



COMUNE DI MONTEFALCO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



Carta topografica del fiume Clitunno e sue adiacenze
Incisione di G. Petroschi

TESTO UNICO NORME DI ATTUAZIONE

(vigente a novembre 2019)

- T.U.N.A. 2019 -

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

NOTE ILLUSTRATIVE PER LA LETTURA DEL T.U.N.A.

Le Norme di Attuazione del «*Programma di Fabbricazione – P. di F.*», redatte in occasione di adeguamento al PUT - di cui alla legge regionale 27 dicembre 1983, n. 52 - furono approvate con Determinazione Dirigenziale regionale (D. D. 11083/1999); successivamente sono state introdotte alcune parziali modifiche in quanto relative a specifiche fattispecie.

Nel 2006 (D.C.C. 29/2006) fu adottata una variante sostanziale – approvata nel 2010 (D.C.C. 46/2010) - per adeguare sia la normativa che la cartografia alle disposizioni del «*Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P.*».

Ulteriori modifiche sono state introdotte quest'anno (D.C.C. 41/2019) al fine di adeguarle alla legislazione sovraordinata in materia di impianti per l'utilizzazione delle fonti energetiche alternative; per maggiori dettagli sull'evoluzione si rimanda alla "*Cronologia delle varianti*" illustrata nel prosieguo.

A quanto brevemente illustrato consegue che la consultazione della disciplina urbanistica locale – cui è strettamente connessa quella regionale ove prevalente – richiede, seppure non sovente, delle verifiche anche in relazione alle modifiche parziali. Stante ciò si è ritenuto opportuno chiedere all'ufficio di predisporre un "*Testo Unico*" che, in quanto tale non innova o modifica alcuna disposizione, ma ha la mera funzione di una raccolta, coordinata, delle norme attuative del Programma di Fabbricazione.

Ciò consentirà la consultazione di un unico documento e, per il futuro, le eventuali modifiche che si rendessero necessarie – specie se parziali – dovranno essere inserite, successivamente all'approvazione, in questa stesura al fine di mantenerne il carattere di *Testo Unico*.

Altra problematica deriva dal succedersi delle disposizioni – legislative e regolamentari – aventi incidenza sul "*Governo del territorio*" in quanto ciò ha delle ricadute sull'applicazione delle presenti norme, soprattutto nei casi in cui quella sopravvenuta è, in tutto o in parte, diversa dalla precedente.

Già con le modifiche approvate con la D.C.C. 46/2011 furono aggiornati i riferimenti alla disciplina sopravvenuta e allora vigente, ma che oggi risulta, per la quasi totalità, assorbita dalla l. r. 1/2015 o dal r. r. 2/2015 e quindi con riferimenti diversi. In quella fase, nelle "*Note a piè pagina*" furono trascritti i testi delle disposizioni di maggiore rilevanza; ciò costituisce, oggi, un utile riferimento per intercettare quelle sopravvenute verificando se si è in presenza di una sostanziale conferma oppure di una modifica rilevante.

Con la modifica approvata con la D.C.C. 41/2019, i riferimenti sono stati aggiornati, ma limitatamente a quelli contenuti nell'articolo 1; ciò in quanto detto articolo era il solo oggetto di modifica. È stato comunque aggiunto un comma per esplicitare – formalmente – la sopravvenienza e la prevalenza della l. r. 1/2015 e del r. r. 2/2015.

È stato quindi affidato all'ufficio l'incarico di predisporre due differenti stesure del "*Testo Unico*":

- quella che evidenzia tutti i vari aggiornamenti e che, nelle *Note a piè pagina*, descrive la causale della variazione e contiene la trascrizione delle principali disposizioni richiamate. Costituisce il T.U.N.A. "*aggiornato*" con relativa cronologia e sarà conservato agli atti dell'ufficio;
- quella che contiene le disposizioni vigenti ovvero quella "*coordinata*" con tutte le modifiche, nella quale mantenere le "*Note a piè pagina*" originarie al fine di consentire una interpretazione corretta e contestualizzata delle regole dettate dal P. di F. in combinato disposto con la normativa sovraordinata, laddove fosse necessario verificare degli interventi progressi.

Tale testo è quello da porre in consultazione ed al fine di attualizzarlo, alle note afferenti disposizioni sovraordinate, ma modificate nel tempo, è stato aggiunto un riferimento agli estremi della disciplina attuale, senza però riportarne il testo.

Restano, evidentemente, invariati il valore e l'efficacia degli atti normativi singolarmente e separatamente approvati nonché di quelli legislativi e regolamentari trascritti o riportati per la finalità anzidetta.

Montefalco 2 dicembre 2019

L'Assessore all'urbanistica

G. Lorenzetti

CRONOLOGIA DELLE VARIANTI

La suddivisione dell'articolato normativo in "Titoli" è stata introdotta con la variante adottata con la D.C.C. 29/2006.

Le NTA del P. di F., redatte in occasione della variante generale per adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale – PUT, sono state:

- adottate con delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 11 novembre 1997;
- adottate definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 3 marzo 1999 con la quale sono state formulate le controdeduzioni alle osservazioni;
- approvate con Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria n. 11083 del 31 dicembre 1999; ^(A)

Con questa stesura il testo originario è stato coordinato con le modifiche:

- approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 10 marzo 2005 (articolo 26, lett. f); ^(B)
- introdotte con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 29 giugno 2006 di adozione dell'adeguamento al P.T.C.P.; ^(C)
- approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 26 febbraio 2009 (inserimento articolo 6bis); ^(D)
- introdotte con le proposte tecniche di controdeduzioni agli atti di osservazione – alla variante adottata con D.C.C. 29/2006 – e fatte proprie dal Consiglio Comunale con la delibera 34 del 19 luglio 2007 (adozione definitiva). L'accoglimento ha comportato, tra l'altro, l'assorbimento delle modifiche adottate con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 7 novembre 2005; ^(C)
- la modifica alle proposte tecniche di controdeduzioni introdotta dal Consiglio Comunale con la citata D.C.C. 34/2007;
- conseguenti alle proposte tecniche formulate per controdedurre alle osservazioni e per recepire le prescrizioni formulate con la deliberazione Giunta Provinciale n. 636 del 20 dicembre 2010, approvate con delibera Consiglio Comunale n. 46 del 24 novembre 2011. Sono evidenziate con carattere corsivo di colore mattone mentre la motivazione è indicata in una nota a piè pagina; ^(D)
- con le modifiche introdotte con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 31 luglio 2019 per recepire le disposizioni sovraordinate in materia di installazione impianti per l'impiego delle energie alternative (articolo 1). ^(E)

Composizione dei gruppi redazionali

(A) Progettista della variante arch. Domenico Pasquale – Consulente dott. Vittorio Sebastiani

(B) Area tecnica – ing. Paolo Gattini (estensore e responsabile)

(C) Consulenti esterni – COOPERSTUDIO arch. D. Pasquale; C. Neri – dott. A. Sisti

Consulenza interna – geom. G. Lorenzetti – Restituzione grafica – p. i. G. Metelli

Collaboratori interni – geom. M. Calandri; geom. M. Proietti

Coordinamento adozione – ing. P. Gattini – Coordinamento approvazione – ing. P. Emili

(D) Area tecnica – geom. M. Calandri (estensore e responsabile) – geom. G. Lorenzetti (consulente)

(E) Area tecnica – geom. M. Calandri (estensore) – ing. P. Emili (responsabile)



T.U.N.A. aggiornato

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Articolo 1 - Disciplina urbanistica.....	1
Articolo 2 - Classificazione delle zone territoriali omogenee.....	5
TITOLO II - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....	6
Articolo 3 - Definizione di zona residenziale	6
Articolo 4 - Zone residenziali di interesse storico, artistico e ambientale (Zone "A")	6
Articolo 5 - Zone residenziali di completamento soggette a salvaguardia delle tipologie esistenti (Zone "B0").....	8
Articolo 6 - Zone residenziali di completamento e di ristrutturazione (Zone "B1").....	9
Articolo 6bis - Zona di completamento e riconversione (Zona B2)	11
Articolo 7 - Zone residenziali di espansione (Zone "C").....	11
Articolo 8 - Zone di espansione residenziale con vincolo tipologico (Zone "CT").....	13
Articolo 9 - Zone residenziali soggette a disciplina pregressa (Zone "R.D.P.").....	13
Articolo 10 - Zone residenziali di espansione destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	14
TITOLO III - ZONE PRODUTTIVE	15
Articolo 11 - Zone produttive (Zone "D")	15
Articolo 12 - Zone produttive destinate all'artigianato, alla piccola industria ed alla trasformazione dei prodotti agricoli (Zone "D1").....	15
Articolo 13 - Zone produttive destinate ad attività commerciali (Zone "D2")	16
Articolo 14 - Insediamenti produttivi sparsi preesistenti (Zone "D3")	18
Articolo 15 - Zone produttive turistiche (Zone "Dt")	19
TITOLO IV - LO SPAZIO RURALE.....	21
Articolo 16 - Zone agricole "E" - Disposizioni di carattere generale	21
Articolo 17 - Zone di particolare interesse agricolo (Zone "E1")	30
Articolo 18 - Zone agricole "E2" - Aree boscate	33
Articolo 19 - Insediamenti esistenti nel territorio agricolo - Individuazione e disposizioni di carattere generale	34
Articolo 20 - Insediamenti esistenti nel territorio agricolo - Edifici e manufatti di interesse culturale	38
Articolo 21 - Insediamenti esistenti nel territorio agricolo - Edifici e manufatti di valore architettonico	39
Articolo 22 - Insediamenti esistenti nel territorio agricolo - Edifici e manufatti di valore tipologico.....	40
Articolo 23 - Insediamenti esistenti nel territorio agricolo - Aggregati rurali di valore storico, culturale e tipologico "[A]".....	40
TITOLO V - ZONE PER SERVIZI	42
Articolo 24 - Zone per attrezzature e servizi (Zone "F")	42
Articolo 25 - Zone per attrezzature e servizi d'interesse collettivo (Zone "F1").....	42
Articolo 26 - Zone per attrezzature e servizi pubblici d'interesse generale (Zone "F2")	45
Articolo 27 - Zone per attrezzature e servizi privati d'interesse generale (Zone "F3").....	46
Articolo 28 - Zone destinate a verde privato (Zone "Vp").....	48
TITOLO VI - ZONE DI VINCOLO E TUTELA.....	50
Articolo 29 - Zone destinate alla viabilità	50
Articolo 30 - Zone di rispetto stradale e tra gli azzonamenti	50
Articolo 31 - Zone di rispetto cimiteriale	52
Articolo 32 - Zone di tutela dei centri e nuclei storici	53
Articolo 33 - Zone di tutela idrologica	53
Articolo 34 - Zone di tutela delle acque sotterranee	54
Articolo 35 - Zone sottoposte a vincolo archeologico	54

Articolo 36 - Zone sottoposte al vincolo paesaggistico	54
TITOLO VII - DISPOSIZIONI FINALI	56
Articolo 37 - Indicazioni grafiche del P. di F.	56
Articolo 38 - Indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e di microzonazione sismica.	56
TITOLO VIII - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA	57
Articolo 39 - Finalità ed articolazione delle norme paesaggistiche	57
Articolo 40 - Definizioni	57
Articolo 41 - Disciplina di riferimento per le zone omogenee.....	58
Articolo 42 - Zona di rispetto dei corsi d'acqua in ambito agricolo e zone a rischio per fenomeni idraulici "R4"	58
Articolo 43 - Zona di rispetto dei coni visuali rilevanti.....	60
Articolo 44 - Disciplina paesaggistica per le zone "A"	60
Articolo 45 - Disciplina paesaggistica per le zone "B".....	61
Articolo 46 - Disciplina paesaggistica per le zone "C"	64
Articolo 47 - Disciplina paesaggistica per le zone "D"	67
Articolo 47bis - Disciplina paesaggistica per le zone "E"	68
Articolo 48 - Disciplina paesaggistica per le zone "F"	71



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Disciplina urbanistica

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è disciplinata dalle leggi statali e regionali vigenti, dalle presenti norme di attuazione del Programma di Fabbricazione e dal Regolamento Edilizio nonché dalle prescrizioni di carattere geologico e idraulico derivanti dalla disciplina di settore.

2. A tal fine il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee conformi al D. M n. 1444/1968. Per ogni singola zona vengono descritte le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione, gli indici di edificabilità ed altri parametri urbanistico - edilizi che definiscono le modalità di edificazione.

3. Sono fatti salvi piani attuativi già approvati e convenzionati anche mediante atto d'obbligo. Per i suddetti piani, ancorché non perimetrati nella cartografia, valgono le norme, gli indici, le prescrizioni contenute nei relativi atti tecnici e convenzioni. Potranno essere ammesse modifiche, mediante varianti, purché non venga modificato il perimetro dell'area, non venga aumentata la volumetria complessiva, le altezze massime e non vengano ridotte le aree pubbliche previste, nel rispetto delle corrispondenti previsioni del piano attuativo esistente.

4. Gli interventi sugli edifici interessati da domanda di sanatoria possono essere autorizzati, in conformità alle previsioni del P. di F., solo successivamente al rilascio del titolo in sanatoria o, qualora non oggetto di condono edilizio, alla definizione dei procedimenti di cui al Titolo I della l. r. 21/2004¹, come sostituiti con il Titolo V «Disciplina dell'attività edilizia», Capo VI «Vigilanza, responsabilità e sanzioni», della l. r. 1/2015.²

5. Fino all'adeguamento del Programma di Fabbricazione alle disposizioni del vigente P.T.C.P. gli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili di cui all'articolo 2, comma 1, lett. a) del D. Lgs. 29/12/2003, n. 387³, non possono trovare collocazione nel territorio comunale.

6. Sono esclusi dalla disposizione di cui al comma precedente gli impianti solari termici di cui all'articolo 7bis della l. r. 18/2/2004, n. 1, attualmente regolati dall'art. 118, co. 2, lettere f) e h-bis), della l. r. 1/2015,⁴ nonché quelli fotovoltaici a servizio di insediamenti residenziali o produttivi ed assimilati nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

7. Stanti le disposizioni contenute nella legislazione sopravvenuta, anche ai fini paesaggistici

Note al testo degli articoli

¹ La legge regionale 3 novembre 2004, n. 21, reca «Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia» ed è pubblicata nel BUR 8/11/2004, n. 47 – E. S. - Il Titolo I reca "Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia, responsabilità, sanzioni e sanatoria".

Disciplina abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nel Titolo V, Capo VI.

