superfetazioni edilizie, definite nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.
- e. devono essere sostituiti gli sporti di gronda con zampini in c.a., con sporti di gronda con zampini in legno;
- f. devono essere rimossi, i "cavi" (linee elettriche, ecc.).

3. Il progetto definitivo deve contenere:

- la relazione storica;

- lo stato attuale, scala 1:100;
- il progetto, scala 1:100;
- la documentazione fotografica, formato 18x24, relativa alle facciate e ai particolari più importanti;
- la relazione illustrativa, contenente i materiali da utilizzare.

4. Il progetto definitivo di iniziativa privata, pubblica o mista, deve essere approvato dal Dirigente, con le modalità previste per le autorizzazioni ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

5. Il Regolamento comunale per l'attività edilizia può integrare la presente disciplina.

### **Art. 43**

#### **Disciplina del sistema delle piazze, dei larghi, delle scalinate e dei sagrati**

1. Per sistema delle piazze si intende la sequenza di spazi aperti, morfologicamente strutturati, che connotano la struttura della città storica e che costituiscono i nodi centrali delle relazioni urbane e umane, nonché i riferimenti base per ogni forma di mobilità.

2. Per larghi si intendono le piccole piazze lungo una via o all'incrocio tra più vie.

3. Per scalinate si intendono tratti di strade risolte con gradini di diverse dimensioni.

4. Per sagrati si intendono gli spazi antistanti alle chiese, a cui appartengono, separati dagli spazi circostanti con balaustre o gradini.

5. Per la riorganizzazione delle piazze, dei larghi, delle scalinate e dei sagrati, devono essere rispettati i seguenti criteri:

- garantire la continuità dei livelli tra spazi pedonali e altri spazi aperti;
- le nuove pavimentazioni devono essere realizzate con materiali lapidei della tradizione locale. Le pavimentazioni esistenti, in buono stato di conservazione, devono essere oggetto di interventi di manutenzione e/o reintegro delle parti deteriorate. In casi eccezionali, debitamente documentati, può essere utilizzato, per interventi comunque provvisori, da realizzarsi nelle aree non pavimentate, l'asfalto;
- superfici sagomate in modo da favorire il deflusso delle acque meteoriche. A tal fine devono essere predisposte canalette di scolo e griglie inserite nel disegno della pavimentazione;
- l'illuminazione, che deve avere qualità di diffusione per facilitare l'uso pedonale e di aggregazione, deve essere realizzata con corpi illuminanti posizionati nel sottogronda degli edifici circostanti. In particolari casi i corpi illuminanti possono essere posizionati su palo o a terra;
- per eventuali delimitazioni di spazi chiamati a svolgere funzioni diverse devono essere utilizzati dissuasori in metallo o in materiali lapidei.

6. Negli interventi di nuova pavimentazione o restauro non dovranno, ove possibile, comportare perdita di permeabilità eventualmente preesistente.

#### **Art. 44** **Disciplina dei parcheggi**

1. Per parcheggi si intendono gli spazi pubblici o ad uso pubblico destinati alla sosta dei veicoli in superficie, nel sottosuolo, o in piani rialzati, comprensivi di viabilità, spazi di sosta, di manovra e spazi a verde pubblico.
2. Per la realizzazione dei parcheggi devono essere rispettati i seguenti criteri:
  - individuazione degli accessi, anche in relazione ai diversi collegamenti con la città storica;
  - sistemazione superficiale che tenga conto sia delle quote del piano originario che delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali dell'area;
  - eventuale inserimento di nuovi volumi (piani rialzati, percorsi pedonali, percorsi meccanizzati, biglietterie, negozi, ecc.). In tal caso deve essere valutato l'impatto che ciascuna struttura può avere nell'ambiente circostante, in special modo nelle localizzazioni panoramiche, ai margini del costruito o aperte al paesaggio.
3. Negli interventi di nuova pavimentazione o restauro non dovranno, ove possibile, comportare perdita di permeabilità eventualmente preesistente.

#### **Art. 45** **Disciplina dei microparcheggi in superficie**

1. I microparcheggi in superficie, collocati lungo le strade e, eccezionalmente, nelle piazze, devono essere inseriti ottimizzando l'uso dello spazio. Devono essere ricercate e privilegiate soluzioni che favoriscano un uso pedonale degli spazi e una distribuzione delle auto in sosta distanziata dagli edifici monumentali e dagli ingressi.
2. Gli spazi destinati a microparcheggi in superficie devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse, come mercati temporanei, manifestazioni, spazi per il gioco o altri tipi di occupazione del suolo non permanente.
3. Per delimitare i posti macchina è vietato introdurre la segnaletica stradale orizzontale, ma devono essere utilizzate soluzioni alternative quali segnaletica in metallo e dissuasori in metallo o in materiali lapidei.
4. Negli interventi di nuova pavimentazione o restauro non dovranno, ove possibile, comportare perdita di permeabilità eventualmente preesistente.

#### **Art. 46** **Disciplina delle sedi per la raccolta dei rifiuti**

1. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere collocati in appositi spazi che non interferiscano né con lo spazio carrabile, né con lo spazio pedonale. E' vietato collocare i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani nei pressi degli edifici monumentali e nelle piazze.
2. Per il buon funzionamento dei punti di raccolta dei rifiuti deve essere previsto, per quanto possibile, uno spazio per la sosta degli automezzi.

Capo III  
Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento  
Prevalentemente residenziale)

**Art. 47**  
**Classificazione delle Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del  
consolidamento Prevalentemente residenziale)**

1. La Macrozona del consolidamento prevalentemente residenziale si articola nelle seguenti tipologie:

- B0-Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti
- B1-Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti
- B2-Zone residenziali di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo
- B3 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo
- B4-Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo
- Bx - Zone residenziali esistenti da delocalizzare
- BRR - Zone residenziali esistenti periurbane

**Art. 48**  
**Generalità e Interventi nelle Zone omogenee "B"**  
**(MCR - Macrozona del consolidamento Prevalentemente  
residenziale)**

1. La zona B comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.
2. Sono consentiti interventi edilizi mediante attuazione diretta semplice, diretta condizionata ed attuazione indiretta tramite Piano Urbanistico Attuativo ad eccezione fatta per la Zona Bx (zone residenziale esistente da delocalizzare) per cui si rimanda all'art. 51.
3. L'intervento tramite Piano Attuativo è obbligatorio nel caso in cui sia indicato nelle planimetrie di P.R.G. - parte operativa e quando la densità edilizia, ivi prevista, superi i 3 mc/mq. L'intervento diretto semplice o diretto condizionato è consentito quando la densità edilizia prevista dal P.R.G. - parte operativa non sia superiore a 3 mc/mq.

**Art.49**  
**Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti della  
macrozona del consolidamento prevalentemente residenziale**

1. La disciplina per l'edificazione è contenuta nella seguente TABELLA:

ZONE OMOGENEE	PARAMETRI URBANISTICI					PARAMETRI ECOLOGICI	
	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If - mq/mq)	ALTEZZA MASSIMA (H max)	SUPERFICE COPERTA (Sc - mq/mq)	MODALITA' DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI PERMEABILITA' TERRITORIALE (Ipt - mq/mq)	DENSITA' ARBOREA/ ARBUSTIVA TERRITORIALE (Dart - n//33mq)
B0 - Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti	esistente	esistente		diretta semplice, diretta condizionata	MO, MS, OI, RC, SP, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, OP, OT, BA	esistente	esistente
*B1 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti con indice 1 mc/mq	0,33	esistente (per le zone edificate) e 7,50 (per le zone libere)		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	0,40	1,50
B2** - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo con indice 5 mc/mq	1,66	18,50		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	esistente	esistente
B3** - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo con indice 3 mc/mq	1	10,00		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	esistente	esistente
B4 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo con indice 1,5 mc/mq	0,5	7,50 (6,50 limitatamente alla macrozona di Collerisana)		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	esistente	esistente
Bx - Zona residenziale esistente da delocalizzare	esistente	esistente		diretta semplice, solo con piano attuativo*(RE5)	MO,MS,OI,RC, SP, RE1, RE5*	esistente	esistente
BRR - Zona residenziale esistente periurbane	0,13	esistente (per le zone edificate) e 6,50 (per le zone libere)		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	0,40	1,50

note: Sono inoltre ammessi gli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale mediante approvazione di strumento urbanistico attuativo

- \*nelle zone B1 di S.Chiodo per ogni intervento di ampliamento o nuova costruzione deve essere acquisito parere preventivo da parte dell'ufficio ambiente e/o dell'Arpa, per la verifica di compatibilità dello stesso, in base al Piano del rumore vigente.
- \*\* nelle zone B2 e B3 per quanto riguarda gli edifici esistenti è possibile mantenere l'altezza dell'edificio circostante, mentre per le aree completamente libere è possibile mantenere le altezze previste per tali zone.

## **Art. 50**

### **Zona BO- zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti**

1. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi diretti semplici rivolti esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria; al consolidamento statico delle strutture, al restauro, tendendo anche, al risanamento delle condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche. Non sono ammessi interventi che comportino aumenti di volume.
2. E' consentita la costruzione di autorimesse a servizio degli appartamenti che ne siano sprovvisti purché rientrino nell' ingombro massimo (superficie coperta) di 18 mq. per un'altezza massima di m. 2,20. La destinazione d'uso di tali strutture dovrà essere vincolata con apposito atto d'obbligo trascritto a spese del richiedente alla Conservatoria dei RR.II.

## **Art. 51**

### **Zona Bx- zona residenziale esistente da delocalizzare**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, nel rispetto dell'art. 6, comma 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, individua le aree sulle quali insistono gli edifici da demolire classificati come RE5, e le aree sulle quali devono essere ricostruiti.
2. Il titolare della proprietà deve presentare istanza di Piano Attuativo in base all'art. 15, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale corredata da schema di convenzione, nella quale deve essere stabilito:
  - la quantità di SUC-Urb da demolire;
  - l'area dello spazio urbano dove intende ricostruire la nuova SUC-Urb;
  - la nuova SUC-Urb da ricostruire.
3. Nel nuovo progetto potrà essere aumentata la volumetria esistente con l'applicazione delle condizioni premiali, nel rispetto di quanto previsto all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.
4. Per quanto riguarda gli edifici e le attività esistenti si potranno effettuare con intervento diretto semplice i seguenti interventi: MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, SP, OP, OT, BA.
5. Per gli interventi in tali zone sono consentiti gli interventi nei centri storici di cui alla Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii..
6. Per le zone alluvionali sono consentiti gli interventi come previsto dalle norme vigenti dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

## **Art. 52**

### **Standard urbanistici**

1. La dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggio, con esclusione di spazi destinati alle sedi viarie, è fissata in 18 mq. abitante.
2. Tale quantità complessiva va ripartita come indicato:
  - mq. 4,00 di aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - mq. 6 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ;

- mq. 6 di aree e spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzati per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- mq. 3 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765/1967 e s.m.i.; tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

3. Quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

#### Capo IV

##### Zone omogenee "C"

(MTR - Macrozone della trasformazione prevalentemente residenziale)

#### **Art. 53**

##### **Classificazione delle Zone omogenee "C" (MTR - Macrozone della trasformazione prevalentemente residenziale)**

1. La macrozona della trasformazione prevalentemente residenziale si articola nelle seguenti tipologie:

- C1 - Zone residenziali di espansione di ridotto incremento edilizio
- C2 - Zone residenziali di espansione di tipo estensivo
- C3 - Zone residenziali di espansione di tipo intensivo
- Cp - Zone residenziali di espansione con perequazione

#### **Art. 54**

##### **Generalità della disciplina per l'edificazione nei tessuti della macrozona della trasformazione prevalentemente residenziale**

1. Sono consentiti interventi edilizi mediante attuazione diretta semplice, diretta condizionata ed attuazione indiretta tramite Piano Urbanistico Attuativo.
2. La zona C comprende le parti del territorio destinate ai nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nella quale la edificazione preesistente non raggiunge i limiti di densità di cui alla precedente zona B.
3. In dette zone di nuova espansione residenziale ogni intervento è subordinato alla formazione di piani attuativi.

#### **Art. 55**

##### **Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti della macrozona della trasformazione prevalentemente residenziale**

1. La disciplina per l'edificazione è contenuta nella seguente TABELLA:

ZONE OMOGENEE	PARAMETRI URBANISTICI						PARAMETRI ECOLOGICI	
	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If - mq/mq)	ALTEZZA MASSIMA (H max)	SUPERFICE COPERTA (Sc - mq/mq)	MODALITA' DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	LOTTO MINIMO mq.	INDICE DI PERMEABILITA' TERRITORIALE (Ipt - mq/mq)	DENSITA' ARBOREA/ ARBUSTIVA TERRITORIALE (Dart - n//33mq)
C1 - Zona residenziale di espansione di ridotto incremento edilizio con indice 0,33 mc/mq	0,11	7,00	0,30	indiretta con piano attuativo	art. 6 NTA parte strutturale	1000	0,40	1,50
C2 - Zona residenziale di espansione di tipo estensivo con indice 0,75 mc/mq	0,25	7,00	0,30	indiretta con piano attuativo	art. 6 NTA parte strutturale	600	0,40	1,50
C3 - Zona residenziale di espansione di tipo intensivo con indice 1,00 mc/mq	0,33	9,50	0,30	indiretta con piano attuativo	art. 6 NTA parte strutturale	600	0,40	1,50
Cp - Zona residenziale di espansione con perequazione con indice 0,33 mc/mq	0,11	9,50	0,30	indiretta con piano attuativo subordinato a perequazione	art. 6 NTA parte strutturale	1000	0,40	1,50

nota: Sono inoltre ammessi gli interventi diretti semplici e diretti condizionati sugli edifici esistenti, altresì sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione che prevedono un incremento di volume sempre nel rispetto degli indici di fabbricabilità fondiaria delle varie zone.

### **Art. 56 Edifici esistenti**

1. Per gli edifici esistenti ad uso residenziale ricadenti nelle zone C, in attesa dell'attuazione degli interventi urbanistici preventivi, sono consentiti interventi diretti rivolti soltanto alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico delle strutture e al risanamento igienico degli immobili.
2. Inoltre per detti edifici esistenti sono altresì consentiti interventi diretti semplici di ristrutturazione che prevedano un incremento di volume sempre nel rispetto degli indici di fabbricabilità fondiaria delle varie zone.

### **Art. 57 Standard urbanistici**

1. La dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività, a verde pubblico o a parcheggio, in conformità al Piano Comunale dei Servizi, è fissata, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, in mq. 24 per abitante.  
Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246

e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

2. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- mq. 4,00 per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 4,00 per attrezzature di interesse comune;
- mq. 9,00 per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport, effettivamente utilizzabile per tali impianti;
- mq. 7,00 per parcheggi aggiuntivi a quelli di cui all'art. 18 della legge 765/67 e s.m.i..

## **Art. 58**

### **Destinazioni d'uso per le zone residenziali**

1. Sono definite zone residenziali quelle destinate prevalentemente alle abitazioni permanenti oltre ad assumere funzioni direzionali e commerciali urbane. Dette zone si individuano nelle zone omogenee A, B e C.

2. Nelle zone residenziali saranno ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni
- b) negozi e pubblici esercizi
- c) uffici professionali, commerciali e simili
- d) laboratori e botteghe artigiane le cui installazioni non producano e. e) attività moleste e nocive
- f) autorimesse pubbliche e private
- g) magazzini e depositi limitatamente al piano terreno e piani sottostanti
- h) sale di spettacolo, di ritrovo e centri sociali,
- i) alberghi, pensioni e ristoranti.

3. Sono in ogni caso escluse: industrie, macelli e mattatoi, locali per il bestiame quali stalle, scuderie, porcilaie, ecc.

4. E' facoltà del Dirigente, sentiti gli organi competenti, vietare destinazioni di cui ai punti b), c), d), e), f) nel caso in cui tali destinazioni pregiudichino il razionale assetto urbanistico della zona o turbino le caratteristiche estetiche e funzionali di ambienti edilizi e di edifici esistenti.

5. Nelle nuove costruzioni e anche nelle pertinenze delle costruzioni stesse dovranno essere riservati appositi ed opportuni spazi per parcheggi in misura pari a mq. 1 per ogni nc. 10 di costruzioni art. 18 L. 765/67 così come modificato dall'art. 2 L.122 del 24.03.89 e s.m.i..

6. Una percentuale di detti spazi, pari come minimo al 50% di superficie netta, escluse le sedi viarie, dovrà essere reperita all'esterno dell'edificio ed in una idonea area facilmente accessibile da pubbliche vie o piazze e dovrà essere sistemata a parcheggio di uso pubblico;

Quest'ultimo caso è obbligatorio per costruzioni aventi cubature di progetto uguali o superiori a mc. 1000.

7. In ogni caso, per ciascun alloggio, dovrà essere previsto un idoneo posto macchina di una superficie minima netta di mq. 12,50.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

## **Art. 59**

### **Le distanze tra fabbricati, confini e strade**

1. Fermo restando il rispetto di quanto previsto dal codice civile, nelle operazioni di risanamento conservativo, di restauro e per le eventuali ristrutturazioni eseguite nella zona "A", le distanze dagli edifici non possono

essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

2. Per i rapporti tra vicini regolanti affacci, aperture di luci, vedute, ecc. si farà riferimento alle relative norme del codice civile.

3. Per le nuove costruzioni ammesse è prescritta la distanza minima di m. 5,00 dai confini di proprietà e m. 10,00 dai fabbricati misurata ai sensi dell'art. 7, punto R, delle NTA del Piano Regolatore Generale - parte strutturale.

4. Per tutti gli interventi edilizi, escluse le operazioni di cui al comma precedente, e salvo diverse specifiche prescrizioni, viene previsto quanto segue:

- per gli interventi edilizi (nuove costruzioni, ristrutturazioni, con demolizione totale e ricostruzione, ristrutturazione di fabbricati che prevedano un incremento di volume e modifiche della sagoma), la distanza minima dai confini di proprietà delle parti di nuova costruzione non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5,00, mentre la distanza minima dai fabbricati misurata in senso radiale non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 10,00.