² La legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 reca «Testo unico governo del territorio e materie correlate» ed è pubblicata BUR n. 6 del 28 gennaio 2015 - S. O. n. 1

³ Il Decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 reca «Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità». L'articolo 2 titola "Definizioni" e se ne trascrive la disposizione richiamata: "1. Ai fini del presente decreto si intende per: a) fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili: le fonti energetiche rinnovabili non fossili (eolica, solare, geotermica, del moto ondoso, maremotrice, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas). In particolare, per biomasse si intende: la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali e animali) e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani;"

⁴ Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota al precedente comma 4. Si trascrive il testo della disposizione richiamata: "Articolo 118 ((Attività edilizia senza titolo abilitativo) // Omissis // I seguenti ulteriori interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo, fatto salvo quanto previsto al comma 5, previa comunicazione al comune competente, da parte dell'interessato, anche in via telematica, secondo le modalità di cui al comma 3, prima dell'inizio dei lavori o delle attività: // Omissis // f) la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati, di edifici residenziali, produttivi e per servizi, che non costituisce SUC, purché sull'intera copertura siano installati pannelli solari termici o fotovoltaici e siano aperte su tutti i lati. La distanza minima delle suddette strutture dai confini di proprietà e dalle strade interne ai centri abitati è di ml. 3,00; // Omissis // h bis) gli interventi relativi all'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici realizzati sugli edifici o collocati a terra al servizio degli edifici, da realizzare al di fuori degli insediamenti di cui all'articolo 92 del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 (Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)).".

(D. lgs. 222/2016⁵; DPR 31/2017⁶) è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle limitazioni e dei procedimenti stabiliti dalla normativa di settore vigente al momento dell'installazione.

8. Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti alla disciplina dell'articolo 42⁷ del Regolamento Edilizio – ove non siano in contrasto o coerenti con quanto stabilito dal presente articolo – anche in relazione a quanto stabilito dall'art. 118, co. 3⁸, l. r. 1/2015 e s.m.i. .

9. Fermo restando quanto espressamente stabilito per lo «Spazio Rurale», di cui al Titolo IV, e per le «Norme di tutela paesaggistica» di cui al Titolo VIII, alle attività comportanti movimenti terra si applicano le disposizioni, le limitazioni e le procedure, definite con la DGR 674/2006 come sostituite con la DGR 966/2015.⁹ La valutazione dell'altezza massima consentita, nel caso di interventi edilizi non soggetti a strumento attuativo, va effettuata in base al piano di campagna esistente.

9bis. Le disposizioni contenute nei successivi articoli, ove derivanti da quelle di cui alle leggi regionali 1/2004, 21/2004, 11/2005,¹⁰ si intendono sostituite con quelle introdotte con la legge regionale 8/2011,¹¹ ed ulteriormente sostituite con la l. r. 1/2015, con particolare riferimento a quelle inerenti il territorio agricolo. Ne consegue che in caso di contrasto o di non coerenza, la disciplina regionale prevale su quella delle presenti norme, anche nel caso in cui queste ultime fossero di carattere più restrittivo.

9ter. La disciplina relativa alla quantificazione e reperimento delle dotazioni territoriali per tutte le destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme si intende superata da quella derivante dal

Note al testo degli articoli

⁵ Il Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 reca «*Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124.*» ed è stato pubblicato nel S. O. Gazzetta Ufficiale n. 277 del 26 novembre 2016.

⁶ Il Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 reca «*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*» ed è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 68 del 22/03/2017.

⁷ Si trascrivono le disposizioni del Regolamento Edilizio cui si fa riferimento per consentire un agevole lettura dell'articolato normativo "Art. 42 - Aspetto e manutenzione degli edifici - omissis

8.bis Nelle zone omogenee di tipo "A", l'installazione di caldaie, pompe di calore, impianti di condizionamento, singoli e centralizzati, ed altri impianti tecnologici, nonché di pannelli solari termici, fotovoltaici e/o impianti innovativi, non è consentita né in copertura né all'esterno dei parametri murari principali degli edifici e comunque in vista da spazi pubblici o aperti ad uso pubblico.

8.ter Nelle altre zone omogenee l'installazione di impianti solari termici, con o senza serbatoio di accumulo, fotovoltaici e mini-eolici, di potenza inferiore a quella di cui alla tabella "A" allegata al D. Lgs. 387/2003, è consentita esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni;

a) sia posta a servizio di insediamenti esistenti;

b) con collocazione a terra, nell'area di pertinenza dell'insediamento;

c) con collocazione integrata o parzialmente integrata, secondo quanto definito dall'art 2, punti b.2) e b.3) del D.M. 19/02/2007 nonché dall'articolo 11, comma 3, del D. Lgs. 115/2008, nella copertura dei manufatti accessori o dei corpi di fabbrica secondari ovvero delle tettoie di cui all'articolo 39, punto 4.b.7;

8. quater Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati al procedimento abilitativo previsto dalla specifica disciplina nazionale o regionale.

8. quinquies Gli impianti per la produzione di energie alternative a fini produttivi, quando non soggetti all'autorizzazione unica di cui all'art. 12, commi 3, 4 e 5 del D. lgs. 387/2003, possono essere installati esclusivamente nelle zone produttive di tipo D1, D2 e D3 nonché nelle zone F, limitatamente a quelle destinate a servizi pubblici.

8. sexies Per l'installazione degli impianti di cui ai commi che precedono si applicano i procedimenti stabiliti dalle corrispondenti normative regionali o, in assenza di queste, da quelle nazionali."

⁸ Per la l. r. 1/2015 si veda la nota al precedente comma 4. L'articolo 118 titola "Attività edilizia senza titolo abilitativo" ed il comma 3 stabilisce la documentazione da allegare alle comunicazioni inizio lavori.

⁹ La Deliberazione Giunta Regionale 966 del 3/08/2015 reca «*Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 248, comma 1, lett. f) della L.R. n. 1/2015 per la disciplina delle modalità relative ai movimenti di terreno.*» ed è pubblicata nel BUR n. 43 del 2 settembre 2015.

¹⁰ La legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 reca «*Norme per l'attività edilizia*» ed è stata pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 8 del 25 febbraio 2004.

La legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 reca «*Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale*» ed è stata pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 11 del 9 marzo 2005.

La legge regionale 3 novembre 2004, n. 21, reca «*Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia*» ed è pubblicata nel BUR 8/11/2004, n. 47 - Edizione straordinaria.

Disposizioni abrogate con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbite nei Titoli II, III, IV e V.

¹¹ La legge regionale 16 settembre 2011, n. 8. reca «*Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali.*» ed è pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 41 del 21 settembre 2011.

Regolamento Regionale 7/2010¹² come sostituite con il Capo I (*Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del T. U.*) del Titolo II (*Norme regolamentari in materia urbanistica*) del R. r. 18/02/2015, n. 2.

9quater. In materia di sostenibilità ambientale le disposizioni di cui alla legge regionale 17/2008¹³, per quanto attiene la redazione degli strumenti attuativi e/o l'esecuzione degli interventi edilizi, sono prevalenti rispetto a quelle contenute negli articoli successivi fatta eccezione per quelle aventi rilevanza ai fini paesaggistici.

9quinquies. In materia di tipologia dei titoli abilitanti l'attività edilizia ovvero della necessità o meno del titolo, le disposizioni di cui alle presenti NTA si intendono superate da quelle introdotte nella legislazione regionale con la legge regionale 8/2011 e successivamente sostituite con la l. r. 1/2015.

9sexies. In assenza di rete fognaria le acque nere dovranno avere un trattamento finale di depurazione.

9septies. In materia di bonifica dei siti inquinati e di individuazione di quelli per la gestione integrata dei rifiuti, fermo restando quanto disposto dall'art. 14 della l. r. 17/2008¹⁴, si applicano le corrispondenti disposizioni di cui alla l. r. 11/2009.¹⁵

9octies. Ferma restando la disciplina specifica per le aree boscate (art. 18) e quella di settore per l'abbattimento degli alberi di cui alla l. r. 28/2001 nonché al R. R. 7/2002¹⁶ ed all'art. 22bis della l. r. 27/2000¹⁷, come sostituito con l'art. 94 (*Oliveti*) della l. r. 1/2015, sono oggetto di tutela le macchie di vegetazione per le quali sono consentite solo operazioni silvo-colturali e ne è vietato il completo taglio a raso.

9novies. Interventi paesaggistici rilevanti quali: i nuovi impianti urbanistici; l'attività estrattiva; nuove realizzazioni o rifacimento delle reti infrastrutturali o degli impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico; realizzazione di infrastrutture per la mobilità o la viabilità; interventi sulla morfologia del suolo funzionali alle attività antropiche; impianti per la produzione di energia anche da fonti alternative diversi da quelli finalizzati al consumo sul posto; interventi sulla copertura vegetazionale; dovranno essere progettati secondo le direttive dell'art. 30 del P.T.C.P. ferme restando le specifiche disposizioni date dalle presenti NTA in dipendenza della zonizzazione interessata.

9decies. Gli interventi e/o le attività che prevedono, o comportano, la realizzazione di impianti di illuminazione esterna sono soggetti al rispetto delle disposizioni, anche procedurali, derivanti dalla l. r. 20/2005, dal regolamento attuativo 2/2007¹⁸ nonché dalle conseguenti disposizioni comunali.

Note al testo degli articoli

¹² Il Regolamento regionale 25 marzo 2010, n. 7 reca «Regolamento regionale sulla disciplina del Piano comunale dei servizi alla popolazione, delle dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e delle situazioni insediative di cui all'articolo 62, comma 1, lettere a), b) e c) della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale).» ed è pubblicato nel BUR n. 15 del 31 marzo 2010 - S. O. n. 1.

Disposizione abrogata con R. R. 2/2015 e dallo stesso assorbita nel Titolo II, Capo I (Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU).

¹³ La legge regionale 18 novembre 2008, n. 17 reca «Norme in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi.» ed è pubblicata nel BUR n. 54 del 26 novembre 2008.

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nel Titolo VI, Capo II

¹⁴ Per la l. r. 17/2008 si veda la nota al precedente comma 9quinquies. L'art. 14 titola "Igiene urbana"

¹⁵ La legge regionale 13 maggio 2009, n. 11 reca «Norme per la gestione integrata dei rifiuti e la bonifica delle aree inquinate.» ed è pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 23 del 20/05/2009.

¹⁶ La legge regionale 19/11/2001, n. 28 recante «Testo unico regionale per le foreste» è pubblicata nel BUR n. 58 del 28/11/01 - S. O. n. 1.

Il Regolamento Regionale n. 7 del 17 dicembre 2002 recante «Regolamento di attuazione della legge regionale 19 novembre 2001, n. 28» è pubblicato nel BUR n. 59 del 31/12/2002, S. O. n. 2.

¹⁷ La legge regionale 24 marzo 2000, n. 27 reca «Norme per la pianificazione urbanistica territoriale» ed è pubblicata nel BUR n. 31 del 31 maggio 2000 - S. S. L'articolo 22 bis titola "Oliveti".

¹⁸ La legge regionale 28 febbraio 2005, n. 20 recante «Norme in materia di prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico» è pubblicata

→ → continua nella pagina successiva → →

9undecies. L'esecuzione degli interventi è subordinata, oltre che ai procedimenti di cui alla l. r. 1/2004,¹⁹ come ridefiniti con il Titolo V (*Disciplina dell'attività edilizia*) della l. r. 1/2015, anche all'ottenimento del nulla osta o autorizzazione di cui alla Parte Seconda (*Beni culturali*) e/o Parte Terza (*Beni paesaggistici*) del D. lgs. 42/2004, qualora necessari in base alla legislazione vigente.

9duodecies. Le modalità per il calcolo dei volumi e/o delle superfici nonché quelle in materia di distanze dai confini, dalle strade e tra edifici, contenute nei successivi articoli, fatta eccezione per quelle con finalità igienico - sanitarie per gli allevamenti, si intendono superate da quelle contenute nel Regolamento Regionale 9/2008²⁰ come sostituite con il R. R. 2/2015.²¹ Conservano invece efficacia, ai sensi dell'art. 21, co. 2,²² di detti regolamenti, quelle relative alle tipologie delle costruzioni date nei successivi articoli per il territorio agricolo e/o a fini paesaggistici. Ai fini delle disposizioni date dalle presenti norme un edificio si considera "esistente" quando presenta le condizioni di cui all'art. 22²³ del richiamato R. R. 9/2008 come sostituite con il R. R. 2/2015.

9terdecies Ai sensi dell'art. 243, commi 4 e 5²⁴, della l. r. 1/2015 nonché dell'art. 144, co. 2, del R. R. 2/2015²⁵, il rinvio o il riferimento:

- alle leggi regionali 27/2000; 1/2004; 21/2004; 11/2005; 12/2008; 17/2008;
- ai Regolamenti Regionali 9/2008; 7/2010;

contenuti nei successivi articoli, devono intendersi riferiti alle corrispondenti disposizioni della l. r. 1/2015 o del r. r. 2/2015.

Note al testo degli articoli

nel BUR del 16 marzo 2005, n. 12.

Il Regolamento regionale 5 aprile 2007, n. 2 che reca «Regolamento di attuazione della legge regionale 28 febbraio 2005, n. 20 "Norme in materia di prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico"» è pubblicato nel BUR del 18 aprile 2007, n. 17, S. O. n. 1.

¹⁹ Per la legge regionale 1/2004 si veda la nota al precedente comma 9bis.

²⁰ Il Regolamento regionale 3 novembre 2008, n. 9 reca «Disciplina di attuazione dell'art. 12, comma 1, lettere a) e d-bis) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 (Norme per l'attività edilizia) – Criteri per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione.» ed è stato pubblicato nel BUR n. 50 del 12 novembre 2008 - S. O. n. 1.

²¹ Il Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2, reca «Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)» ed è stato pubblicato nel BUR n. 10 del 20 febbraio 2015, E. S..

²² Si trascrive il testo della disposizione richiamata come sostituita con il r. r. 2/2015: "Articolo 21 (Opere Pertinenziali - Op) - omissis - 2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui sopra e comunque fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia o dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono differenziate secondo quanto previsto ai commi 3 e 4".

²³ Si trascrive il testo della disposizione richiamata come sostituita con il r. r. 2/2015: "Articolo 22 (Definizione di edificio esistente) - 1. Si definiscono edifici esistenti quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150). [La legge 1150/1942 è pubblicata nella G. U. 31/08/1967 ed è entrata in vigore l'11/09/1967].

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

omissis

4. Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita da elementi sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti, quali:

- a) studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;
- b) documentazione fotografica che dimostri la consistenza originaria dell'edificio
- c) atti pubblici di compravendita;
- d) certificazione catastale.

omissis".

²⁴ Per la l. r. 1/2015 si veda la nota al precedente comma 4. Si riporta il testo delle disposizioni richiamate: "Art. 243 (Ambito di applicazione) // Omissis // 4. Le definizioni contenute nel presente TU prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4 del d. lgs. 42/2004.

5. Le disposizioni del presente TU, le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dallo stesso TU, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici, sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali. Le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dal TU possono stabilire termini e modalità per l'obbligatorietà della loro applicazione. Le stesse norme regolamentari comprendono i regolamenti di cui al presente Titolo, già emanati in applicazione di leggi regionali previgenti e possono prevedere, ai fini della semplificazione di adempimenti in materia edilizia ed urbanistica, la modifica di altri regolamenti regionali che contengono norme in contrasto o incompatibili con il TU."