5. Potranno essere eseguiti interventi ad una distanza dal confine inferiore a quanto previsto nel punto precedente, previo accordo tra i proprietari confinanti, con scrittura privata registrata e trascritta, fatte salve le vigenti normative di tipo igienico-sanitario e di sicurezza.

6. Nel caso di un edificio il cui muro sia posto sul confine di proprietà, il vicino può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare il suo edificio a quello preesistente e senza chiudere eventuali luci o vedute sul muro stesso.

7. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco, a servizio dei singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

8. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori, all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente dell'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi, fatte salve le norme di tipo igienico-sanitario, di sicurezza e quelle previste dal codice civile.

9. Le zone territoriali omogenee A), B), C), D), F) poste all'interno delle macroaree, indicate nelle cartografie, identificano i centri abitati nei quali le costruzioni possono essere edificate ad una distanza inferiore dalle strade di quella prevista dal D.M. 1.04.68 n. 1404.

10. Nelle operazioni di risanamento conservativo, di restauro e per le eventuali ristrutturazioni eseguite in zona A) le distanze degli edifici dal confine stradale non possono essere inferiori a quelle dei volumi preesistenti. Per tutti gli interventi edilizi previsti nelle zone identificate come centri abitati e nelle macroaree di cui ai commi precedenti, fermo restando quanto previsto dall'art. 46, comma 10, del P.R.G parte

strutturale, le distanze minime a protezione del nastro stradale sono le seguenti:

a) Zone B-C-F (macrozone): si applica quanto previsto nel precedente comma 7;

b) Zona D (macrozone)

- m. 30,00 dall'asse della strada comunale ex Flaminia (Madonna di Lugo);
- m. 30,00 da strade di tipo "B", "C", ed "E" statali ed ex statali;
- m. 10,00 dalle ulteriori strade di tipo "C" ed "E";
- m. 10,00 dalle strade di tipo "F";

c) Centri Abitati all'esterno delle macroaree:

- m. 10,00 dalle strade di tipo "E" e "F".

d) gli ampliamenti di fabbricati con destinazione d'uso produttiva (industriale, artigianale e turistica) esistenti alla data del 02/05/1979 possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 5,00 dal confine stradale a condizione che non venga superato il filo esterno degli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto e non si vada a compromettere ulteriormente la viabilità. A tal fine dovrà essere acquisito preventivo N.O. da parte dell'Ente proprietario della strada.

L'intervento di cui sopra dovrà essere soggetto a vincolo di destinazione d'uso e ed atto d'obbligo ai sensi dell'art. 105 comma 4 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii. entrambi registrati e trascritti presso la conservatoria dei R.R.I.I.

11. Per le strade all'interno delle zone omogenee B, non graficizzate nelle cartografie di Piano e comunque inserite o inseribili nella viabilità secondaria, poiché di fatto sono rappresentate da elementi che ne identificano la destinazione di strada con pubblico accesso o pubblica frequenza (come illuminazione pubblica, asfaltatura, toponomastica, etc.) anche se risultanti di proprietà comunale, sono soggette alla normativa di cui ai commi 7-8-10 del presente articolo per quanto riguarda il rispetto delle relative distanze e non sono computabili come aree edificabili.

Quanto sopra previo parere della Direzione Politiche della Viabilità relativamente all'uso pubblico.

12. Nei terreni in zona "D", "E", "F" confinanti con le zone "B" e "C" non è possibile realizzare rampe di accesso ai piani interrati ed alcun tipo di attrezzature di pertinenza degli edifici ricadenti nelle zone residenziali.

13. Nelle zone agricole confinanti con le zone "A" è possibile realizzare le attrezzature di pertinenza dei fabbricati ricadenti in centro storico all'interno della corte catastale e comunque entro un raggio di m. 50 dall'edificio interessato.

14. Il volume edificabile di ogni lotto dovrà essere computato sulla superficie della particelle individuate al catasto terreni storico con frazionamenti precedenti al 1998 (approvazione PUT).

## **Art. 60**

### **Ulteriori prescrizioni per le zone residenziali**

1. La superficie coperta interrata di un edificio può estendersi fino a m. 2 dal confine di proprietà ad eccezione dei lati che fronteggiano strade pubbliche, dalle quali la parte interrata dell'edificio dovrà rispettare le distanze minime dalle strade previste per l'edificio in elevazione.

2. Sono computati nel volume dell'edificio androni e portici aperti con esclusione di quelli al piano terreno di accesso all'abitazione sino ad una

superficie massima di mq. 30 e di quelli destinati ad uso pubblico. Nei centri storici, tale regola, si applica nelle zone classificate AB e AC limitatamente ad una sup. coperta massima di mq. 10.

Tali portici possono essere realizzati per l'accesso al singolo fabbricato nel caso di un'unica unità immobiliare o per l'accesso alle singole unità immobiliari per edifici con più unità.

3. L'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibile a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

4. Per i piani sottotetto destinati ad abitazione, ivi compresi i soppalchi, l'altezza media utile abitabile è fissata in m. 2,50 con altezza minima interna pari a m. 1,80.

5. Un sottotetto si intende utilizzato quando vengono previsti vani adibiti allo stesso uso dell'edificio o ad altre destinazioni di pertinenza, mentre si considera utilizzabile qualora ricorra almeno una delle seguenti condizioni: l'accesso avvenga attraverso una scala non removibile;

i locali siano illuminati ed areati con un numero di aperture o finestre (comprese quelle poste sulle falde del tetto) in superficie uguale o superiore ad un 1/16 della SUC riferita al sottotetto;

l'altezza minima interna delle murature perimetrali, oltre l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, con esclusione di eventuali timpani, superi di cm. 80.

6. Le parti di lotto di terreno non edificate e non adibite a strade interne di traffico o a parcheggi, dovranno essere mantenute a verde.

7. Sono vietate in ogni caso recinzioni piene più alte di m. 1,00 dal piano di calpestio esterno, quando queste recinzioni limitino lotti di terreno edificati per uso abitativo.

8. Per le nuove costruzioni nelle zone omogenee B è fissata una superficie minima di intervento pari a mq. 500.

## Capo V

### Zone omogenee "D"

(MCP - Macrozone del consolidamento prevalentemente produttive)

#### **Art. 61**

##### **Classificazione delle Zone omogenee "D"**

**(MCP - Macrozone del consolidamento prevalentemente produttive)**

1. Le macrozone del consolidamento prevalentemente produttive si articolano nelle seguenti tipologie:

D1 - zona industriale esistente di completamento;

D2 - zona industriale di espansione;

D3 - zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento;

D4 - zona per la piccola industria e l'artigianato di espansione;

Dx - zona produttiva esistente da delocalizzare.

#### **Art. 62**

##### **Generalità**

1. La zona D comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati ed impianti produttivi turistici, attività commerciali e servizi.

2. Tale zona è destinata dal P.R.G. ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, turistico, commerciale e servizi.

### **Art. 63**

#### **Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti delle macrozone del consolidamento prevalentemente produttive**

1. La disciplina per l'edificazione è contenuta nella seguente TABELLA:

ZONE OMOGENEE	PARAMETRI URBANISTICI				PARAMETRI ECOLOGICI	
	RAPPORTO DI COPERTURA FONDARIA (Rcf - mq/mq)	ALTEZZA MASSIMA (H max)	MODALITA' DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI PERMEABILITA' TERRITORIALE (Ip- mq/mq)	N. ALBERATURE OGNI 40MQ SUPERFICIE SCOPERTA COSTRUZIONI
D1	50%	8,5	Diretta,diretta condizionata,indiretta con piano attuativo	Art. 6 Nta P.R.G. parte strutturale	20%	1
D2	50%	8,5	Diretta,diretta condizionata,indiretta con piano attuativo	Art. 6 Nta P.R.G. parte strutturale	20%	1
D3	50%	8,5	Diretta,diretta condizionata,indiretta con piano attuativo	Art. 6 Nta P.R.G. parte strutturale	20%	1
D4	50%	8,5	Diretta,diretta condizionata,indiretta con piano attuativo	Art. 6 Nta P.R.G. parte strutturale	20%	1
Dx	50%	8,5	Diretta,diretta condizionata,indiretta con piano attuativo	Art. 6 Nta P.R.G. parte strutturale	20%	1

### **Art. 64**

#### **Elementi di compatibilità ambientale e parametri ecologici**

1. L'assetto territoriale del nuovo insediamento produttivo salvaguarda i casali ed i tracciati viari preesistenti inclusi nella sottozona, i sistemi arborei ed i corsi d'acqua esistenti. L'insieme di questi elementi connota la qualità dell'ambiente produttivo di ogni nuovo impianto.
2. 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 l'insediamento di attività produttive esposte a rilevante rischio industriale.
3. Negli interventi di trasformazione le scelte progettuali dovranno determinare il rispetto dell'orografia, della natura dei suoli e della vegetazione esistente.
4. L'architettura tradizionale dei luoghi, le forme, le dimensioni, i materiali ed i colori, contribuiscono a determinare la qualità del paesaggio antropizzato, e per tale motivo dovranno ispirare qualsiasi azione di trasformazione.

5. Le acque sotterranee e superficiali e gli ambienti da esse originati costituiscono risorse da tutelare, e pertanto:

- la qualità delle acque dovrà essere preservata da qualsiasi fenomeno di inquinamento;
- nei cicli produttivi dovrà essere privilegiata l'adozione di sistemi a ciclo chiuso che prevedano la depurazione ed il riuso delle acque;
- ogni intervento, sia edilizio che urbanistico, dovrà prevedere la realizzazione di reti separate delle acque: una per lo smaltimento delle acque reflue nei modi e nelle forme previsti dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 ed una per la raccolta delle acque piovane da utilizzare per usi non potabili.

6. In ogni intervento edilizio e ciclo produttivo dovranno essere adottate misure e scelte progettuali atte a contenere i consumi energetici.

7. Negli spazi verdi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- qualora corrispondente al sistema compositivo originario o a sistemazioni vegetazionali tipiche del contesto e del paesaggio locale, la vegetazione esistente dovrà essere conservata e sottoposta a periodici interventi di manutenzione;
- le piantumazioni devono adeguarsi ai criteri e alle specie dell'elenco di cui all'allegato "M" del P.R.G. - parte strutturale e comunque scelte tra quelle caratterizzanti il contesto ambientale e rurale circostante;
- è ammesso quindi esclusivamente l'uso di specie autoctone, agrarie e naturalizzate, in sintonia con il paesaggio circostante;
- sono in particolare vietate le piantumazioni di specie alloctone;
- la disposizione degli individui vegetali dovrà garantire la buona vegetazione nelle dimensioni definitive;
- i prati dovranno essere realizzati come manti permanenti polifitici di graminacee e/o leguminose;
- le recinzioni da realizzare dovranno essere associate, nella parte interna al lotto ad una siepe polifitica permanente composta da specie autoctone;
- le superfici pavimentate dovranno essere ridotte al minimo possibile e realizzate preferibilmente con elementi che consentano la permeabilità e ciottoli, legno o laterizio;
- le recinzioni sul fronte strada, dovranno mantenere l'omogeneità in tutti gli interventi, realizzate fino all'altezza max di ml 2,50, con muretti, ad altezza variabile secondo le esigenze;
- i cancelli carrabili sul fronte strada dovranno essere posti ad una distanza minima di ml. 5,00 dal confine catastale del lotto.

## **Art. 65**

### **Intervento edilizio sui lotti edificabili**

1. Edifici industriali a uso laboratorio, officina, deposito, commerciale e servizi.
2. Questi edifici potranno essere realizzati costruendo i muri perimetrali e le strutture portanti a confine con i lotti finitimi con un progetto di coordinamento.
3. I muri perimetrali laterali, se non a confine, possono essere costruiti a una distanza comunque non inferiore a m. 6,00.
4. In tutti gli edifici industriali l'illuminazione interna con luce naturale e i ricambi d'aria saranno garantiti dall'uso di strutture a shed e/o finestre.
5. Edifici industriali di aziende industriali e artigiane diverse e che sono in aderenza su un confine dovranno essere separati da un muro tagliafuoco che dovrà ergersi di almeno m. 0,60 oltre la quota massima dell'edificio sul lato di aderenza.

6. Tutti gli ambienti destinati all'attività lavorativa dovranno avere i requisiti ed essere dotati dei dispositivi previsti dalle vigenti norme antinfortunistiche e per la salute sul lavoro.
7. Tutti gli edifici di nuova costruzione, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.
8. 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 alle norme di cui ai successivi articoli in relazione ai diversi tipi di contesto.
9. 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 rivestiti, intonacati, o lasciati a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi e uniformi per la qualità e apparenza, di colore chiaro e non eccessivamente scabri né riflettenti, e che si inseriscano armonicamente nell'ambiente e con le costruzioni circostanti.
10. 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 eccessive varietà e stridenti contrasti di materiali, colori, e soluzioni di finitura.
11. 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 muniti di gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane, che saranno preferite, o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.
12. Ad eccezione degli scarichi pluviali tutti gli impianti e le canalizzazioni, nonché i cavi di diametro superiore a cm.5, dovranno essere alloggiati in appositi vani o cavedi, muniti di eventuali sportelli tinteggiati o rivestiti come il paramento del progetto.
13. Non è consentita l'installazione di motori, serbatoi, caldaie, condizionatori o altri macchinari e impianti tecnici sui prospetti degli edifici, né sui balconi o strutture di copertura, in modo che risultino liberamente esposti alla pubblica vista, ove la soluzione tecnica lo consenta.
14. Nei nuovi edifici tutti gli impianti e le canalizzazioni ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno essere inseriti entro apposite sedi internamente alle murature, ove la soluzione tecnica lo consenta.
15. Eventuali pannelli solari, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti dei quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno essere rifinite e inserite in modo conveniente nel disegno architettonico dell'edificio, ove la soluzione tecnica lo consenta.
16. Potranno risultare visibili canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato, comunque di colori intonati alle finiture del progetto.
17. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici, nelle parti che prospettano lungo la pubblica via, dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali, ove la soluzione tecnica lo consenta.
18. I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno definire dettagliatamente le recinzioni, la perimetrazione e le opere relative in genere alla sistemazione delle aree inedificate di pertinenza, uniformandosi

alle norme di cui sopra salvo più specifiche indicazioni di un piano attuativo.

19. Qualunque sia la tipologia delle opere realizzate, si rende obbligatoria la risistemazione dell'area interessata dal cantiere, al fine di minimizzare lo stravolgimento dell'ecosistema e del paesaggio.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

#### **Art. 66**

##### **Zona D Industriale (D1 e D2) , commercio e direzionale**

1. La zona industriale è destinata all'insediamento di costruzioni ed attrezzature produttive manifatturiere, edilizie ed impiantistiche e più in generale di attrezzature industriali, nei limiti delle leggi e norme vigenti.

2. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi a servizio dell'attività insediata o insediabile nel lotto di riferimento, di magazzini, depositi, silos, uffici e padiglioni per la esposizione dei prodotti industriali nonché di mense per le maestranze ed abitazioni a servizio di custodia.

3. Sono, altresì, consentiti insediamenti commerciali e direzionali per una superficie massima pari al 50% della superficie utile coperta ammissibile. Le attività direzionali e/o commerciali di cui sopra, dovranno essere realizzate in percentuale, unitamente agli insediamenti artigianali e/o industriali.

4. Ai fini delle presenti norme la zona D industriale si suddivide nelle zone D1 e D2.

#### **Art. 67**

##### **Zona D1- Zona Industriale esistente e di completamento**

1. E' oggetto di interventi edilizi diretti e interventi urbanistici preventivi che in caso dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Intervento su più unità minime

Parcheggi interni al lotto = 10% della S.F.

Verde interno al lotto = 5% della S.F.

Distanza dai lotti finitimi (Dc) = 6,00 ml.

Distanza dai fabbricati (Df) = 12,00 ml.

2. Sono altresì consentiti insediamenti commerciali e direzionali per una superficie massima pari al 50% della superficie coperta ammissibile.

La superficie minima di intervento di ogni nuovo insediamento previsto nell'ambito dei suddetti interventi urbanistici preventivi è fissato in mq 1.500.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

#### **Art. 68**

##### **Zona D2- Zona Industriale di nuova espansione**

1. E' oggetto esclusivamente di interventi urbanistici preventivi estesi alle superfici individuate nei singoli casi dal P.R.G. o, in mancanza, ad una superficie minima di intervento pari ad Ha. 6.

2. In ogni caso devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

la superficie minima di intervento di ogni nuovo insediamento previsto nell'ambito dei suddetti strumenti urbanistici preventivi è fissata in mq.

5.000 (lotto minimo).

Intervento su più unità minime

Parcheggi interni al lotto = 10% della S.F.

Verde interno al lotto = 5% della S.F.

Distanza dai lotti finitimi (Dc) = 6,00 ml.

Distanza dai fabbricati (Df) = 12,00 ml.

Sono altresì consentiti insediamenti commerciali e direzionali per una superficie massima pari al 50% della superficie coperta ammissibile.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

#### **Art. 69**

##### **Zona D per la Piccola Industria, (D3 e D4) Artigianale, Commerciale e Direzionale.**

1. E' zona destinata a costruzione e attrezzature per le attività artigianali o industriali di modesta entità.

2. E' consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi a servizio dell'attività insediata o insediabile nel lotto di riferimento, uffici, mostre riguardanti l'attività di produzione, magazzini, depositi con la esclusione degli insediamenti che, per ragioni di sicurezza, di incolumità pubblica e di igiene siano in contrasto con le norme legislative vigenti in materia.

3. E' inoltre ammessa la costruzione di abitazioni destinate a servizio di custodia.

4. Sono altresì consentiti insediamenti di attività commerciali e direzionali.

5. Sono consentiti interventi edilizi diretti ed interventi urbanistici preventivi, lungo la strada comunale ex Flaminia, nella zona D (Madonna di Lugo) e D, S.S. Flaminia (San Giacomo), si possono installare attività destinate a servizi pubblici e privati inerenti attività ricreative.