²⁵ Per il r. r. 2/2015 si veda la nota al precedente comma 9duodecies. Si riporta il testo della disposizione richiamata: "Articolo 144 (Abrogazioni) // Omissis // 2. Sono disapplicate tutte le norme regolamentari regionali e degli enti locali contrarie e incompatibili con le presenti norme regolamentari, comprese quelle contenute negli atti di indirizzo regionale, ai sensi dell'articolo 243, commi 5 e 6 e 244, comma 3 del TU."

Articolo 2 - Classificazione delle zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale agli effetti del Programma di Fabbricazione è suddiviso nelle seguenti zone omogenee riportate con specifica simbologia:

Zone "A"

- 1) Zone residenziali d'interesse storico, artistico e ambientale "A";

Zone "B"

- 1) Zone residenziali di completamento soggette a salvaguardia delle tipologie esistenti "B0";
- 2) Zone residenziali di completamento e ristrutturazione "B1";

Zone "C"

- 1) Zone residenziali di espansione "C";
- 2) Zone residenziali soggette a disciplina pregressa "R.D.P.";
- 3) Zone residenziali di espansione destinate all'edilizia economica e popolare "P.E.E.P.";
- 4) Zone residenziali di espansione con vincolo tipologico "CT";

Zone "D"

- 1) Zone produttive "D";
- 2) Zone produttive destinate all'artigianato, alla piccola industria ed alla trasformazione dei prodotti agricoli "D1";
- 3) Zone produttive destinate ad attività commerciali "D2";
- 4) Zone per insediamenti sparsi produttivi;
- 5) Zone produttive turistiche "DT";

Zone "E"

- 1) Zone agricole "E";
- 2) Zone di particolare interesse agricolo "E1";
- 3) Zone boschive "E2";
- 4) Zone agricole per allevamenti zootecnici- centro agricolo zootecnico -"E3";
- 5) Aggregati rurali di valore storico, culturale e tipologico "E/AR";
- 6) Ambiti di rispetto paesaggistico ambientale degli edifici di interesse storico, architettonico e culturale "E/AP";

Zone "F"

- 1) Zone per attrezzature e servizi "F";
- 2) Zone per attrezzature e servizi pubblici d'interesse collettivo "F1";
- 3) Zone per attrezzature e servizi pubblici d'interesse generale "F2";
- 4) Zone per attrezzature e servizi privati d'interesse generale "F3";

Zone destinate a verde privato "Vp"

Zone di rispetto e di tutela

- 1) Zone di rispetto stradale e tra gli azzonamenti;
- 2) Zone di rispetto cimiteriale;
- 3) Zone di tutela dei centri storici e/o d'interesse ambientale;
- 4) Zone di tutela idrologica;
- 5) Zone di tutela delle acque sotterranee;

Zone sottoposte a vincolo

- 1) Zone sottoposte a vincolo archeologico;
- 2) Zone sottoposte a vincolo ambientale.

2. In cartografia sono individuate anche le reti viarie esistenti e di progetto e le relative «zone di rispetto» la cui graficizzazione è indicativa in quanto consistenza, modalità di valutazione e tipologie di intervento, sono disciplinati dal Nuovo Codice della Strada e Regolamento di esecuzione ed attuazione.

3. In cartografia è individuato il tracciato di un elettrodotto primario. Nei confronti di tale infrastruttura, nonché di quelle anche non cartografate, si applicano le norme di tutela previste dalla disciplina di settore, anche di livello regionale.

TITOLO II - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Articolo 3 - Definizione di zona residenziale

1. Le zone residenziali sono quelle a carattere prevalentemente abitativo. In dette zone, con le limitazioni di cui ai successivi articoli, i fabbricati possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) abitazioni e relative pertinenze (fondi, box per garage, etc.);
- 2) attività commerciali e per pubblici esercizi;
- 3) uffici pubblici e privati, banche, studi professionali;
- 4) botteghe artigiane o laboratori artigiani in genere, purché esercenti attività non moleste o nocive e riferibili ad attività di servizio alla residenza e ad attività urbane;
- 5) magazzini e depositi limitatamente al piano terra per edifici pluripiani;
- 6) autorimesse pubbliche o private di uso pubblico;
- 7) sale di spettacolo, ritrovo, locali per attività politiche, sociali, culturali e socio-sanitarie;
- 8) alberghi, pensioni, ristoranti ed altre attrezzature ricettive
- 9) convitti e collegi
- 10 ambulatori
- 11) residenze per anziani, case di riposo.

2. Le destinazioni di cui al comma precedente non sono esaustive e pertanto possono esserne consentite anche diverse purché riconducibili alle stesse e compatibili con la residenza. È facoltà dell'amministrazione comunale, mediante specifica regolamentazione o in sede di piani attuativi, non ammettere le destinazioni di cui punti 2, 4, 6, 7, 8 ovvero quelle che possano pregiudicare un corretto assetto urbanistico della zona o turbare le caratteristiche funzionali o ambientali di spazi urbani consolidati o possano arrecare disturbo in quanto moleste o nocive.

3. Per destinazioni diverse dalla residenza debbono essere reperiti gli standard di verde e parcheggio nella misura minima stabilita dalla legislazione regionale vigente ovvero nei successivi articoli e fatti salvi i casi in cui è consentita la monetizzazione o la realizzazione di infrastrutture sostitutive.

Articolo 4 - Zone residenziali di interesse storico, artistico e ambientale (Zone "A")

1. Tali zone sono costituite da quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi. Esse sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "A".

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 3 con esclusione delle autorimesse per autocarri. Sono altresì consentite le destinazioni d'uso per strutture ricettive extralberghiere di cui al Titolo II, Capo II, della l. r. 18/2006²⁶, comprese le relative attività connesse.

3. Destinazioni diverse da quelle residenziali non potranno occupare una superficie superiore al 50% delle superfici utili complessive di ciascun edificio e potranno interessare soltanto i piani terreni, interrati o seminterrati, ad eccezione di uffici, studi, attività amministrative e di rappresentanza sia pubblica che privata e laboratori artigianali non nocivi né molesti che potranno essere realizzati anche ai piani superiori.

4. Gli edifici pubblici o destinati a pubblici servizi, (quali alberghi, banche, bar, ristoranti ecc.) potranno essere interamente utilizzati a tali scopi senza alcuna limitazione fermo restando che le

Note al testo degli articoli

²⁶ La legge regionale 27 dicembre 2006, n. 18, recante «Legge turistica regionale» è pubblicata nel BUR 29/12/006, n. 60 – E. S. Le disposizioni richiamate recano: "Titolo II - Strutture ricettive e altre forme di ricettività"; "Capo II - Strutture ricettive extralberghiere".

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II (Strutture ricettive turistiche).

Gli interventi nei centri storici sono attualmente regolati dalla disciplina prevalente data con gli articoli 64 (Interventi nei centri storici) e 66 (Capacità edificatoria e destinazione d'uso) della l. r. 1/2015.

modalità attuative sono correlate alla categoria d'intervento necessaria per l'inserimento di tali destinazioni d'uso, secondo quanto consentito dalla l. r. 12/2008,²⁷ e fatto salvo quanto consentito dall'articolo 34 della l. r. 1/2004. Per gli interventi di cui al presente comma si applicano le disposizioni di cui agli articoli 35 e 36 della l. r. 1/2004 nel rispetto degli indirizzi emanati con la DGR 452/2005.²⁸

5. Il mutamento di destinazione d'uso di una parte o di un intero immobile, ancorché comporti incremento del carico urbanistico, potrà essere realizzato purché siano rispettate limitazioni e procedure stabilite con la l. r. 12/2008.

6. Gli interventi consentiti sono quelli definiti dall'articolo 3 della l. r. 1/2004 fermo restando che le modalità attuative ed il titolo abilitativo sono quelli stabiliti dalla legislazione regionale.

7. Non è ammessa la ristrutturazione che comporti la totale o parziale demolizione e ricostruzione dell'immobile.

8. È ammessa la ricostruzione di parti di fabbricati già demolite previa approvazione di un piano attuativo riferito all'intero edificio.

9. Negli interventi di recupero le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti. Per le eventuali nuove costruzioni ammissibili, in base ad un piano attuativo di iniziativa pubblica, la densità fondiaria non deve superare il 50% di quella media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.

10. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti.

11. Per gli interventi di trasformazione, ristrutturazione urbanistica o per nuove costruzioni ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e, in nessun caso, i m. 7,50.

12. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e per le ristrutturazioni o nuove costruzioni, le distanze tra 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 e ambientale.

13. Gli interventi in tali zone sono soggetti alla disciplina di cui alla DGR 420/2007²⁹ e laddove comportino modifiche esterne al parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all'articolo 4 della l. r. 1/2004.

14. Tutti i progetti di cui sopra dovranno porsi come obiettivo la conservazione dei complessi edilizi nella loro inscindibile unità formale e strutturale, il recupero dei loro caratteri architettonici e decorativi mediante il restauro dell'aspetto esterno, il ripristino delle parti alterate, il mantenimento dell'impianto tipologico e architettonico dell'interno con le relative parti decorative, l'eliminazione dei volumi effetto di aggiunte improprie (superfetazioni).

Note al testo degli articoli

²⁷ La legge regionale 10 luglio 2008, n. 12 reca «*Norme per i centri storici.*» ed è stata pubblicata nel BUR n. 33 del 16 luglio 2008 - S. O. n. 1.
Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nel Titolo III (Norme per l'attuazione del PRG e per la riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia) – Capo II (Norme per i centri storici).

²⁸ Per la l. r. 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. Per il testo degli articoli 34 e 35 si veda la nota al comma 4 dell'articolo 16. L'articolo 36 titola "Ampliamento di edifici esistenti".

La Deliberazione Giunta Regionale 16 marzo 2005, n. 452, recante «*Indirizzi in ordine applicazione artt. 34, 35 e 36, L.R. n. 1/2004. Norme attività edilizia relativamente al cambio destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno di edifici esistenti.*» è pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 27 del 22 giugno 2005.

Disposizioni abrogate con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbite nel Capo I (Normativa tecnica) del Titolo VI.

²⁹ La Deliberazione Giunta Regionale 19 marzo 2007, n. 420 reca «*Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett b) l. r. n. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale*» ed è pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 18 del 24 aprile 2007.

A seguito dell'entrata in vigore della l. r. 1/2015 tale atto d'indirizzo è stato sostituito con la DGR 13 luglio 2015, n. 852 recante «Adeguamento ed integrazione della disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e sostituzione dell'allegato A della deliberazione di Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 "Disciplina interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett. b) L.R. n. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale"» in BUR n. 40 del 12 agosto 2015 – S. O. n. 1.

15. Per gli immobili oggetto di piani attuativi approvati e convenzionati valgono norme, indici e prescrizioni contenute nei relativi atti tecnici. Potranno essere ammesse modifiche, mediante varianti, purché non venga aumentata la volumetria complessiva, le altezze massime e non vengano ridotte le aree pubbliche previste dallo strumento attuativo esistente salvo adeguamento dello standard in aumento o in riduzione commisurati alle destinazioni di nuova previsione. Le previsioni del "*Piano di Recupero Generale - piano coordinato per gli interventi nel centro storico del capoluogo*" prevalgono su quelle di cui ai precedenti commi fatta eccezione per la disciplina sulle destinazioni d'uso di cui al co. 4, sulle categorie d'intervento e sulle modalità di attuazione.

16. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 5 -Zone residenziali di completamento soggette a salvaguardia delle tipologie esistenti (Zone "B0")

1. Sono quelle zone residenziali coincidenti con le parti storiche di alcuni centri frazionali che devono mantenere inalterato il carattere dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti. Sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "B0". Le limitazioni agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3 della l. r. 1/2004 sono stabilite nei commi successivi.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono ammessi previo rilascio del titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente e parere della commissione di cui all'articolo 4 della l. r. 1/2004.

3. L'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso in assenza di strumento attuativo soltanto se non comporta la totale demolizione dell'immobile e/o l'aumento di cubatura e/o superficie.

4. L'utilizzazione a scopo edificatorio delle aree libere o la ristrutturazione urbanistica degli immobili ricadenti in tali zone è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata con previsioni planivolumetriche.

5. È ammessa la ricostruzione di parti di fabbricati già demolite previa approvazione di un piano attuativo riferito all'intero edificio previa presentazione di idonea documentazione comprovante la preesistenza e la consistenza della parte demolita.

6. Sono ammesse tutte le destinazioni consentite per le zone "A"; l'inserimento delle destinazioni diverse dalla residenza è subordinato al rispetto di quanto stabilito all'articolo 3, co. 3, delle presenti norme.

7. L'indice di fabbricabilità fondiario, per gli interventi di nuova edificazione, anche in ampliamento, subordinati a piani attuativi, non potrà superare quello medio del centro frazionale e in nessun caso mc/mq. 5,00. La densità media di ciascuna zona sarà determinata dalla Amministrazione comunale e dal conteggio saranno escluse le superfetazioni e le aggiunte improprie.

8. Le altezze massime non potranno superare quelle dei fabbricati esistenti ed in nessun caso i ml. 7,00.

9. Negli interventi di recupero sono consentiti, in via diretta, anche quelli disciplinati dagli articoli 34, 35, 36 e 41 della l. r. 1/2004 e nel rispetto degli indirizzi emanati con la DGR 452/2005.³⁰

10. Per la nuova edificazione, anche in ampliamento, ai fini delle distanze si applicano le disposizioni per le zone "B1" salvo diversa previsione del piano attuativo con previsioni plano-volumetriche. In sede di piano attuativo dovranno essere previste aree da destinare a standard nel rispetto delle quantità minime stabilite dalla legislazione regionale ed in funzione delle destinazioni

Note al testo degli articoli

³⁰ Per le normative richiamate si veda la nota al comma 4 dell'articolo 4.

Disposizioni abrogate con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbite nel Capo I (Normativa tecnica) del Titolo VI.

d'uso previste.

11. Nella località di S. Luca è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati.

12. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 6 - Zone residenziali di completamento e di ristrutturazione (Zone "B1")

1. Sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, di cui all'articolo 2, lett. B), del D.I.M. 2/4/1968 a prevalente destinazione residenziale. Sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "B1".

2. Le categorie di intervento ammesse ed il corrispondente titolo abilitativo sono quelli definiti dalla l. r. 1/2004. Nel caso di interventi che comportino la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, co. 1, lett. f), della l. r. 1/2004, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di cui all'articolo 20 della l. r. 11/2005, che dovrà interessare un comparto la cui consistenza dovrà essere preventivamente definita dall'Amministrazione Comunale.

3. In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni indicate per le zone "A". Destinazioni diverse da quelle residenziali, fermo restando quanto stabilito all'articolo 3, co. 3, delle presenti norme, non potranno occupare una superficie superiore al 50% della superficie utile complessiva di ciascun edificio e dovranno interessare soltanto i piani terreni, interrati o seminterrati, ad eccezione di uffici, studi, attività amministrative e di rappresentanza sia pubblica che privata e laboratori artigianali non nocivi né molesti che potranno essere realizzati anche ai piani superiori fatto salvo quanto consentito per i piani sottotetto dall'articolo 34 della l. r. 1/2004. Per gli interventi di cui al presente comma si applicano le disposizioni di cui agli articoli 35, 36 e 41 della l. r. 1/2004 nel rispetto degli indirizzi emanati con la DGR 452/2005.³¹

4. Gli edifici pubblici o destinati a pubblico servizio (quali alberghi, banche, ecc.) potranno essere interamente utilizzati a tali scopi senza alcuna limitazione.

5. L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è stabilito in mc/mq 1,00. L'altezza massima degli edifici non potrà superare quella dei fabbricati esistenti limitrofi e comunque non potrà superare i ml 7,50.

6. Le distanze minime sono così stabilite:

- a. dai confini non inferiori a ml. 5.00 o in aderenza. Tale distanza può essere determinata in misura ridotta mediante accordo tra i confinanti nella forma di atto pubblico trascritto nei registri immobiliari da stipulare prima del rilascio della autorizzazione o concessione;
- b. tra fabbricati ml. 10.00;
- c. dalle strade quelle di cui all'art. 9, quarto comma, del D.I.M. 2/4/1968³² salvo diversa previsione cartografica del Programma di Fabbricazione.

7. Nei casi di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici dovranno prevedersi spazi

Note al testo degli articoli

³¹ Per le normative richiamate si veda la nota al comma 4 dell'articolo 4.

Disposizioni abrogate con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbite nel Capo I del Titolo VI.

³² Il Decreto Interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444 recante «*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*» è stato pubblicato nella G. U. 16 aprile 1968, n. 97. Si riporta, di seguito, la disposizione richiamata: "Articolo 9 - Limiti di distanza tra i fabbricati - omissis - Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15."

a parcheggio nella quantità stabilita dall'art. 41/sexies della legge 1150/1942³³.

8. Per gli edifici esistenti alla data del 2/9/1972, ricadenti in lotti di terreno la cui volumetria è stata tutta utilizzata all'epoca della costruzione dell'edificio e il cui lotto non ha subito frazionamenti in epoca successiva, sono consentiti ampliamenti, una tantum, di mc. 120, per ragioni igienico - sanitarie.

9. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari anche in deroga alle presenti norme. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con il piano del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

10. I fabbricati già esistenti alla data di adozione della presente variante³⁴ utilizzati come annessi o rimesse o comunque al servizio di fabbricati residenziali esistenti, potranno essere demoliti e ricostruiti per pari volume in un unico fabbricato con eguale destinazione edilizia comunque compatibile con le zone omogenee eventualmente aventi carattere pertinenziale all'edificio principale. Il recupero del volume demolito potrà avvenire ricomponendolo in aderenza al fabbricato principale previa approvazione di P.d.R. purché l'ampliamento non alteri e non arrechi alcun danno alle caratteristiche architettoniche e strutturali del fabbricato stesso e agli aspetti paesaggistici della zona.

11. Nelle zone previste in località Colleciocco (versante nord e versante sud), per i nuovi interventi valgono le norme relative alle zone "Ct" per quanto riguarda destinazione d'uso, indici, altezze e tipologie.

12. Nella zona prevista in loc. Scorsinaglia, sul versante a valle, l'altezza delle nuove edificazioni non potrà superare i m 5,50; la destinazione d'uso potrà essere soltanto residenziale con le relative pertinenze. Sono consentiti al piano terra studi professionali nella misura massima del 35% della superficie utile.

13. Nelle località appresso indicate, ferme restando le limitazioni per le zone classificate come "R4" dal PAI di cui al successivo articolo 42, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati: Madonna della Stella, S. Luca, Fratta e Mercatello.

14. Per le seguenti località il primo piano calpestabile di un fabbricato da realizzare dovrà essere posto ad una quota non inferiore di ml. 1,00 rispetto a quella dell'attuale piano di campagna: Madonna della Stella, Fratta e Mercatello. Per questa ultima località la limitazione è per la zona più prossima al fosso Ruicciano.

15. Per la frazione di S. Luca il valore di cui al precedente comma è elevato a ml. 1,50 per le aree di completamento prossime al fosso Grande in corrispondenza dell'attraversamento stradale.

16. Nella frazione di Madonna della Stella è prevista una fascia di rispetto inedificabile per l'estensione di 10 mt. dal ciglio delle sponde di tutti i fossi e di 30 mt. dal piede degli argini del Fosso Ruicciano e del Fosso Cocogne come catastalmente definiti.

17. Per le zone B prossime al Fosso Grande (S. Luca) in corrispondenza delle intersezioni stradali dovrà essere prevista una fascia di rispetto inedificabile per l'estensione di mt. 10 dal ciglio della sponda del fosso medesimo.

Note al testo degli articoli

³³ La legge 17 agosto 1942, n. 1150 recante «Legge urbanistica» è stata pubblicata nella G. U. del 16/10/1942, n. 244. Si riporta di seguito la disposizione richiamata nel testo vigente a seguito delle modifiche introdotte con le leggi 6/8/67, n. 765; 24/03/89, n. 122; 28/11/05, n. 246.

"Articolo 41 sexies - Spazi per parcheggio

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse."

Disposizioni attualmente contenute nel Titolo II, Capo I (Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU del r. r. 2/2015.

³⁴ Il riferimento è alla variante generale per l'adeguamento al PUT di cui alla l. r. 52/1983, adottata con atto Consiglio Comunale n. 80 del 11/11/1997.

17bis A seguito dello stralcio di una zona B1 in frazione Montepennino, in accoglimento all'osservazione n. 1, formulata rispetto all'adozione della variante di adeguamento al P.T.C.P. (DCC 29/2006), risulta disponibile una potenzialità insediativa residenziale di mc. 1.998 in quanto la ricollocazione non è stata accolta come da prescrizioni provinciali formulate con la D.G.P. 636/2010.

18. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 6bis - Zona di completamento e riconversione (Zona B2)

1. La zona individuata in cartografia con il simbolo B2 consente una potenzialità insediativa di mc. 5.800 oltre al mantenimento del fabbricato esistente già destinato ad autoparco.

2. L'edificio esistente può essere destinato interamente ad attività direzionali, di servizio e per pubblici esercizi o artigianali di servizio compatibili con la residenza. Possono essere insediate anche attività commerciali purché contenute, complessivamente, entro il limite di mq. 1.000 e ferme restando le previsioni e le limitazioni dello "*Strumento di promozione commerciale*" vigente al momento della richiesta degli insediamenti.

3. Nel caso di ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'edificio esistente l'inserimento di un solaio interpiano, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie ed in materia di sicurezza, non sarà valutato nella Suc ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 17, co. 1 del Regolamento Regionale 9/2008.

4. L'inserimento delle destinazioni consentite nell'edificio esistente è altresì subordinato al soddisfacimento degli standard corrispondenti; ai fini del reperimento degli standard può essere utilizzata anche l'area verde prevista dallo strumento urbanistico generale purché il soggetto attuatore ne garantisca la manutenzione mediante apposita convenzione o atto d'obbligo.

5. L'utilizzazione dell'area, incluso il recupero dell'edificio esistente, resta subordinato alla presentazione di un progetto unitario che dimostri la funzionalità degli accessi, degli standard e garantisca idonei spazi di relazione tra i vari edifici e destinazioni d'uso.

6. Per l'utilizzazione della volumetria di nuova realizzazione si applicano le medesime disposizioni delle zone B1 anche in relazione alle altezze ed alle distanze dai confini e tra edifici.

7. Nella zona fronteggiante la viabilità principale è altresì consentita l'installazione di un impianto carburanti purché sia dimostrato il rispetto delle norme di sicurezza rispetto al traffico ed agli insediamenti di progetto.

8. Gli interventi debbono essere progettati nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III della l. r. 18/11/2008, n. 17 che dovrà essere documentato anche nel progetto unitario di cui al comma 5.

9. Ai fini dell'inserimento paesaggistico trovano applicazione le disposizioni per le zone "B", contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme, ove applicabili.

Articolo 7 - Zone residenziali di espansione (Zone "C")

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti, che risultino non ancora edificate o parzialmente edificate. Sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "C".

2. In tali zone sono ammessi solo fabbricati destinati ad abitazione, con utilizzo del piano terra oltre che per parcheggio al servizio del fabbricato e pertinenze della residenza anche per attività commerciali, direzionali, studi professionali privati, pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.), laboratori artigianali in genere, non molesti o nocivi, e comunque al servizio della residenza e/o delle attività urbane. Uffici privati potranno essere realizzati anche ai piani superiori. La consistenza massima destinata ad attività diversa da quella residenziale non potrà superare il 35% della volumetria totale dell'immobile.

3. L'attuazione dovrà avvenire esclusivamente previa approvazione di un piano attuativo di cui

all'articolo 20 della l. r. 11/2005³⁵ con previsioni planivolumetriche. I suddetti piani attuativi dovranno interessare la sistemazione urbanistica dell'intero comparto individuato nella cartografia del Programma di Fabbricazione, anche se la realizzazione potrà essere effettuata per stralci funzionali che interessino sub comparti individuati dal piano attuativo.

4. In sede di piano attuativo dovranno essere reperiti gli standard di cui all'articolo 60, co. 2, della l. r. 27/2000³⁶ oltre quelli di cui all'articolo 41 sexies della legge 1150/1942³⁷. Le aree per standard dovranno, previa idonea sistemazione, essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.

5. Nel caso che l'intervento preveda anche la possibilità di insediamenti misti (residenziali, commerciali e/o direzionali) gli standard dovranno essere predeterminati proporzionalmente alle destinazioni d'uso e, per quelle diverse dalla residenza, si applicheranno le disposizioni di cui all'articolo 26 della l. r. 31/1997 e dall'articolo 61 della l. r. 27/2000.³⁸

6. L'indice di fabbricabilità territoriale (It) è stabilito in 1,20 mc/mq.

7. L'altezza massima degli edifici non potrà superare ml 7,00.

8. Per quanto riguarda le distanze da confini, tra fabbricati e da strade si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 41 del R. E., salvo diversa previsione del piano attuativo e del Codice della strada.

9. Per i fabbricati esistenti alla data del 2/9/1972, ricadenti in lotti di terreno la cui volumetria è stata tutta utilizzata all'epoca della costruzione dell'edificio e il lotto su cui insiste non ha subito frazionamenti in epoca successiva, è consentito un ampliamento una tantum, per ragioni igienico sanitarie, nella misura di mc. 120 mediante rilascio di sola concessione edilizia in assenza del piano attuativo.

10. In assenza di piani attuativi per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 44, co. 3, della l. r. 1/2004.³⁹

11. Nelle zone di espansione in località S. Luca il primo piano calpestabile di qualsiasi fabbricato da realizzare dovrà essere posto ad una quota non inferiore a ml. 1,50 rispetto al ciglio della sponda del fosso Grande, ciò in riferimento a qualunque sezione trasversale che interessi nuove edificazioni e inoltre non potranno essere realizzati piani interrati o seminterrati.

Note al testo degli articoli

³⁵ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. Si riporta, di seguito, la disposizione citata: "Art. 20 (Piano attuativo e modalità di intervento)
1. Il PRG è attuato mediante piani attuativi:

- a) di iniziativa pubblica, se promosso da soggetti pubblici;
- b) di iniziativa privata, se promosso da soggetti privati;
- c) di iniziativa mista, se promosso da soggetti pubblici e privati.

2. La Regione, con le norme regolamentari di cui all'articolo 62, comma 1, lettera e), disciplina le ipotesi in cui è obbligatoria la redazione del piano attuativo."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nel Titolo III, Capo I (Pianificazione attuativa).

³⁶ L'articolo 60 (Standard minimi per aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali) della l. r. 27/2000, ancorché abrogato con la l. r. 11/2005, trova tuttora applicazione in base al disposto dell'articolo 69, comma 6, della medesima l. r. 11/2005.

Disposizioni attualmente contenute nel Titolo II, Capo I (Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU), del r. r. 2/2015

³⁷ Per il testo della disposizione richiamata si veda la nota al comma 7 dell'articolo 6

Disposizioni attualmente contenute nel Titolo II, Capo I Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU), del r. r. 2/2015

³⁸ L'articolo 26 della legge regionale 31/97 e l'articolo 61 della l. r. 27/2000, ancorché abrogati con la l. r. 11/2005, trovano tuttora applicazione in base al disposto dell'articolo 69, comma 6, della medesima l. r. 11/2005

Disposizioni attualmente contenute nel Titolo II, Capo I (Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU), del r. r. 2/2015

³⁹ Per la l. r. 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. Si riporta, di seguito, la disposizione citata "Art. 44. (Decadenza di vincoli preordinati all'esproprio e assenza del piano attuativo obbligatorio) - omissis - 3. Nelle aree nelle quali non sono attuate le previsioni degli strumenti urbanistici generali anche a mezzo di piano attuativo, qualora sia presupposto per l'edificazione, sono comunque consentiti gli interventi sugli edifici esistenti di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto all'articolo 16, comma 2 della l. r. 31/1997 e all'articolo 8, comma 9, della l. r. 53/1974. Gli interventi di cui sopra possono comportare anche la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente nell'ambito del comparto o della zona interessati, purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico generale."

Disposizione assorbita nell'articolo 59, comma 3, l. r. 1/2015; con sentenza C. Cost. 68/2018 ne è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale. La disciplina attualmente applicabile è quella data con l'articolo 9, comma 2, DPR 380/2001.

12. Per la frazione di Fratta valgono le prescrizioni fatte per la frazione di S. Luca con l'eccezione che la quota del primo piano calpestabile rispetto all'attuale piano da campagna è ridotta a ml. 1,00.

13. Per la frazione di Madonna della Stella valgono le stesse disposizioni per la frazione di S. Luca; tali aree dovranno essere attuate mettendo in atto i possibili provvedimenti al fine di mitigare il rischio di inondazione, in particolare l'obbligo di innalzamento dei piani di calpestio più bassi e la non realizzazione di piani seminterrati o interrati.

14. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 8 - Zone di espansione residenziale con vincolo tipologico (Zone "CT")

1. Sono le zone che per la particolare posizione ambientale sono sottoposte a vincolo tipologico. Sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "CT". Ad ovest del Capoluogo, in località denominata Colleciocco, sono state individuate due zone residenziali di espansione, che per la loro particolare posizione ambientale devono adeguarsi alle prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2. Sono ammessi fabbricati destinati ad abitazione con eventuale garage privato e relative pertinenze al piano terra o interrato. Sono, altresì, ammessi studi professionali la cui superficie non potrà superare il 35% della superficie dell'intero fabbricato.

3. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di cui all'articolo 20 della l. r. 11/2005⁴⁰, con previsioni plano-volumetriche. Per il resto valgono le norme delle zone "C".

4. Si applicano i seguenti parametri:

- a. indice di fabbricabilità territoriale = mc/mq. 1,00;
- b. l'altezza massima non potrà superare i ml. 5,50;
- c. per le distanze si applica la disciplina delle zone "C";
- d. tipologie edilizie: case unifamiliari o bifamiliari, singole o binate, ad uno o due piani fuori terra (piani seminterrati, piani terra).

5. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 9 - Zone residenziali soggette a disciplina pregressa (Zone "R.D.P.")

1. Sono le zone già oggetto di piani particolareggiati esecutivi o di piani attuativi e contraddistinte in cartografia con il simbolo "R.D.P.".

2. Per dette zone valgono norme, indici e prescrizioni contenute nei relativi atti tecnici e convenzioni. Potranno essere ammesse modifiche, mediante varianti, purché non venga modificato il perimetro dell'area, non venga aumentata la volumetria complessiva, le altezze massime e non vengano ridotte le aree pubbliche previste, nel rispetto delle corrispondenti previsioni del piano attuativo esistente.

3. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Note al testo degli articoli

⁴⁰ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 3 dell'articolo 7.
La disciplina applicabile è quella data con il Titolo III, Capo I (Pianificazione attuativa) della l. r. 1/2015.

Articolo 10 - Zone residenziali di espansione destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

1. Nelle zone residenziali di espansione "C" potranno essere individuate aree da destinare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) in conformità alle disposizioni di cui alla legge 18/4/1962, n. 167 e successive integrazioni e modificazioni.

2. In tali zone dovranno essere realizzate abitazioni economiche e popolari, anche mediante interventi di edilizia convenzionata non agevolata, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici della zona come classificate dal Programma di Fabbricazione.

3. La destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è limitata alla residenza e relative pertinenze. Al piano terra potranno essere realizzate anche attività commerciali e servizi necessari alla popolazione residente.

4. Nella zona PEEP di nuova previsione si applicano norme, indici, prescrizioni, parametri urbanistici di cui alle zone C (art. 7).

5. Nelle aree già assoggettate al P.E.E.P. si applicano le previsioni e le norme del piano attuativo vigente.

6. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

TITOLO III - ZONE PRODUTTIVE

Articolo 11 - Zone produttive (Zone "D")

1. Sono le zone destinate ad attività produttive, quali attività artigianali, commerciali e quelle relative alla piccola industria ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e le zone destinate alla realizzazione di impianti turistico - ricettivi. Esse sono suddivise e contraddistinte in cartografia con simbologia specifica in zone "D1", "D2", "D3", "DT".

2. In dette zone, oltre alla costruzione degli edifici destinati alle attività di cui sopra, è altresì consentita la realizzazione di locali ad uso abitazione nella misura ed alle condizioni stabilite nelle singole zone come appresso indicato.

3. In tali zone l'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga necessario, potrà, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 27 della legge 28/10/1972, n. 865, realizzare piani per l'acquisizione di aree per insediamenti produttivi.

4. In sede di piano attuativo gli standards urbanistici dovranno essere adeguati in conformità a quanto disposto dall'articolo 26 della l. r. 31/1997 e dall'articolo 61 della l. r. 27/2000.⁴¹

5. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica» delle presenti norme.

Articolo 12 - Zone produttive destinate all'artigianato, alla piccola industria ed alla trasformazione dei prodotti agricoli (Zone "D1")

1. Sono quelle parti del territorio destinate prevalentemente alle attività produttive. Esse sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "D1".

2. In tali zone sono consentiti insediamenti per attività prevalentemente artigianali, per attività relative alla piccola industria ed alla conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli, come la produzione di vini, mosti e concentrati, la produzione di oli vegetali, ecc., l'esercizio ed il noleggio di macchine agricole, il deposito e la distribuzione di prodotti necessari per l'esercizio dell'agricoltura. Sono comunque esclusi gli insediamenti classificati come nocivi dalla disciplina di settore. È consentita per ogni intero edificio la costruzione di un alloggio, da destinare esclusivamente al custode o al titolare dell'impresa, della superficie utile massima di mq. 120. È altresì consentita la costruzione di locali per depositi, mostre e vendita di prodotti realizzati dall'attività insediata nonché di locali per i relativi uffici, per una superficie massima pari al 30% di quella dell'intero edificio.

3. L'utilizzazione è subordinata all'approvazione di piani attuativi di cui all'articolo 20 della l. r. 11/2005⁴² che dovranno interessare la sistemazione urbanistica dell'intero comparto individuato in cartografia nel Programma di Fabbricazione. La realizzazione di tali piani potrà avvenire anche mediante stralci funzionali che interessino sub comparti individuati dal piano attuativo. In sede di interventi di ristrutturazione con ampliamento e in sede di piano attuativo dovranno essere reperiti gli standard di cui al precedente articolo 11, co. 4.

4. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero quali quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione senza aumento di volume. Non sono considerati incrementi di

Note al testo degli articoli

⁴¹ L'articolo 26 della legge regionale 31/97 e l'articolo 61 della l. r. 27/2000, ancorché abrogati con la l. r. 11/2005, trovano tuttora applicazione in base al disposto dell'articolo 69, comma 6, della medesima l. r. 11/2005.

Disposizioni attualmente contenute nel Titolo II, Capo I (Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU), del r. r. 2/2015.

⁴² Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 3 dell'articolo 7.

La disciplina attualmente applicabile è quella data con il Titolo III, Capo I (Pianificazione attuativa), della l. r. 1/2015.

volume quelli necessari per la realizzazione di impianti tecnologici (centrali termiche, di condizionamento, elettriche etc.).

5. Sono consentiti interventi di ristrutturazione con aumento di superficie coperta purché tali incrementi rispettino le prescrizioni di zona.

6. Sono consentiti interventi di demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione di un nuovo edificio nel rispetto dei limiti posti dall'art. 3, co. 1, lett. d) della l. r. 1/2004.⁴³

7. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore allo 0,60 della superficie fondiaria del lotto nel caso di intervento diretto o di quella del comparto nel caso di piano attuativo.

8. L'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 7,50 fatta eccezione per i silos e/o per particolari esigenze di produzione.

9. Gli edifici dovranno essere posti ad una distanza minima dai confini di ml. 7,50. I silos con altezza superiore a ml. 10,00 dovranno essere posti ad una distanza minima pari alla loro altezza. La distanza minima tra fabbricati non potrà essere inferiore a ml. 15,00. In caso di silos con altezza superiore a ml. 15,00 la distanza dovrà essere pari all'altezza dei silos stessi. I fabbricati dovranno rispettare una distanza minima di ml. 10,00 da qualsiasi strada nonché gli eventuali allineamenti stabiliti dal piano attuativo.

10. La realizzazione di impianti di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici, in qualsiasi modo inquinanti, è rigidamente subordinato alla realizzazione di particolari impianti di depurazione o all'adozione di particolari soluzioni tecniche, anche agronomiche, effettuando, qualora necessario e richieste dall'autorità sanitarie, il riciclaggio delle acque utilizzate.

11. Nell'insediamento artigianale in loc. Polzella dovranno essere realizzati setti arborei di margine ad ogni singolo intervento e lungo la viabilità nonché aree verdi di massa. Dovrà essere garantita almeno il 15% di superficie permeabile relativamente ad ogni singolo lotto.

12. Per le aree oggetto di piano per gli insediamenti produttivi - PIP - di iniziativa pubblica o da piano di lottizzazione privata, già approvati e convenzionati valgono le norme e le prescrizioni contenute nei relativi atti tecnici e convenzioni tranne che per l'indice di copertura utilizzazione che potrà essere quello previsto per le zone D1. Potranno essere ammesse modifiche, mediante varianti, purché non venga modificato il perimetro dell'area, le altezze massime e non vengano ridotte le aree pubbliche previste, nel rispetto delle corrispondenti previsioni del piano attuativo esistente.

13. In località Pietrauta si dovrà provvedere al ripristino dell'asta del fosso drenante d'impiuvio per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

14. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 13 - Zone produttive destinate ad attività commerciali (Zone "D2")

1. Sono quelle parti di territorio destinate prevalentemente ad attività commerciali e contraddistinte in cartografia con il simbolo "D2".

2. In tali zone sono consentite attività commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio. È altresì consentita la realizzazione di laboratori ed officine al diretto servizio dell'attività commerciale. Detta superficie, destinata ad usi diversi da quella commerciale, non potrà superare il 20% della superficie dell'intero fabbricato.

3. In tali zone è consentita la realizzazione di un alloggio da destinare esclusivamente al

Note al testo degli articoli

⁴³ Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 2 dell'articolo 20.

Per la disciplina attualmente vigente si veda articolo 7, comma 1, lett. d), l. r. 1/2015.

custode o al titolare dell'impresa per una superficie utile massima di mq. 120.

4. L'utilizzazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di cui all'articolo 20 della l. r. 11/2005. ⁴⁴ Il piano attuativo dovrà interessare l'intera area prevista nella tavola del P. di F. e potrà essere realizzato mediante stralci funzionali che interessino sub - comparti individuati dallo stesso piano attuativo. In sede di piano attuativo devono essere reperiti gli standard di cui all'articolo 11, co. 4.

5. L'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore allo 0,65 della superficie fondiaria del lotto o del comparto.

6. L'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 6,00 a valle. In caso di ampliamento di edifici esistenti di altezza superiore a ml. 6,00 è consentito edificare fino a raggiungere l'altezza di quest'ultimi.

7. Gli edifici dovranno rispettare una distanza minima dai confini di ml. 5,00 mentre la distanza minima tra due fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00.

8. La distanza minima da osservarsi in presenza di strade non potrà essere inferiore a ml. 10,00.

9. Per la zona di Viale della Vittoria valgono le seguenti disposizioni:

- a. La zona è destinata alla realizzazione di un centro commerciale di esposizione e vendita di prodotti finiti, con particolare riguardo ai prodotti agricoli tipici della zona (olio, vino, ecc.). Detto centro commerciale potrà accogliere anche laboratori artigianali, solo che svolgano esclusivamente un'attività artigianale tradizionale, come quella della ceramica, della decorazione, del ricamo, del mobile antico, elementi di arredo ecc. o al servizio delle attività commerciali insediate. Detta superficie destinata ad usi diversi da quella commerciale non potrà superare il 20% della superficie dell'intero fabbricato.
- b. In detta zona è altresì consentita la realizzazione di un alloggio da destinare esclusivamente al custode o al titolare dell'impresa per una superficie utile massima di mq 120.
- c. Oltre alle destinazioni di cui ai punti precedenti è ammessa la destinazione d'uso a caserma (carabinieri etc.)
- d. L'area individuata nella tavola del Programma di Fabbricazione dovrà essere oggetto di piano attuativo con previsioni plano-volumetriche che fissi la struttura dell'edificazione consentita e l'organizzazione degli spazi, delle aree libere, dei percorsi pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc. in modo da predisporre interventi architettonicamente unitari che potranno essere realizzati nel tempo attraverso stralci funzionali che interessino sub comparti individuati dal piano attuativo.
- e. In sede di piano attuativo gli standard dovranno essere localizzati nella zona compresa tra l'edificio esistente e l'area sottostante al consorzio agrario al fine di salvaguardare le visuali verso il centro storico.
- f. L'indice di utilizzazione non potrà essere superiore allo 0,65 della superficie fondiaria del comparto.
- g. L'altezza massima degli edifici o dei corpi degli stessi non potrà superare i ml. 6,00 a valle.
- h. Dai confini gli edifici dovranno rispettare una distanza minima di ml. 5,00 mentre la distanza minima tra due fabbricati non potrà essere inferiore a ml. 10,00.
- i. Dalla strada d'ingresso a Montefalco dovrà essere rispettata una distanza minima di ml. 20,00 salvo diversa prescrizione del P. di F.

10. Per il comparto sito in via Ugo Foscolo, già individuato come Zona produttiva, con attività commerciale esistente destinato al commercio ed oggetto di strumento attuativo convenzionato valgono le disposizioni che seguono.

a. - Destinazioni

- Medie strutture di vendita inferiori o superiori per i settori merceologici previsti dalla legislazione vigente ed il cui insediamento deve risultare compatibile con lo Strumento di promozione

Note al testo degli articoli

⁴⁴ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 3 dell'articolo 7.

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nel Titolo III, Capo I (Pianificazione attuativa).

commerciale di cui all'articolo 19 e seguenti della l. r. 3 agosto 1999, n. 24 con particolare riferimento alla superficie di vendita (SV) consentita da detto strumento.

Non è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato. Le superfici di vendita (SV) devono trovare collocazione esclusivamente al piano posto a quota stradale mentre le superfici per magazzini, servizi e simili possono trovare collocazione a qualsiasi livello.

- Attività artigianali di servizio purché la superficie ingombra non superi il 20% della superficie utile (SU) massima consentita.
 - Residenze per una superficie utile massima del 10% della superficie utile (SU) massima consentita, e purché destinate esclusivamente ad alloggi di custodia o per gli addetti o titolari degli insediamenti ammessi.
 - Nuove destinazioni commerciali e/o incrementi di quelle esistenti, rispetto a quelle già previste dallo strumento attuativo, potranno essere assentite previo reperimento delle superfici a standard nella misura stabilita dall'art. 26 della l. r. 31/1997; le nuove superfici commerciali e/o la rilocalizzazione di quelle esistenti dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dall'art. 30 della l. r. 31/1997.
- b. - Intervento edilizio:
- gli edifici esistenti realizzati in base allo strumento attuativo possono essere oggetto, in via diretta, di tutti gli interventi consentiti dalla legislazione vigente sul patrimonio edilizio esistente.
- c. - Densità edilizia:
- deve essere rispettata quella derivante dagli edifici esistenti. La densità, comunque, non dovrà essere superiore a quella derivante dall'indice di zona.
- d. - Altezza dei fabbricati, tipologia di edificazione e distanze:
- restano confermate quelle previste dal Piano di Recupero approvato e convenzionato.
- e. - Parcheggi e sistemazioni esterne:
- resta confermato quanto in proposito previsto dal Piano di Recupero approvato e convenzionato. In caso di nuovi insediamenti commerciali e/o artigianali o di ampliamenti di quelli esistenti rispetto alle quantità previste dal Piano Attuativo approvato dovranno essere previste aree per standard a parcheggi e verde nelle quantità stabilite dalla l. r. 31/1997 e dalla l. r. 27/2000.
- f. - Disposizioni particolari:
- l'attuazione delle disposizioni che precedono in materia di destinazioni d'uso e di categorie di intervento resta subordinata all'aggiornamento della concezione urbanistica già stipulata che dovrà disciplinare anche le modalità di manutenzione delle aree scoperte private o di uso pubblico che sono a totale carico del soggetto attuatore.

11. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 14 - Insediamenti produttivi sparsi preesistenti (Zone "D3")

1. Sono le parti di territorio interessate da attività produttive preesistenti alla data del 2/9/1972 e/o oggetto di condono edilizio contraddistinte in cartografia con il simbolo "D3".

2. Gli insediamenti produttivi ricadenti in tali parti di territorio, in attesa di essere trasferiti in aree produttive, potranno per motivate ragioni di conduzione aziendale, essere ristrutturati ed ampliati per una superficie pari al 120% di quella esistente alla data del 2/9/1972, per i fabbricati esistenti autorizzati.

3. Per gli insediamenti produttivi ricadenti nella fascia di rispetto stradale l'ampliamento non potrà superare il 50% della superficie esistente alla data del 2/9/1972.

4. Per i fabbricati che hanno subito ampliamento e che sono stati oggetto di condono edilizio, nel calcolo dell'ampliamento dovrà essere computata anche la parte condonata. Per quelli che hanno subito mutamento della destinazione d'uso e sono stati oggetto di condono edilizio, l'ampliamento non potrà superare il 60% della superficie del fabbricato esistente. Nel suddetto 60% di superficie dovrà

essere computato l'eventuale ampliamento condonato che il fabbricato abbia subito.

5. Gli ampliamenti suddetti potranno essere realizzati anche mediante cambiamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e ricadenti nell'area di pertinenza dell'insediamento e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 33, co. 6, e 34 della l. r. 1/2004.⁴⁵

6. È possibile derogare dalle norme sui distacchi dai confini privati, previo consenso del confinante espresso mediante atto pubblico e purché venga redatto uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche dal quale si evinca il non aggravio delle introspezioni con gli edifici esistenti.

7. Non sarà comunque consentito alcun ampliamento in caso di riduzione dei distacchi esistenti dai confini stradali o in caso di mancanza di area da destinare a standard secondo la consistenza definita ai sensi del comma 4 dell'articolo 11. La distanza da rispettare dalle strade non potrà essere inferiore a ml. 5,00 salvo diversa previsione del P. di F..

8. Nell'area D3 in frazione S. Luca e Fratta è fatto divieto di realizzare locali al piano seminterrato o interrato.

9. Per la zona D3 più prossima al centro abitato di Fratta dovrà essere innalzato il piano calpestabile di almeno 1 mt. al di sopra dell'attuale piano di campagna.

10. Per la zona D3 prossima al centro abitato di S. Luca non dovranno essere consentiti interventi di nuova edificazione per le motivazioni connesse al rischio idraulico.

11. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrati nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica» delle presenti norme.

Articolo 15 - Zone produttive turistiche (Zone "Dt")

1. Sono quelle parti di territorio destinate esclusivamente ad impianti produttivi turistici e contraddistinte in cartografia con il simbolo "Dt". In tali zone possono essere insediate le destinazioni e le attività previste dal Titolo II della l. r. 18/2006.⁴⁶

2. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di cui all'articolo 20 della l. r. 11/2005⁴⁷ che dovrà interessare l'intero comparto previsto dal Programma di Fabbricazione. La realizzazione potrà avvenire anche mediante stralci funzionali individuati dal piano attuativo. Il piano attuativo dovrà prevedere che la metà della superficie territoriale dovrà essere destinata a spazi per attrezzature d'interesse comune, per il verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport e per parcheggi aggiuntivi; di tali spazi almeno il 60% dovrà essere pubblico e ripartito come indicato dall'articolo 61 della l. r. 27/2000.⁴⁸ Dovranno essere messe a dimora alberature ad alto fusto nella misura prevista dal

Note al testo degli articoli

⁴⁵ Per la legge regionale 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. Per il testo dell'articolo 34, che titola "Uso dei vani degli edifici esistenti" si veda la nota al comma 4 dell'articolo 16. L'articolo 33 titola "Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo" ed il comma richiamato dispone che "6. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è attuabile liberamente, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del trenta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di trenta metri quadrati, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 155, comma 6; con sentenza C. Cost. 68/2018, ne è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale.

⁴⁶ Per la l. r. 18/2006 si veda la nota al comma 2, articolo 4. La disposizione richiamata reca: "Titolo II - Strutture ricettive e altre forme di ricettività".

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II (Strutture ricettive turistiche).

⁴⁷ Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 3 dell'articolo 7.

La disciplina applicabile attualmente è quella data con il Titolo III, Capo I (Pianificazione attuativa), l. r. 1/2015.

⁴⁸ L'articolo 61 della l. r. 27/2000, ancorché abrogato con la l. r. 11/2005, trova tuttora applicazione in base al disposto dell'articolo 69, comma 6, della medesima l. r. 11/2005.

Disposizioni attualmente contenute nel Titolo II, Capo I (Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU), del r. r. 2/2015.

comma 6 del medesimo articolo di legge regionale ⁴⁹. Nell'atto di convenzione dovrà essere stabilita: la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e per gli spazi pubblici anzidetti; l'assunzione a carico dei soggetti attuatori degli oneri di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici esercizi, nonché delle spese per il verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport e per i parcheggi aggiuntivi, previsti negli spazi pubblici. Nella convenzione saranno altresì precisate quelle attrezzature di interesse comune la cui realizzazione sarà posta a carico dei soggetti attuatori.

3. Per i fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 44, co. 3, della l. r. 1/2004. ⁵⁰

4. L'indice di fabbricabilità territoriale non potrà essere superiore a 1,0 mc/mq; l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 7,00.

5. Gli edifici dovranno essere posti ad una distanza minima di ml. 10,00 tra loro mentre dai confini dovranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00. Dalle strade gli edifici dovranno rispettare la distanza minima di ml. 15,00.

6. Gli insediamenti di impianti di tipo ricettivo all'aria aperta sono soggetti alla disciplina di cui agli articoli 39, 40 e 41 della l. r. 18/2006. Per la realizzazione dei fabbricati è previsto un indice territoriale $I_t = 0,25$ mc/mq; l'altezza non potrà superare i m. 3,50. ⁵¹

7. Nella zona prevista in loc. Vecciano, l'edificazione è consentita soltanto nella parte a nord rispetto alla strada comunale.

8. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Note al testo degli articoli

⁴⁹ L'articolo 61 delle norme della l. r. 27/2000 titola "Standard per aree al servizio di insediamenti direzionali, produttivi, turistico-residenziali e turistico-produttivi". Si riporta la disposizione citata "6. Nel caso di insediamenti di cui al presente articolo, all'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità accerta la sussistenza di tale requisito."

Disposizione definitivamente abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015; la fattispecie è attualmente regolata nel Titolo II, Capo I (Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU), del r. r. 2/2015.

⁵⁰ Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 10 dell'articolo 7.

Disposizione assorbita nell'articolo 59, comma 3, l. r. 1/2015; con sentenza C. Cost. 68/2018 ne è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale. La disciplina attualmente applicabile è quella data con l'articolo 9, comma 2, DPR 380/20014.

⁵¹ Per la legge regionale 27/12/06, n. 18 si veda la nota al comma 2 dell'articolo 4. Si riporta, di seguito, l'epigrafe degli articoli citati "Art. 39 Esercizi ricettivi all'aria aperta" - "Art. 40 Definizioni" - "Art. 41 Classificazione".

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II (Strutture ricettive turistiche).

TITOLO IV - LO SPAZIO RURALE

Articolo 16 - Zone agricole "E"- Disposizioni di carattere generale

1. Sono le parti del territorio comunale che per loro vocazione naturale sono destinate, prevalentemente, all'esercizio delle attività agricole, forestali e zootecniche. Sono contraddistinte in cartografia con le sigle riportate al successivo comma. Le disposizioni del presente articolo si applicano, comunque, a tutte le aree che, in base alle presenti norme, sono equiparate a quelle agricole.

2. Le zone agricole si classificano in:

- Zone di particolare interesse agricoloE1
- Zone boschiveE2
- Aggregati rurali di valore storico, culturale e tipologicoE/AR
- Àmbiti di rispetto paesaggistico ambientale degli edifici di interesse storico, architettonico e culturale E/AP

3. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente titolo, per quanto riguarda:

- a. l'impresa agricola;
- b. i nuovi edifici;
- c. gli edifici esistenti;
- d. l'indice di utilizzazione territoriale;
- e. la superficie utile coperta;
- f. i singoli edifici;
- g. il piano aziendale;
- h. il piano aziendale convenzionato
- i. il progetto d'area per la valorizzazione del paesaggio;

si assumono le definizioni di cui all'articolo 32 della l. r. 11/2005.⁵² Ai fini delle presenti norme si

<i>Note al testo degli articoli</i>

⁵² La legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 reca «Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale.» ed è stata pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 11 del 9 marzo 2005. Si riportano di seguito le disposizioni richiamate, aggiornate con le modifiche introdotte con la l. r. 8/2011 "Art. 32 (Finalità e definizioni) - omissis

2. Ai fini dell'applicazione del presente capo, si assumono le seguenti definizioni:

- a) *impresa agricola*: è quella condotta dall'imprenditore agricolo sotto qualsiasi forma, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2135 del codice civile, iscritta nel registro delle imprese della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- b) *nuovi edifici*: sono quelli di nuova costruzione destinati a residenza, ad attività produttive agricole e attività connesse;
- c) *edifici esistenti*, ai fini dell'articolo 35, commi 1, 5, 7 e 8: sono quelli presenti e legittimati nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, purché sia stato rilasciato il titolo abilitativo e siano iniziati i lavori alla data del 13 novembre 1997;
- d) *indice di utilizzazione territoriale*: è il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta e la superficie di terreno interessato;
- e) *superficie utile coperta*: è la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano del fabbricato, misurate all'esterno dei muri perimetrali, fatto salvo quanto previsto dalle norme regionali in materia di miglioramento del comfort ambientale e del risparmio energetico di cui agli articoli 37 e 38 della l. r. 1/2004; nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di nuovi edifici residenziali ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. La superficie utile coperta dei piani completamente interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto al piano naturale di campagna ante operam. Ai fini del computo di cui sopra il piano completamente interrato deve comunque far parte di edifici costituiti da uno o più piani fuori terra e la sua superficie planimetrica non deve eccedere quella del piano sovrastante. La superficie del piano completamente interrato che ecceda quella del piano sovrastante, deve essere computata per intero e, nel caso di realizzazione del solo piano completamente interrato, si computa la sua intera superficie utile coperta. Non costituisce superficie utile coperta la realizzazione temporanea, da parte dell'impresa agricola, di manufatti a struttura leggera, appoggiati al suolo, senza opere fondali fisse, coperte con teli mobili, per lo stoccaggio stagionale di foraggio e altri prodotti per l'alimentazione degli animali. Non costituiscono altresì superficie utile coperta le opere pertinenziali realizzate fuori terra per le attività agrituristiche di cui all'articolo 21, comma 2, lettera c), numero 9 del regolamento regionale 9/2008;
- f) *singolo edificio*: si intende l'immobile nel suo complesso costituito anche da più unità immobiliari, nonché ciascuna unità immobiliare individuabile come organismo edilizio strutturalmente autonomo da cielo a terra per tipologia costruttiva, nonché per consistenza catastale e proprietà, ancorché posta in contiguità con altre;
- g) *piano aziendale*: è l'insieme delle azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo. Il Piano prevede in via prioritaria l'utilizzo e il recupero degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici, in coerenza con le esigenze dell'impresa, contenente gli interventi tesi a valorizzare il paesaggio rurale interessato. Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio;
- h) *piano aziendale convenzionato* di cui all'articolo 34, comma 4: ferma restando la definizione contenuta alla lettera g), la sua realizzazione, relativamente agli interventi previsti, è garantita da apposito atto d'obbligo;
- i) *progetto d'area per la valorizzazione del paesaggio*: è un progetto per la valorizzazione del paesaggio e lo sviluppo dello spazio rurale."

Definizioni attualmente contenute nell'articolo 88 (Definizioni) della l. r. 1/2015.

definisce inoltre "Centro aziendale" l'insieme delle strutture e dei fabbricati, residenziali e non, ove si concentrano le attività aziendali o di servizio alla stessa.

4. Fatto salvo quanto disposto dagli articoli 34 e 35 della l. r. 1/2004⁵³ gli spazi o vani sottotetto sono esclusi dal computo della superficie utile coperta (Suc) esistente o di progetto solo qualora abbiano un'altezza, all'imposta, inferiore a m. 1,20 ed un'altezza massima inferiore a m. 2,40. L'esclusione si applica anche nei casi di locali sottoscala.

5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, fermi restando i limiti posti dal Titolo III, Capo II, della l. r. 11/2005⁵⁴ o dalle presenti norme, non può comunque essere superato il volume preesistente, valutato secondo le norme regolamentari vigenti; l'eventuale incremento, del solo volume, ragguagliato con i criteri stabiliti dall'articolo 27, co. 2, della l. r. 21/2004⁵⁵, va portato in detrazione alla Suc ammessa. La consistenza della Suc esistente va determinata anche applicando quanto previsto dall'articolo 32, co. 2, lett. e), della l. r. 11/2005.⁵⁶

6. La progettazione di nuovi edifici, anche in ampliamento, residenziali e di quelli per le attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa agricola, come in precedenza definita e con

Note al testo degli articoli

⁵³ Per la l. r. 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. Si riportano di seguito le disposizioni richiamate "Art. 34 (Uso dei vani degli edifici esistenti)

1. Negli edifici esistenti destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano sottotetto e terreno nel rispetto delle seguenti condizioni minime:

- a) gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge o risultare in costruzione, purché, alla stessa data, siano completate le opere relative alle parti strutturali;
- b) in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;
- c) tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;
- d) per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti;
- e) per i vani sottotetto debbono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'edificio.

2. I limiti di cui al comma 1 possono essere derogati su specifico parere della ASL che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista, compresi i servizi igienici.

3. Ai fini del contributo di costruzione gli interventi di cui al presente capo sono equiparati alla ristrutturazione edilizia.

4. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del d. m. 5 luglio 1975 gli interventi di recupero, con o senza cambiamento d'uso, sono consentiti in deroga ai rapporti tra la superficie di pavimento e le superfici finestrate, fermo restando quanto previsto al comma 1, lettera c) o comma 2.

5. I comuni hanno facoltà di disporre l'esclusione di parte del territorio dall'applicazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 e di introdurre particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici.

Art. 35. (Interventi edilizi consentiti sugli edifici)

1. Gli interventi di cui all'articolo 34 possono comportare l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di areoilluminazione, a condizione che siano particolarmente curate le possibili soluzioni progettuali in funzione dell'aspetto e della qualità architettonica e tipologica dell'edificio.

2. Ai soli fini del raggiungimento delle altezze interne minime di cui all'articolo 34, comma 1, lettera b), è consentita la modifica, anche parziale, delle quote di imposta e del colmo delle falde di copertura purché la loro pendenza, in valore percentuale, sia contenuta tra il venticinque e il trentacinque per cento.

3. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti anche in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, purché tali incrementi siano compresi entro il limite del cinque per cento rispetto al totale dell'edificio esistente e a condizione che gli interventi medesimi siano compatibili con le caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio, nonché con le limitazioni imposte da specifici vincoli di carattere monumentale e/o paesistico o da norme in materia di sicurezza, in base ai quali il comune può disporre il diniego degli interventi del presente articolo. Relativamente agli interventi nelle zone agricole l'incremento di volume di cui al presente comma deve essere contenuto entro i limiti di ampliamento consentiti dall'articolo 8, comma 7 della l. r. 53/1974."

Disposizioni abrogate con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbite nel Titolo VI, Capo I.

⁵⁴ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al precedente comma 3. Il Titolo III reca "Attuazione del PRG" ed il Capo II reca "Norme per il territorio agricolo". È costituito da: Articolo 32 (Finalità e definizioni); Articolo 33 (Disposizioni di carattere generale e competenze dei comuni); Articolo 34 (Realizzazione di nuovi edifici); Articolo 35 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nel Titolo IV, Capo I, Sezione III (Spazio rurale).

⁵⁵ Per la l. r. 21/2004 si veda la nota al comma 4 dell'articolo 1. Si riporta di seguito la disposizione richiamata: "Art. 27. (Definizione degli interventi ammessi a condono edilizio) - omissis - 2. Nei casi in cui l'abuso edilizio sia quantificabile in volume, senza aumento della superficie, la superficie massima ammissibile di ampliamento di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 20, è calcolata applicando la proporzione in base alla quale la superficie da determinare (S) sta alla superficie complessiva assentita delle unità immobiliari esistenti (Sc), come il volume eccedente rispetto a quello assentito (Ve) sta al volume assentito (Va), (S:Sc=Ve:Va)."

Disposizione rimasta in vigore per il disposto dell'articolo 271, comma 1, l. r. 1/2015.

⁵⁶ Per il testo delle disposizioni citate si veda la nota al precedente comma 3.

La disciplina applicabile è quella attualmente contenuta nell'articolo 17 (Superficie utile coperta – Suc), comma 1, lett. d), del r. r. 2/2015.

le specificazioni di cui alla DGR 1435/2006⁵⁷, ove consentiti, dovrà garantire l'inserimento nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista paesaggistico ed ambientale; pertanto le modifiche del terreno e le opere di sistemazione idraulico - agrarie dovranno essere limitate al minimo indispensabile e nel rispetto di quanto stabilito in proposito con la DGR 674/2006⁵⁸. L'ubicazione dovrà essere nel Centro aziendale e comunque in prossimità dei fabbricati eventualmente presenti, al fine di realizzare una concentrazione nell'ambito dell'azienda, nonché in contiguità con la viabilità, anche privata, esistente evitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi di accesso.

7. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 33, co. 1⁵⁹, della l. r. 11/2005, gli edifici residenziali di cui al comma precedente, anche in ampliamento, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie e morfologiche:

- a. semplicità di impianto planivolumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante regolari);
- b. prospetti lineari, di norma privi di sfalsamenti in verticale, con aperture, di quantità e dimensioni, strettamente legate alle necessità funzionali;
- c. divieto di realizzare balconi o terrazze in aggetto mentre è possibile la realizzazione di logge interne al perimetro dell'edificio;
- d. coperture in forma di capanna o padiglione con pendenza massima del 30%. Coperture a terrazzo sono consentite solo se inserite all'interno delle falde del tetto e comunque entro un massimo del 10% della superficie coperta con le falde interessate. Nel caso di ampliamenti è fatto obbligo di raccordare la copertura di progetto con quella esistente in presenza di altezze sostanzialmente corrispondenti; detto raccordo può, comunque, essere prescritto in sede di esame da parte della Commissione comunale di cui all'art. 4 della l. r. 1/2004⁶⁰;
- e. muratura esterna in laterizio intonacato e tinteggiato sulla gamma delle terre ovvero pietra o mattone a faccia a vista;
- f. infissi esterni in legno naturale o verniciato con oscuramento esclusivamente in persiane. L'impiego di materiali diversi resta subordinato al parere favorevole della Commissione comunale di cui all'art. 4 della l. r. 1/2004. È in ogni caso fatto divieto di utilizzare alluminio anodizzato o bronzato;
- g. manto di copertura in laterizio a coppi o tegole. Nel caso di ampliamenti dovranno essere utilizzati materiali uguali o simili a quelli esistenti.

7bis Gli edifici di nuova costruzione, originati dalla ristrutturazione urbanistica degli annessi ai sensi della l. r. n. 11/2005 e ss. mm. e ii., dovranno avere le caratteristiche dell'edificato rurale ricorrente con materiali di finitura coerenti con quanto già presente nell'ambito tutelato.

8. Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 33, co. 1, della l. r. 1/2004, sono funzionali alla destinazione residenziale le attività per servizi individuate nella DGR n. 452/2005⁶¹, ovverosia quella agrituristica nonché quelle dirette anche alla commercializzazione, promozione e

Note al testo degli articoli

⁵⁷ La Deliberazione Giunta Regionale 2/08/2006, n. 1435, reca «Atto indirizzo relativo a definizione impresa agricola ai fini applicaz. normative regionali in materia edilizia ed urbanis. di cui LL.RR. n. 1 del 18 febbraio 2004 e n. 11 del 22 febbraio 2005.» ed è pubblicata nel S. O. al BUR n. 45 del 27/09/2006.

Disposizione superata dalla definizione di "impresa agricola" data dall'articolo 88, comma 1, lett b), della l. r. 1/2015 che per agevolare la lettura si trascrive: "b) impresa agricola: è quella condotta dall'imprenditore agricolo sotto qualsiasi forma, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2135 del codice civile, iscritta nel registro delle imprese della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura. L'impresa agricola, attraverso la propria attività economico-produttiva, esercita anche la primaria tutela e valorizzazione dello spazio rurale;"

⁵⁸ La Deliberazione Giunta Regionale 27/04/2006, n. 674, reca «Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 45, comma 1, lett. f) della L.R. n. 1/2004 per la disciplina delle modalità relative ai movimenti di terreni» ed è pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 32 del 5/07/06.

Disposizione revocata con la Deliberazione Giunta Regionale 3 agosto 2015, n. 966 recante «Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 248, comma 1, lett. f) della L.R. n. 1/2015 per la disciplina delle modalità relative ai movimenti di terreno.» in BUR n. 43 del 2/09/2015.

⁵⁹ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al precedente comma 3. Si riporta di seguito la disposizione citata. "Articolo 33 (Disposizioni di carattere generale e competenze dei comuni) - 1. Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti nel territorio agricolo sono realizzati nel rispetto delle tradizionali caratteristiche tipologiche e costruttive della edilizia rurale dei relativi territori, individuate dal comune, anche in base a studi e ricerche promossi dalla Regione sul patrimonio architettonico e di interesse toponomastico rurale."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 89 (Disposizioni di carattere generale e competenze dei comuni).

⁶⁰ Per la l. r. 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. L'articolo 4 titola "Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 112 con il medesimo titolo.

⁶¹ Per la DGR 452/2005 si veda la nota al comma 4 dell'articolo 4.

Disposizioni abrogate con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbite nel Titolo VI, Capo I (Normativa tecnica).

valorizzazione dei beni e dei prodotti dell'impresa agricola inclusa la loro degustazione. L'attività extraricettiva è consentita nel rispetto delle condizioni e limitazioni poste nei successivi articoli.

9. Il rilascio del titolo abilitativo, comunque denominato, per edifici con destinazione residenziale, ancorché introdotta per variazione della destinazione d'uso ove consentito, è subordinato alla stipula dell'atto d'obbligo di cui all'art. 34, co. 7, o all'art. 35, co. 11, della l. r. 11/2005⁶².

10. Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 33, co. 1⁶³, della l. r. 1/2004 la destinazione d'uso ad attività produttive agricole e connesse, di cui all'articolo 32, co. 2, lett. b)⁶⁴ della l. r. 11/2005, è quella prevalente e qualificante la zona agricola. Nell'ambito di tale destinazione sono ammesse, nel rispetto delle limitazioni di cui ai successivi articoli, a titolo esemplificativo, le seguenti destinazioni funzionali:

- a. servizio all'attività agro - zootecnica anche a carattere familiare (stalle, ricovero animali). Si considera familiare quella attività che prevede la presenza, contemporanea, fino ad un massimo di otto capi di bovini, e/o equini e/o ovini e/o suini e fino ad un massimo di quaranta capi di animali da cortile o bassa corte (polli, anatre, conigli, oche, etc.);
- b. servizio all'attività agricola (fienile, granaio, silos, ricovero per attrezzi e macchine agricole, etc.);
- c. lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione dei prodotti agricoli (frantoi, mulino, impianto enotecnico, cantina etc.), anche a carattere familiare, e relativo magazzinaggio;
- d. la vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola nel rispetto della specifica legislazione (L. 25/3/1959, n. 125⁶⁵; L. 9/2/1963, n. 59⁶⁶; D. lgs. 228/2001⁶⁷);
- e. attività agromeccanica di cui all'articolo 5 del D. Lgs. 99/2004⁶⁸;

Note al testo degli articoli

⁶² Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al precedente comma 3.

L'articolo 34 titola "Realizzazione di nuovi edifici" Si trascrive, di seguito, la disposizione citata: "7. Gli interventi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della superficie utile coperta prevista dall'intervento. Il vincolo relativo agli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la superficie utile coperta sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola."

L'articolo 35 titola "Interventi relativi agli edifici esistenti". Si trascrive, di seguito, la disposizione citata: "11. Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al comma 8, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 34, comma 2 considerando la superficie utile coperta degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale."

Disposizioni abrogate con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbite, rispettivamente, nell'articolo 90 (Realizzazione di nuovi edifici), comma 8, e nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti), comma 14.

⁶³ Per la l. r. 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. Si riporta la disposizione citata: "Art. 33 (Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo) Il 1. Gli strumenti urbanistici generali e i piani attuativi dei comuni stabiliscono il complesso delle funzioni e delle destinazioni d'uso ammesse in una zona omogenea o in un ambito territoriale. È prevalente la destinazione d'uso qualificante le zone omogenee o gli ambiti territoriali. Sono compatibili la o le destinazioni d'uso funzionali, similari o che integrano la destinazione d'uso prevalente, ivi compresa anche quella dei locali accessori che risultano in stretto rapporto funzionale con la destinazione prevalente medesima. - omissis".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 155, comma 1, come novellato con articolo 61 della l. r. 8/2018.

⁶⁴ Per il testo dell'articolo 32, comma 2, lett. b) della l. r. 11/2005 si veda la nota al precedente comma 3.

⁶⁵ La legge 25 marzo 1959, n. 125, recante «Norme sul commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli, delle carni e dei prodotti ittici.» è stata pubblicata nella G. U. 11/4/59, n. 87.

⁶⁶ La legge 9 febbraio 1963, n. 59 recante «Norme per la vendita al pubblico in sede stabile dei prodotti in sede stabile dei prodotti agricoli da parte degli agricoltori produttori diretti.» è stata pubblicata nella G. U. 16/2/1963, n. 44.

Abrogata con articolo 24 del d. l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, con legge 6 agosto 2008, n. 133.

⁶⁷ Il Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, reca «Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57» ed è pubblicato nella G. U. 15/06/2001, n. 137, S. O.

⁶⁸ Il Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 recante «Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38.» è pubblicato nella G. U. 22 aprile 2004, n. 94. Si riporta di seguito la disposizione citata. "Articolo 5. Attività agromeccanica // 1. È definita attività agromeccanica quella fornita a favore di terzi con mezzi meccanici per effettuare le operazioni culturali dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, la sistemazione e la manutenzione dei fondi agro-forestali, la manutenzione del verde, nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantire la messa in sicurezza. Sono altresì ricomprese nell'attività agromeccanica le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta."

- f. silvicoltura, conservazione e valorizzazione del bosco ai sensi del D. lgs. 227/2001⁶⁹;
- g. agriturismo nel rispetto della legislazione di settore e dei limiti e procedure posti dalla l. r. 28/1997, art. 3⁷⁰;
- h. altri impianti o attrezzature necessari per lo svolgimento dell'attività inclusi quelli tecnologici.

11. La realizzazione di nuovi impianti suinicoli, avicoli ed ittogenici o l'ampliamento di quelli esistenti, le cui caratteristiche sono riconducibili, per ciascuna fattispecie, a quelle richiamate dall'Allegato B del DPR 12/4/1996⁷¹, è assoggettata alla disciplina di cui alla l. r. 11/1998⁷²; negli altri casi è sottoposta a valutazione di incidenza ambientale ai sensi del DPR 357/1997⁷³.

12. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 33, co. 1⁷⁴, della l. r. 11/2005, gli edifici per le attività produttive di cui al precedente comma 6, anche in ampliamento, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie e morfologiche:

- a. semplicità di impianto planivolumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante regolari);
- b. prospetti lineari, di norma privi di sfalsamenti in verticale, con aperture, di quantità e dimensioni, strettamente legate alle necessità funzionali;
- d. coperture esclusivamente in forma di capanna o padiglione con pendenza massima del 30%. Nel caso di ampliamenti è fatto obbligo di raccordare la copertura di progetto con quella esistente in

Note al testo degli articoli

⁶⁹ Il Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227, reca «Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57» ed è pubblicato nella G. U. 15 giugno 2001, n. 137, S. O..

Abrogato con Decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34 recante «Testo unico in materia di foreste e filiere forestali.» è pubblicato nella G. U. n.92 del 20/04/2018 (in vigore dal 05/05/2018).

⁷⁰ La legge regionale 14 agosto 1997, n. 28 recante «Disciplina delle attività agrituristiche.» è pubblicata nel BUR n. 39 del 20 agosto 1997 ed è stata modificata con l. r. 12 agosto 1998, n. 31 (BUR n. 51 del 18 agosto 1998); l. r. 13 dicembre 1999, n.37 (BUR n. 67 del 22 dicembre 1999); l. r. n. 18 del 16 luglio 2001 (BUR n. 36 del 25 luglio 2001). L'articolo 3 (Strutture e requisiti igienico-sanitari) dispone che: "1. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo. Possono, altresì, essere utilizzati:

- a) gli edifici o parti di essi ubicati nel fondo, non più necessari alla conduzione dell'azienda, contigui ad appezzamenti di terreno coltivati, classificati catastalmente, con reddito dominicale ed agrario;
- b) gli annessi in muratura, non più necessari per la conduzione dell'azienda purché destinati ad integrazione o completamento dell'attività svolta negli edifici o nei locali come sopra individuati.

2. Ove il fondo ne sia sprovvisto, sono utilizzabili gli edifici adibiti ad abitazione dell'imprenditore agricolo, purché ubicati nelle zone di prevalente interesse agrituristico di cui all'art. 5 ed i terreni ricadano nello stesso comune o comune limitrofo e l'edificio sia strettamente connesso con l'attività agricola svolta.