6. Ai fini delle presenti norme la suddetta zona D per la piccola industria e l'artigianato si suddivide nelle zone D3 e D4.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

#### **Art. 70**

##### **Zona D3- Zona per la Piccola Industria e L'Artigianato Esistente e di Completamento**

1. E' zona oggetto di interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti.

2. In ogni caso devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Intervento su più unità minime

Parcheggi interni al lotto = 10% della S.F.

Verde interno al lotto = 5% della S.F.

Distanza dai lotti finitimi (Dc) = 6,0 ml.

Distanza dai fabbricati (Df) = 12,0 ml.

3. Sono altresì consentiti insediamenti di attività commerciali e direzionali.

4. La superficie minima di intervento di ogni nuovo insediamento previsto nell'ambito dei suddetti interventi urbanistici preventivi è fissato in mq 1.500.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e

ss.mm.ii.

**Art. 71**  
**Zona D4- Zona per la Piccola Industria e L'Artigianato di**  
**Espansione**

1. E' oggetto di interventi urbanistici preventivi estesi ad una superficie minima di intervento di Ha. 3, ovvero alla superficie individuata nelle planimetrie di P.R.G.

2. In ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Intervento su più unità minime

Parcheggi interni al lotto = 10% della S.F.

Verde interno al lotto = 5% della S.F.

Distanza dai lotti finitimi (Dc) = 6,0 ml.

Distanza dai fabbricati = 12,0 ml

3. Sono, altresì, consentiti insediamenti di attività commerciali e direzionale.

4. La superficie minima di intervento di ogni nuovo insediamento previsto nell'ambito dei suddetti strumenti urbanistici preventivi è fissata in mq. 1.500.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

**Art. 72**  
**Zona produttiva da delocalizzare Dx**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, nel rispetto dell'art. 6, comma 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, individua le aree sulle quali insistono gli edifici da demolire classificati come RE5, e le aree sulle quali devono essere ricostruiti.

2. Il titolare della proprietà deve presentare istanza di Piano Attuativo in base all'art. 15, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale corredata da schema di convenzione, nella quale deve essere stabilito:

a. la quantità di SUC-Urb da demolire;

b. l'area dello spazio urbano dove intende ricostruire la nuova SUC-Urb;

c. la nuova SUC-Urb da ricostruire.

Nel nuovo progetto potrà essere aumentata la volumetria esistente con l'applicazione delle condizioni premiali, nel rispetto di quanto previsto all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

3. Per quanto riguarda gli edifici e le attività esistenti si potranno effettuare con intervento diretto semplice i seguenti interventi: MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, SP, OP,OT,BA.

## Capo VI

Zone omogenee "D" (MCPT - Macrozone di consolidamento e trasformazione prevalentemente turistiche)

### **Art. 73**

#### **Classificazione delle Zone omogenee "D" (MCPT - Macrozone di consolidamento e trasformazione prevalentemente turistiche)**

1. Le Macrozone di consolidamento prevalentemente turistiche si articolano nelle seguenti tipologie:

D5 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi esistenti

D6 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi di limitata consistenza edilizia

D7 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi di tipo intensivo

D8 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi all'aria aperta (campeggi) Classificazione delle Zone omogenee "D" (MTP - Macrozone della trasformazione prevalentemente produttive)

2. Le Macrozone della trasformazione prevalentemente produttive si articolano:

D2T - Zone della trasformazione turistiche

### **Art. 74**

#### **Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti delle macrozone del consolidamento e trasformazione prevalentemente turistiche**

La disciplina per l'edificazione è contenuta nella seguente TABELLA:

ZONE OMOGENEE	PARAMETRI URBANISTICI				PARAMETRI ECOLOGICI	
	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If - mq/mq)	ALTEZZA MASSIMA (H ml max)	MODALITA' DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI PERMEABILITA' TERRITORIALE (Ipt -mq/mq)	DENSITA' ARBOREA/ ARBUSTIVA TERRITORIALE (Dart - n/33mq)
D5 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi esistenti	esistente	esistente	Diretta semplice,diretta condizionata	MO, MS, OI, RC, SP, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, OP, OT, BA	0,30	1,5
D6 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi di limitata consistenza edilizia	Raddoppio esistente-0,08	Esistente 7,00	Diretta semplice,diretta condizionata	Art. 6 NTA strutturale	0,30	1,5
D7 - zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi di tipo intensivo	1,66	18,50	Diretta semplice,diretta condizionata, indiretta con piano attuativo	Art. 6 NTA strutturale	0,30	1,5
D8-zona per impianti produttivi turistico ricettivi all'aria aperta (campeggi)						
D9- zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi esistenti da ampliare	0,5	Esistente 6,50	Diretta semplice,diretta condizionata	Art. 6 NTA strutturale	0,30	1,5
D2T- Zona della trasformazione turistiche						

#### **Art. 75**

##### **Zona D5- Zona per Impianti Produttivi Turistico Ricettivi Esistenti**

1. Sono consentiti interventi di ristrutturazione per miglioramenti dei servizi, di adeguamento delle norme di sicurezza e di adeguamento a norme igienico – sanitarie.

#### **Art. 76**

##### **Zona D6- Zona per Impianti Produttivi Turistico Ricettivi di Limitata Consistenza Edilizia**

1. In tale zona è consentito l' insediamento di nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti, di tipo ricettivo - alberghiero.
2. Le aziende ricettive alberghiere sono esercizi pubblici a gestione unitaria che forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar, e altri servizi e accessori.
3. I nuovi interventi devono rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - distanza dai confini m. 10,00
4. All'interno delle zone D6 per gli insediamenti di tipo turistico (alberghi,

pensioni, ristoranti trattorie, ecc.) esistenti, potrà essere ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento tenuto conto delle effettive e comprovate necessità, anche di natura igienica sanitaria, dell'insediamento e della salvaguardia dei valori ambientali, naturali e paesaggistici dei luoghi nei quali ricadono.

5. Tale ampliamento è consentito nella misura massima del raddoppio della volumetria esistente alla data dell'11.04.1988, e con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

6. Si precisa che l'interessato al momento della presentazione del permesso di costruire necessario per l'ampliamento della propria attività dovrà presentare, pena la decadenza del diritto ad ampliare, la documentazione attestante la regolarità del fabbricato esistente con relativi certificati di agibilità, pagamento I.C.I. ed altri diritti, nonché l'iscrizione alla competente Camera di Commercio, Industria e Artigianato.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

#### **Art. 77**

##### **Zona D7- Zona per Impianti Produttivi Turistico Ricettivi Intensivi**

1. E' destinata ad insediamenti di nuovi impianti produttivo alberghiero.
2. La dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o ad uso pubblico, destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, dovrà essere pari al 10% della superficie territoriale di zona ai sensi dell'art. 5 punto 1 del D.M. 02.04.1968.
3. L'altezza massima dei nuovi edifici non dovrà superare m. 18,50.
4. Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'attuazione indiretta con Piano Attuativo.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

#### **Art. 78**

##### **Zona D2T- Zona della trasformazione turistiche**

1. Tali zone sono individuate nella cartografie con apposita simbologia e soggette ad approvazione di Piano Attuativo.
2. Per quanto riguarda tali interventi inseriti all'interno dell'area denominata Torregrossa questi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni dettate dalla Provincia di Perugia ed approvate con deliberazione di G.P. n. 192 del 14.04.2008.
3. Per quanto riguarda la zona dell'albergo denominato Barbarossa rimangono in vigore le norme del piano attuativo approvato.

#### **Art. 79**

##### **Zona D8- Zona per Impianti Produttivi Turistico Ricettivi all'aria aperta (campeggi)**

1. In tale zona è consentito l'insediamento di nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti, di tipo ricettivo all'aria aperta.
2. Le aziende ricettive all'aria aperta sono esercizi pubblici a gestione unitaria che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico, sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili; le aziende ricettive all'aria aperta possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori

indispensabile per il funzionamento del campeggio e rapportati alla entità dello stesso; da vincolarsi con apposito atto d'obbligo trascritto a spese del richiedente alla Conservatoria dei RR.II.

3. E' consentita la presenza di tende o roulottes installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, nel rispetto dei requisiti dalle norme in vigore.

#### **Art. 80**

##### **Zona D9- Zona per gli impianti produttivi turistico-ricettivi esistenti da ampliare**

1. In tale zona è consentito l'insediamento di nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti, di tipo ricettivo - alberghiero.

2. Le aziende ricettive alberghiere sono esercizi pubblici a gestione unitaria che forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar, e altri servizi e accessori.

3. I nuovi interventi devono rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- distanza dai confini m. 5,00

4. All'interno delle zone D9 per gli insediamenti di tipo turistico (alberghi, pensioni, ristoranti trattorie, ecc.) esistenti, potrà essere ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento tenuto conto delle effettive e comprovate necessità, anche di natura igienica sanitaria, dell'insediamento e della salvaguardia dei valori ambientali, naturali e paesaggistici dei luoghi nei quali ricadono.

#### **Art. 81**

##### **Zone Produttive D- Parcheggi ed ulteriori prescrizioni**

1. Per tutti i nuovi insediamenti è fatto obbligo di riservare un'area idonea da destinare a parcheggio nella misura non inferiore al 10% dell'area della superficie fondiaria; e una percentuale di detta area pari al 5% dovrà essere sistemata a verde, tale percentuale dovrà essere rispettata anche in sede di approvazione del piano attuativo.

2. Tali aree potranno essere reperite, a seguito di verifica preventiva da parte dei preposti uffici tecnici dell'Ente, anche all'interno delle fasce di rispetto stradali di pertinenza del lotto, previa sottoscrizione da parte dell'interessato di apposito atto unilaterale d'obbligo con l'impegno a sostituirli o a monetizzarli nel caso di eliminazione per l'ampliamento della viabilità.

3. Qualora l'intervento preveda la realizzazione di una abitazione a servizio di custodia, oltre la superficie di cui al comma precedente, dovrà essere riservata una ulteriore area per parcheggi aggiuntivi pari a mq. 1 per ogni mc. 10 di edificio residenziale. In ogni caso per i suddetti alloggi dovrà essere prevista una autorimessa singola all'interno del fabbricato.

4. Ulteriori prescrizioni:

- E' consentita la costruzione, per ogni insediamento, di una sola abitazione a servizio di custodia, destinata al proprietario o al custode dell'azienda, di una superficie utile coperta (Suc.Urb) massima di mq. 120, nonché di vani necessari per gli uffici rapportati alle dimensioni dell'azienda purché incorporate, sia l'abitazione che gli uffici, con l'edificio principale; gli uffici non dovranno avere una superficie superiore a 1/5 della superficie destinata alla lavorazione.

- Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m. 2,50 dal piano di campagna, dei quali solo m. 1,00 potrà essere costituito da materiali non trasparenti.
- Nelle zone D2 e D4 la superficie da destinare alle attività produttive non potrà essere inferiore a mq. 400 e la costruzione del laboratorio dovrà avvenire prima o contemporaneamente a quelle dell'eventuale alloggio.
- Possono superare l'altezza massima consentita i volumi tecnici, e cioè: serbatoi di acqua, strutture per sollevamento (carriponte e simili), extracorsa ascensori, purché gli ascensori non arrivino al piano del tetto ma si arrestino all'ultimo piano abitato, vano scale, camino, centrali di riscaldamento e condizionamento.
- I volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.
- Il limite superiore dell'altezza è determinato dalla linea di incontro della facciata con l'intradosso della struttura portante della falda del tetto, dell'ultimo piano dell'edificio.
- Per le coperture a terrazzo il limite superiore dell'altezza è determinato dalla linea inferiore dell'intradosso del piano del solaio portante di copertura dell'edificio. Nel caso di copertura piana si considera l'altezza virtuale del solaio massima di ml.1,00.
- I parapetti di protezione delle coperture piane, qualora eseguite in soluzione continua, non possono avere altezza superiore a ml.1,00 rispetto all'estradosso del solaio di copertura.
- Sono consentite altezze maggiori di quelle massime fissate nelle presenti norme in caso di comprovate necessità tecniche delle aziende.
- Per le nuove costruzioni in zone D (attività produttive) i parcheggi ad uso pubblico previsti dagli standards urbanistici dovranno esser accessibili direttamente dalle strade e, comunque, realizzati al di fuori delle eventuali recinzioni dei lotti.

Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

## TITOLO V SISTEMA DEI SERVIZI

### Capo I Zone Omogenee "F" (Sds Macrozone destinate a servizi ed attrezzature pubbliche)

#### **Art. 82 Generalità**

1. Il Sistema dei Servizi è indicato in cartografia con la denominazione Zone Omogenee F (Sds Macrozone destinate a servizi ed attrezzature pubbliche).

#### **Art. 83 Quadro generale della disciplina degli interventi nelle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale**

1. Il Sistema dei Servizi è localizzato secondo le indicazioni riportate nella seguente tabella:

componenti	destinazioni d'uso
FA	Attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali: Biblioteca, Pinacoteca, Musei, Teatri, Cinema, Circoli culturali, ecc.
FB	Attrezzature per attività dei servizi socio-assistenziali: case protette, case albergo per anziani, centri di accoglienza, comunità terapeutiche, ecc.
FC	Attrezzature per attività dei servizi commerciali: centri commerciali, insediamenti commerciali, centri di vendita al dettaglio, ecc. con superficie di vendita compresa fra i 251 ed i 2500 mq.
FD	Attrezzature per attività dei servizi: mostre, fiere, mercati, spettacoli viaggianti, ecc.
FG	Attrezzature per attività dei servizi generali: centri direzionali, centri di vita associata, sedi sociali, sedi amministrative ed istituzionali, ecc.
FH	Attrezzature per attività dei servizi sanitari e assistenziali: ospedale, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione, ecc.
FI	Attrezzature dei servizi didattici: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media superiore, scuole speciali, distretto scolastico, convitti e mense, ecc.
FL	Attrezzature per attività ludico-ricreative: discoteche, case da gioco e attività extralberghiere.
FM	Attrezzature per i servizi della mobilità: stazioni ferroviarie e scalo merci, autostazioni, autoparchi, ricoveri e officine di mezzi pubblici, aree di servizio stradali, distributori, ecc.
FP	Parcheggi pubblici o d'uso pubblico e aree attrezzate per sosta camper
FPC	Aree attrezzate ad esclusivo servizio della protezione civile.
FR	Attrezzature per attività dei servizi religiosi e per il culto: chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche.
FS	Attrezzature dei servizi sportivi connotate da superfici prevalentemente coperte: palestra, palazzetto dello sport, bocciodromo, ecc.
FT	Attrezzature per attività dei servizi eco-tecnologici: discariche di rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti,

	ecostazioni, magazzini comunali, ecc.
FV	Attrezzature dei servizi veterinari: centri assistenza, protezione e ricovero degli animali, luoghi di sepoltura.
FVA	Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto del tipo: giardini pubblici, spazi verdi attrezzati anche per il gioco di bambini, viali, aree verdi di arredo urbano, spazi attrezzati, ecc.
FVP	Aree attrezzate a parco urbano
FVS	Attrezzature sportive organizzate su spazi prevalentemente aperti: campi da gioco, campi da golf, ippodromo, crossodromo, tiro al piattello, ecc.
FAC	Attrezzature cimiteriali
FVT	Aree attrezzate a parco territoriale
FES	Aree per l'edilizia sociale
FZM	Zone militari
FZ	Attrezzature dei servizi per la sicurezza ed il soccorso pubblico

	<b>It max</b> mq/mq	<b>H max</b> M	<b>Sc max.</b> mq/mq	<b>lpt min</b> mq/mq	<b>Dart min</b> n/33 mq	
FA	0,66	12,50	0,40	0,60	0,5	
FB	0,33	9,50	0,30	0,20	1,5	
FC	0,5	9,50	0,40	0,40	2,0	
FD	0,66	12,50	0,30	0,40	1,0	
FG	0,66	12,50	0,40	0,60	0,5	
FH	0,66	15,50	0,40	0,40	1,0	
FI	0,5	7,50	0,30	0,40	1,5	
FL	0,5	7,50	0,30	0,40	1,5	
FM	*	*	*	0,50	1,5	* vedi art. 51, comma 7, NTA strutturale
FP	0,01	3,00	0,025	0,40	4,0	* è rapportato alla superficie (100 mq) anziché alla SUC
FR	0,66	12,50	0,40	0,60	1,0	
FS	0,66	12,50	0,40	0,60	1,0	
FT	0,33	12,50	0,30	0,30	2,5	
FV	0,25	4,50	0,30	0,30	0,15	
FVA	0,16	3,50	0,30	0,80	2,5 *	* è rapportato alla superficie (100 mq) anziché alla SUC
FVP	-	-	-	-	- *	* sono ammessi i soli interventi di recupero

FVS	0,01	3,50	0,10	0,70	2,0 *	* Per la zona di Torregrossa gli interventi vengono disciplinati ai sensi dell'art. 78, comma 2, delle presenti norme
FAC	0,66	-	0,50	0,50	1,0	
FVT	-	-	-	-	- *	* sono ammessi i soli interventi di recupero
FES	0,33	9,0	0,30	0,40	1,5	
FZM						
FZ	0,33	9,0	0,30	0,40	1,5	

#### **Art. 84**

##### **Interventi sugli edifici esistenti nelle zone omogenee F**

1. Negli edifici esistenti destinati ad attività produttiva è consentito il cambiamento di destinazione d'uso, senza limiti di superficie e tipologia; rimangono ferme ed inalterate le prescrizioni di cui all'art. 27, commi 2 e 3, delle presenti norme.
2. Tali interventi diretti sono soggetti al rilascio di permesso di costruire o SCIA.
3. Per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica gli indici edificabili previsti nella tabella di cui all'art. 83 sono da considerarsi in aggiunta alle volumetrie esistenti; mentre per quanto riguarda le sole aree FZ, l'aumento degli indici edificabili in aggiunta alle volumetrie esistenti è applicabile anche per quanto riguarda le aree con funzione di pubblico interesse.

## Capo II Attrezzature di interesse comunale o sovracomunale

### **Art. 85** **Disciplina degli interventi nelle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale, nelle aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e negli spazi al servizio di insediamenti per attività produttive**

1. Il Piano Regolatore Generale, parte operativa, individua, per tutte le aree , le seguenti disposizioni generali:

a. l'attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto definitivo e da un planovolumetrico, costituito dagli elaborati previsti all'art. 25 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 e successive modifiche e integrazioni, relativo alla sistemazione dell'intera area, che, comunque, può essere attivata per comparti funzionali previa approvazione da parte del Consiglio Comunale;

b. il progetto deve, tra l'altro, prevedere:

- il miglior inserimento dell'opera nel contesto (accessibilità, assetto morfologico, ecc.);
- la salvaguardia, per quanto possibile, del profilo naturale del terreno;
- la definizione dei margini, al fine di garantire la sicurezza;
- le aree per parcheggi, con gli stalli in materiali permeabili o semipermeabili e le corsie di manovra e distribuzione in asfalto;
- gli attraversamenti rialzati, per facilitare l'attraversamento delle strade;
- un sistema di recinzioni e cancellate, di disegno semplice, che devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze;
- la pavimentazione degli spazi aperti con: pietra locale, mattoni, cls spazzolato, pietra sintetica e materiali simili;
- la sistemazione delle aree di pertinenza con alberature, arbusti, spazi verdi, percorsi carrabili e pedonali, ecc.;
- la salvaguardia degli alberi realizzando intorno ad essi, in pietra, cls, acciaio, ecc., un limite ben riconoscibile;
- un sistema di sedute caratterizzato per sobrietà estetica, con materiali resistenti alle intemperie (se esterne) ed al vandalismo;
- le aree destinate alla raccolta dei rifiuti, che non interferiscano né con i percorsi carrabili né con i percorsi pedonali e siano facilmente raggiungibili;
- il recupero delle acque meteoriche.

Sono fatte salve le disposizioni delle norme prevalenti di cui al Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii.

2. Dopo l'approvazione di Piani di sistemazione generale e dei piani attuativi e stipulata l'eventuale convenzione dovrà essere rilasciato apposito titolo abilitativo ai sensi dell'art. 123 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii. nel caso di soggetti privati; mentre nel caso di pubbliche amministrazioni il progetto definitivo esecutivo dovrà essere approvato dall'organo istituzionale competente ai sensi dell'art. 212 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii..

**Art. 86**  
**Titolarità degli interventi**

1. Gli interventi devono essere realizzati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti. Possono essere realizzati anche da soggetti privati, secondo le procedure stabilite dal Consiglio Comunale, previa stipula di specifica convenzione con il Comune contenente, tra l'altro, la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe e la durata.

**Art. 87**  
**Disciplina per la modifica della destinazione delle aree**

1. Nel corso della durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, può motivatamente disporre, adottando apposita variante, che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle previste nel Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

2. Le varianti di cui al comma 1 sono adottate dal Consiglio Comunale con le procedure previste agli artt. 28 e 32 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii., i cui tempi sono ridotti della metà, e sono inviate alla Regione. Tali varianti possono essere approvate dal Consiglio Comunale qualora la Regione, entro 30 giorni dal ricevimento degli atti e previa istruttoria, non convoca la conferenza istituzionale, di cui all'art. 29 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii., o comunica di non doverla attivare.

**Art. 88**  
**Disciplina delle aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria**

1. Le aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria sono destinate alla realizzazione delle scuole superiori, delle scuole di specializzazione, delle scuole professionali, degli istituti sperimentali di ricerca e similari, delle attrezzature e delle sedi universitarie (le sedi per la ricerca, per la didattica, la sperimentazione, nonché le sedi per attività complementari e di servizio e le foresterie), sia pubbliche che private legalmente riconosciute. Per l'attivazione delle aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria, oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, possono essere assunti quali indici di riferimento quelli contenuti nel decreto ministeriale 18 dicembre 1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica" e successive modifiche ed integrazioni.

2. In tali aree, comunque all'interno dell'edificio, possono essere realizzate anche attrezzature complementari, della dimensione massima di SUC-Urb di 150 mq, quali: locali per servizi, per esercizi commerciali e per attività artigianali.

**Art. 89**  
**Disciplina delle aree per la salute e l'assistenza**

1. Le aree per la salute e l'assistenza sono destinate alla realizzazione di ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, case di cura, residenze

sanitarie assistite, laboratori per analisi, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati e similari, sia pubblici che privati. In tali aree, possono essere realizzate anche attrezzature complementari, della dimensione massima di SUC-Urb di 1.500 mq, quali: chiesa, auditorium, foresteria, (per un massimo di 12 posti letto), locali per servizi, per esercizi commerciali e attività artigianali. Nelle parti inedificate possono essere realizzati percorsi pedonali, viabilità interna, aree a verde attrezzato, strutture per la riabilitazione, spazi ricreativi e simili.

#### **Art. 90**

##### **Disciplina delle aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali**

1. Le aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali sono destinate alla realizzazione di parchi, per il gioco, per attività ricreative ed aggregative e per lo sport. In tali aree è consentito solamente il recupero dei volumi esistenti.

#### **Art. 91**

##### **Disciplina delle aree per le attrezzature per lo sport**

1. Le aree per le attrezzature per lo sport sono destinate alla realizzazione degli impianti e dei servizi necessari per l'impiantistica sportiva, quali palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte, campo di volo, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi e attrezzature scoperte quali campi, vasche, pedane, piste e quanto altro necessario per la pratica sportiva. Tenendo conto, principalmente, del corretto orientamento degli impianti, tali aree devono essere sistemate con specie vegetali dense che garantiscano la separazione dalle strade e la protezione dai venti. In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature complementari, della dimensione massima di SUC-Urb di 300 mq, quali locali per servizi, per esercizi commerciali e per attività artigianali.

#### **Art. 92**

##### **Disciplina delle aree per le attrezzature per le attività culturali**

1. Le aree per le attrezzature per le attività culturali sono destinate alla realizzazione di sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni, centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, centri congressuali polivalenti e similari.  
2. In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature complementari, della dimensione massima di SUC-Urb di 300 mq, quali: locali per servizi, per esercizi commerciali e per attività artigianali.

#### **Art. 93**

##### **Disciplina delle aree per infrastrutture tecnologiche**

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

- infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità;
- infrastrutture tecnologiche e di distribuzione del gas o metano;
- infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'acqua;
- infrastrutture tecnologiche per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- infrastrutture tecnologiche per il trattamento delle acque;

- servizi di trasporto ed altri servizi collegati.
2. In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature complementari, della dimensione massima di SUC-Urb di 150 mq, quali locali per servizi e per attività artigianali.

#### **Art. 94**

##### **Disciplina delle aree per istruzione materna e dell'obbligo**

1. Le aree per istruzione materna e dell'obbligo sono destinate alla realizzazione di asili nido, di scuole materne, di asili e scuole fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori e scuole speciali, sia pubbliche che private legalmente riconosciute. Per l'attivazione delle aree per istruzione materna e dell'obbligo, oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, possono essere assunti quali indici di riferimento quelli contenuti nel decreto ministeriale 18 dicembre 1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica" e successive modifiche ed integrazioni.
2. In tali aree, comunque all'interno dell'edificio, possono essere realizzate anche attrezzature complementari, della dimensione massima di SUC-Urb di 100 mq, quali: locali per servizi, per esercizi commerciali e per attività artigianali.

#### **Art. 95**

##### **Disciplina delle aree per attrezzature di interesse comune**

1. Le aree per attrezzature di interesse comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre similari.
2. Le attrezzature di interesse comune, in generale, comprendono edifici per i servizi sociali, culturali e ricreativi, sanitari, assistenziali, le sedi per la pubblica amministrazione (comunale, provinciale, regionale, statale), le sedi di associazioni, di organismi partecipativi, di "caserme" e di società sportive costituite ai sensi del D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 36 e successive modifiche e integrazioni. Comprendono inoltre edifici di uso e/o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti e anziani, case parcheggio e similari.
3. Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per i culti, le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi e assistenziali per bambini e anziani, e le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive ad essi connesse e similari.
4. In tali aree possono essere realizzate anche attrezzature complementari, della dimensione massima di SUC-Urb di 100 mq, quali: locali per servizi, per esercizi commerciali e per attività artigianali.

#### **Art. 96**

##### **Disciplina delle aree per spazi pubblici attrezzati a parco**

1. Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco sono destinate alla realizzazione di parchi e di spazi per il gioco.
2. Tali aree devono essere sistemate come in spazi adatti per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, e piantumate in modo da rigenerare dell'ossigeno (bosco urbano), da filtrare i rumori e lo smog e per la realizzazione di paesaggi naturali.

## **Art. 97**

### **Disciplina delle aree per la protezione civile**

1. Il P.R.G. - parte operativa individua e classifica le aree per la Protezione civile disciplinate nel capo II art. 49 delle Norme tecniche di attuazione P.R.G. - parte strutturale.

## **Art. 98**

### **Quadro generale della disciplina degli interventi nelle aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali**

1. Costituiscono parte integrante della TABELLA di cui all'art. 83, le note con le prescrizioni in esse contenute:

per le attrezzature complementari i parcheggi ed il verde devono essere aggiuntivi e calcolati secondo quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale; secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa;

l'altezza delle chiese è di 10 m, mentre quella dei campanili è di 20 m;

nelle aree di dimensioni superiori a 2.000 mq possono essere realizzati parcheggi pertinenziali delle dimensioni massime di 5 mq / 100 mq di area per spazi pubblici attrezzati a parco.

## **Art. 99**

### **Zona Ferroviaria**

1. La zona ferroviaria è destinata esclusivamente agli impianti ferroviari ed ai relativi servizi con esclusione di qualsiasi diversa destinazione.

2. In adiacenza di dette zone, fermo restando i vincoli indicati dal P.R.G., le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti, dovranno rispettare la distanza minima dai confini di proprietà delle FF.SS. pari a m. 10.

## **Art. 100**

### **Zona Cimiteriale**

1. E' indicata nelle planimetrie di P.R.G. come zona cimiteriale di progetto e zona cimiteriale esistente e di ampliamento.

2. Per detta zona vigono le norme di cui al T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/07/34 n. 1265 e successive integrazioni e modificazioni e dal regolamento di polizia mortuaria di cui al D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285.

3. In detta zona è vietata la costruzione e l'ampliamento di edifici esistenti.

4. E' vietata, altresì, la sopraelevazione qualora questa sia incompatibile con la presenza di alberature esistenti.

5. Nelle fasce di rispetto di tale zona, previste dalle predette norme, sono consentiti interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, tendenti al miglioramento igienico-sanitario delle abitazioni.

6. Per la riduzione delle fasce di rispetto cimiteriale potranno essere esercitate le deroghe con la procedura prevista dalla legge 1 agosto 2002, n. 166, in particolare per quanto attiene le zone di espansione previste dal P.R.G.

**Art. 101**  
**Zona Militare**

1. Sono consentiti interventi per le pertinenze e l'uso cui sono destinate le zone stesse.
2. Le aree limitrofe esterne a dette zone militari potranno essere soggette alle limitazioni previste dal D. Lgs. 15 marzo 2010, n. 66.

**Art. 102**  
**Strutture e manufatti per impianti tecnologici**

1. In tutte le zone del territorio potrà essere autorizzata la installazione o costruzione di strutture e manufatti per impianti tecnologici purché gli stessi si inseriscano in armonia con l'ambiente circostante.
  2. Qualora la costruzione di cabine per l'esercizio e distribuzione di elettricità, telefonia, telecomunicazioni, gas e acquedotti non superi l'altezza di m. 3,00, il distacco dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a m. 2,00. Da tali manufatti non è computabile il distacco previsto tra fabbricati residenziali.
- Sono fatte salve le norme prevalenti e gli atti di indirizzo di cui agli art. 246 e 248, comma 1, lett. b) della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii.

## TITOLO VI Norme transitorie e finali

### Capo I Norme transitorie

#### **Art. 103**

##### **Disciplina degli ambiti a pianificazione attuativa pregressa**

1. Negli ambiti a pianificazione attuativa pregressa, si applica la disciplina definita dal relativo piano attuativo.
2. All'interno delle cartografie di Piano sono individuate con apposita simbologia le aree di nuovo sviluppo edilizio già dotate di Piano Attuativo approvato e convenzionato. Per tali aree continuano a valere le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo operante.
3. I Piani attuativi vigenti sono stati riportati nella cartografia "Ambiti connotati da strumento urbanistico attuativo approvato".
4. I piani attuativi pregressi, qualora entro la data di adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, non sia stata stipulata la convenzione, decadono automaticamente. Le aree possono essere urbanizzate ed edificate previa approvazione di un nuovo piano attuativo che deve essere redatto sulla base del Piano Regolatore Generale, parte operativa.
5. Per i piani attuativi pregressi, qualora siano già state realizzate, collaudate e prese in consegna, o con la presa in consegna in corso di perfezionamento, da parte del Comune, le opere di urbanizzazione primaria, vengono confermati sia il disegno di suolo che i parametri edilizi previsti nel piano attuativo. L'attuazione edilizia delle SF non edificate può proseguire ad attuazione diretta.
6. I piani attuativi pregressi o parti di essi non attuati entro i termini di cui all'art. 57 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii., previsti decadono automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative, con l'obbligo di osservare, nelle NC e negli interventi sugli edifici esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso, fermo restando quanto indicato all'art. 57 comma 5 e 7 della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e ss.mm.ii..
7. Le aree ricadenti nei piani attuativi o parti di essi non attuati entro i termini previsti possono essere urbanizzate ed edificate previa approvazione di un nuovo piano attuativo che deve essere redatto sulla base del Piano Regolatore Generale, parte operativa.
8. Per i piani attuativi pregressi, di iniziativa pubblica, non attuati entro i termini previsti, il Comune si impegna all'approvazione di un nuovo piano attuativo ed alla realizzazione, nel tempo, delle opere di urbanizzazione primaria.

## Capo II Norme finali

### **Art. 104**

#### **Disciplina delle aree a rischio idraulico**

1. Lo studio idraulico, parte integrante del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, ha evidenziato una serie di aree ove, per ragioni diverse (manutenzione, lavori successivi, intubamenti, edificazioni, ecc.) è stata modificata la sezione del corso d'acqua creando situazioni di rischio.
2. Nelle aree di cui al comma 1, individuate nell'allegato 5 di cui al verbale della Conferenza Istituzionale del 04.03.2008 e 04.04.2008 approvato con deliberazione di G.P. n. 192 del 14.04.2008, le previsioni del Piano Regolatore Generale, parte operativa, sono sospese.
3. Per le aree di individuazione comunale "aree con studi idraulici sui corsi d'acqua demaniali, sulle quali è prevista la sospensione delle previsioni formulate", la perimetrazione di cui alla Variante Parziale al P.R.G. - parte strutturale, approvata con D.C.C n. 9 del 04/02/2021 e alla Variante geomorfologica al P.R.G. - parte strutturale ai sensi dell'art. 32 commi 3 e 4 della L.R. n. 1 del 21/01/2015, approvata con D.C.C. n. 43 del 20/10/2025, produce un vincolo di tipo condizionato. In dette aree è possibile l'edificazione purché sia dimostrato, con uno studio idraulico redatto seguendo le procedure definite negli allegati alle NTA del PAI, che gli interventi siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica senza modifica delle condizioni di deflusso della piena e significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso, che non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile. Tali interventi saranno subordinati al parere dell'autorità idraulica competente. Allorché lo studio idraulico accerti una situazione di rischio nell'area di intervento, il progetto dovrà prevedere delle opere finalizzate alla difesa idraulica, garantendo che le opere non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento. La progettazione dovrà seguire i criteri dettati dall'allegato A della D.G.R. n. 853 del 13/07/2015 e l'autorizzazione sarà subordinata al parere dell'autorità idraulica competente.

### **Art. 105**

#### **Disciplina delle aree e degli edifici in contrasto con le previsioni del Piano Regolatore Generale, parte operativa**

1. Nelle aree e negli edifici che alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, hanno una destinazione diversa da quella prevista, è consentita la permanenza delle attività esistenti.
2. Fino alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi negli Ambiti ad attuazione diretta condizionata ed indiretta soggetta a Piano Attuativo, è consentito il mantenimento delle attività esistenti e, sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di MO, MS, OI, RC, RE1, RE2, RE3, AM, DS, D, SP, OP, OT con intervento diretto. Gli interventi RE4, RE5, RU sono soggetti a piano attuativo.
3. Sono inoltre ammessi gli ampliamenti dei singoli edifici destinati a residenza ed attività produttive, per un incremento massimo di 300 mc. Il conseguente aumento di volume dovrà essere sottratto dalla volumetria potenziale della zona che farà parte degli ambiti di attuazione diretta, diretta condizionata o indiretta soggetta a piano attuativo.
4. Nelle zone residenziali e produttive, gli eventuali interventi di

ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono essere realizzati utilizzando tutta la volumetria esistente regolarmente autorizzata a prescindere dall'indice edificabile previsto per la zona.

#### **Art. 106**

##### **Interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di elettrodotti, gasdotti ed altri vincoli ostativi.**

1. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e/o urbanistica ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di elettrodotti, gasdotti ed altri limiti ostativi che ne limitano l'effettiva realizzazione possono essere realizzati nelle aree limitrofe previa presentazione di apposito piano attuativo nel rispetto delle volumetrie complessive della singola macroarea anche nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 29 delle NTA parte strutturale.

#### **Art. 107**

##### **Costruzioni iniziate**

1. I titoli abilitativi in vigore prima dell'adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, conservano la loro validità anche se in contrasto con il Piano Regolatore Generale, parte operativa, sempreché i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di quattro anni dalla data del rilascio del titolo abilitativo; decorso tale termine e riscontrato il contrasto, eventuale, con il Piano Regolatore Generale, parte operativa, si verifica la decadenza d'ufficio.

2. Nei casi in cui i titoli abilitativi in vigore pregiudichino in modo significativo gli assetti urbanistici del Piano Regolatore Generale, parte operativa, il Dirigente competente, sentita, per le pratiche di competenza, la Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, può provvedere alla sospensione del titolo abilitativo fino alla approvazione del Piano Regolatore.