3. Le strutture di cui ai precedenti commi possono essere utilizzate se esistenti nell'azienda prima dell'entrata in vigore della presente legge. È fatto salvo l'utilizzo di «centri servizi» realizzati in conformità delle norme urbanistiche in vigore per le necessità delle aziende agrituristiche associate.

4. Gli interventi consentiti sugli edifici da utilizzarsi ai fini agrituristiche sono quelli di ristrutturazione, di restauro e risanamento conservativo previsti dalle norme urbanistiche in vigore. Nella realizzazione di detti interventi vanno rispettate le caratteristiche architettoniche e strutturali degli edifici e utilizzati materiali analoghi che mantengano l'aspetto tipico delle costruzioni rurali umbre.

5. Gli alloggi e i locali destinati all'uso agrituristico devono possedere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti dal regolamento edilizio comunale per i locali di civile abitazione, tenuto conto delle caratteristiche di ruralità degli edifici interessati.

6. Per la realizzazione degli interventi di cui al comma 4, possono essere ammesse deroghe ai regolamenti edilizi in funzione delle caratteristiche strutturali e della tipologia rurale dell'edificio, con particolare riferimento ai limiti di altezza e di superficie ed ai rapporti di illuminazione e di areazione previsti dal regolamento comunale per i locali di civile abitazione.

omissis"

Per completezza di informazione si rappresenta che la disciplina nazionale è attualmente contenuta nella legge 20/2/2006, n. 96, recante «Disciplina dell'agriturismo.» che è pubblicata nella G. U. 16/3/2006, n. 63.

La disciplina regionale è attualmente data dal Titolo VIII "Agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale e fattorie sociali." della legge regionale 9 aprile 2015, n. 12 recante "Testo unico in materia di agricoltura." in BUR n. 21, S. O. n. 2 del 15/04/2015 (in vigore dal 30/04/2015). I locali utilizzabili sono individuati nell'articolo 139.

⁷¹ Il Decreto Presidente della Repubblica del 12 aprile 1996 recante «Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n. 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale.» è stato pubblicato nella G. U. 7/09/1996, n. 210.

Abrogato con art. 48 del Decreto legislativo 3/04/2006, n. 152 recante «Norme in materia ambientale.» in G. U. 14/04/2006, n. 88, S. O. n. 96.

⁷² La legge regionale 9 aprile 1998, n. 11, reca «Norme in materia di impatto ambientale.» ed è pubblicata nel BUR 22/04/1998, n. 26.

Abrogata e sostituita con legge regionale 16 febbraio 2010, n. 12 recante «Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione di impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni ed integrazioni.» in BUR 24 febbraio 2010, n. 9, S. O. n. 1.

⁷³ Il Decreto Presidente della Repubblica 9 settembre 1997, n. 357, reca «Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.» in G. U. 23/10/1997, n. 248, S. O..

⁷⁴ Per il testo dell'articolo 33, comma 1, della l. r. 11/2005 si veda la nota al precedente comma 7.

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 89 (Disposizioni di carattere generale e competenze dei comuni).

- presenza di altezze sostanzialmente corrispondenti; detto raccordo può, comunque, essere prescritto in sede di esame da parte della Commissione comunale di cui all'art. 4 della l. r. 1/2004⁷⁵;
- e. finestre di forma quadrata con parapetto di altezza minima di m. 1,40 rispetto al calpestio interno con esclusione di finestre del tipo "a nastro". Per i manufatti di cui al co. 16 potranno essere consentite soluzioni diverse purché adeguatamente motivate nel Piano Aziendale in ordine a finalità logistiche e funzionali correlate al tipo di allevamento. È in ogni caso fatto divieto di impiegare alluminio anodizzato o bronzato;
 - f. finitura esterna con intonaco tinteggiato sulla gamma delle terre ovvero con pietra o mattoni a faccia a vista;
 - g. manto di copertura in laterizio a coppi o tegole. L'utilizzo di materiali diversi è consentito purché sia opportunamente motivato nel Piano Aziendale, o altro strumento equivalente, in relazione sia alle caratteristiche costruttive del manufatto sia a quelle del contesto paesaggistico in cui si colloca.

13. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano agli impianti tecnologici il cui inserimento nel contesto dovrà comunque essere particolarmente curato e documentato; per tale fine la Commissione comunale per la qualità architettonica potrà prescrivere l'utilizzo di particolari accorgimenti o materiali. La consistenza di detti impianti è esclusa dal computo della Suc ma deve trovare motivazione nel Piano Aziendale di cui al successivo comma.

14. La realizzazione degli edifici per le attività produttive è subordinata alla presentazione del Piano Aziendale (PA) di cui all'art. 32, co. 2, lett. g)⁷⁶, della l. r. 11/2005. Il PA, da redigere nelle forme e con i contenuti di cui alla DGR 1379/2006⁷⁷ e relativi allegati, costituisce parte integrante del progetto edilizio ed è esaminato ed approvato con le stesse procedure previste per il rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione che resta, inoltre, subordinato alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo previsto dall'art. 34, co. 7, della l. r. 11/2005 nel quale è incluso il vincolo di destinazione d'uso ventennale, di cui al co. 8⁷⁸ del medesimo articolo, decorrente dalla data di ultimazione lavori.

15. È in ogni caso fatto obbligo di inserire nel PA, che lo recepisce, il "piano/progetto d'insieme" che ha la finalità di descrivere oltre alla scelta della localizzazione anche i criteri seguiti nella progettazione per: il corretto inserimento dell'intervento nel territorio e nel paesaggio; garantire la conservazione degli aspetti architettonici e tipologici degli edifici esistenti; la compatibilità delle finiture e tipologie di progetto con quelle degli edifici eventualmente esistenti. Il "piano/progetto d'insieme", redatto e sottoscritto dal progettista deve essere costituito almeno da una relazione corredata da idonea ed esaustiva documentazione fotografica che supporti i contenuti della relazione.

16. Gli edifici per le attività produttive, nel caso in cui siano destinati, anche per modifica della destinazione funzionale, ad attività agro-zootecnica, ferme restando le disposizioni di carattere igienico sanitario, non potranno avere una Suc superiore a mq. 170 se a carattere familiare ed a mq. 500 in tutti gli altri casi.

17. I limiti di cui al precedente comma si applicano anche qualora i terreni disponibili consentano potenzialità insediative superiori ed indipendentemente dal numero dei Centri aziendali, anche nel caso di loro cessione o acquisizione successivamente all'adozione delle presenti norme (29/06/2006). Nella valutazione della Suc massima, di cui al precedente comma, concorrono anche gli

Note al testo degli articoli

⁷⁵ Per la l. r. 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. L'articolo 4 titola "Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 112 con il medesimo titolo.

⁷⁶ Per il testo dell'articolo 32, comma 2, della l. r. 11/2005 si veda la nota al precedente comma 3.

⁷⁷ La Deliberazione Giunta Regionale 2 agosto 2006, n. 1379 reca «L.R. 22 febbraio 2005, n. 11 (art. 62, c. 2, l. D.). Atto di indirizzo per la definizione dei contenuti minimi del piano aziendale, del piano aziendale convenzionato di cui al c.2, lett. g) e h) dell'art. 32.» ed è pubblicata nel BUR n. 45 del 27/09/2006, S. O..

Efficacia confermata da articolo 76 del r. r. 2/2015. Si vedano anche disposizioni Titolo I, Capo V, r. r. 2/2015.

⁷⁸ Per l'articolo 34, comma 7, si veda la nota al comma 9. Si trascrive, di seguito, l'altra disposizione citata "8. Sui nuovi edifici per attività diverse dalla residenza, di cui ai commi 2 e 4 e nei casi di utilizzazione di singoli annessi agricoli per attività agrituristiche, è costituito un vincolo di destinazione d'uso ventennale decorrente dalla data di ultimazione dei lavori, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso non più prevista (cfr. articolo 91).

edifici esistenti aventi la medesima destinazione funzionale.

18. Le altezze massime, da determinare ai sensi delle disposizioni regolamentari vigenti al momento dell'approvazione del progetto, fatta eccezione per il piano di campagna che è quello esistente, sono così stabilite:

- a) m. 6,50 per i nuovi edifici residenziali fatta eccezione per gli ampliamenti realizzati in aderenza che potranno raggiungere quella dell'edificio preesistente;
- b) m. 5,50 per i nuovi edifici per attività produttive esclusi gli interventi in ampliamento realizzati in aderenza che potranno raggiungere l'altezza preesistente;
- c) m. 6,50 per gli impianti tecnologici di cui al comma 13.

19. Le limitazioni di cui al comma 17 non si applicano nel caso di demolizione e ricostruzione, anche con delocalizzazione, degli edifici esistenti laddove la destinazione funzionale ad attività agro - zootecnica sia legittimamente esistente.

20. Le recinzioni sono consentite limitatamente all'area di pertinenza di un edificio, nuovo o esistente, ovvero dell'insieme di edifici che costituiscono il centro aziendale. Tali recinzioni non potranno superare, di norma, l'altezza di m. 1,50; le parti strutturali dovranno essere intonacate e tinteggiate oppure rivestite con paramento a faccia a vista mentre le parti in ferro dovranno essere di fattura semplice e tinteggiate. Nel caso di edifici di cui all'articolo 19, co. 1, lett. a), può essere prevista una altezza superiore, per porzioni limitate e ben definite, previo parere favorevole della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio. Si considerano aree di pertinenza degli edifici quelle così risultanti dalle mappe catastali; in assenza sono tali quelle poste in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà e di subordinazione funzionale con gli edifici stessi.

20bis. Le siepi di divisione tra i campi sono tutelate e debbono essere conservate; la sostituzione con altre forme di recinzione non è in nessun caso consentita.

21. La recinzione di terreni aventi superficie superiore a mq. 3.000 non è consentita salvo che ciò non sia strettamente correlato all'attività agricola specializzata in essere o da insediare (colture specializzate, allevamenti di selvaggina, allevamenti allo stato brado e simili).

22. Nelle fattispecie ammesse in base al precedente comma le recinzioni dovranno essere realizzate con altezza massima di m. 1,50 ed in maniera tale da consentire, e comunque non ostacolare, il transito degli animali selvatici. È prescritto l'uso di pali in legno con fili di ferro e/o rete metallica posizionati ad almeno 15 cm. dal piano di campagna, opportunamente mimetizzati con siepe di arbusti di specie autoctona. Qualora le recinzioni riguardino allevamenti di selvaggina o di animali di bassa corte ovvero colture specializzate, anche di piante officinali, potranno essere realizzate in pali di legno e rete metallica, con sovrastante ribaltina antivolpe, ancorata nel terreno anche con l'impiego di getto in calcestruzzo, purché sottostante al piano di campagna, fino ad una altezza massima di m. 1,80, opportunamente rinfiancate con terreno e mimetizzate con siepe di arbusti e piante di specie autoctona. La fattispecie di cui al precedente periodo dovrà essere opportunamente motivata nel Piano Aziendale ed alla cessazione dell'attività si dovrà procedere alla rimozione della recinzione ovvero al suo adeguamento alle disposizioni di carattere generale.

23. Le destinazioni d'uso legittimamente esistenti possono essere mantenute ancorché risultino in contrasto con la disciplina del territorio agricolo; non è consentita la variazione di dette destinazioni se non con altre compatibili con la disciplina data dalle presenti NTA per il territorio agricolo.

24. Sono compatibili con la classificazione agricola dei suoli:

- a) la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico fatto salvo quanto previsto all'art. 20, co. 3⁷⁹, della l. r. 27/2000. Nel caso di infrastrutture aeree queste dovranno seguire, per quanto possibile, i confini e le testate dei campi al fine di arrecare il minor

Note al testo degli articoli

⁷⁹ Per la l. r. 27/2000 si veda la nota al comma 9octies dell'articolo 1. Si riporta di seguito la disposizione richiamata "Articolo 20 (Aree di particolare interesse agricolo) - omissis

3. Nelle aree di particolare interesse agricolo di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica. omissis".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 92 (Aree di particolare interesse agricolo).

- danno possibile sia all'attività agricola che all'ambiente ed al paesaggio;
- b) la realizzazione di manufatti per impianti tecnologici inerenti servizi o attività pubbliche o di interesse pubblico quali, ad esempio, cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas, per acquedotti, per trattamento dei reflui e simili che, per ragioni tecniche, non possono essere realizzati nelle zone a servizi. La consistenza di tali manufatti è esclusa dal computo della Suc;
- c) la realizzazione di strade poderali e consortili, arginature e opere idrauliche in generale ed altri interventi similari;
- d) la realizzazione di laghetti (contenuti da argini o scavati sotto il piano di campagna) a fini irrigui o per allevamenti ittogenici questi ultimi nel rispetto anche della normativa di settore. La loro realizzazione è subordinata alla contestuale approvazione del PA di cui al comma 14, che ne giustifichi la necessità e l'ampiezza e nel rispetto dei limiti, condizioni e modalità risultanti dall'allegato "A" alla DGR 674/2006⁸⁰;
- e) le opere pertinenti alla residenza, all'agriturismo ed alle attività extraricettive quali attrezzature sportive e ricreative, di consistenza correlata all'insediamento cui sono connesse, nonché quelle costituenti manufatti di arredo, non incidenti sulla Suc quali, ad esempio, campi da bocce, pergolati, barbecue e simili;
- f) le opere e le attività pertinenti all'agriturismo o alle attività extraricettive quali, a titolo esemplificativo:
- f.1 laghetto per pesca sportiva;
- f.2 maneggio per cavalli;
- f.3 percorsi pedonali per visitatori, anche nelle forme della «palestra verde», non asfaltati, della lunghezza di almeno ml. 250 e della larghezza massima di ml. 2,50;
- f.4 piazzola di sosta completa di panchine, tavolo, cestino porta - rifiuti, tabella informativa (il tutto fisso e in legno) e barbecue in muratura con un massimo di n. 3 piazzole per azienda. Il barbecue dovrà essere collocato nel rispetto della vigente normativa antincendio, ove applicabile, nonché delle disposizioni del Codice civile;
- g) le attività collettive ricreative - culturali ed artistiche all'aria aperta nonché la pratica sportiva, di tipo ludico amatoriale e/o competitiva, svolta in rapporto con la natura, mediante percorsi vita, percorsi orientering, escursioni, passeggiate a cavallo e in bicicletta, trekking;
- h) la realizzazione di serre stagionali o per la coltivazione intensiva di cui ai successivi commi;
- i) gli allevamenti di selvaggina e quelli allo stato brado, nel rispetto della disciplina di settore e di quella igienico sanitaria, nonché ogni altra attività produttiva compatibile con il territorio agricolo in base alla legislazione nonché agli atti di indirizzo regionali emanati nella materia;
- l) la realizzazione di campi di volo ed elisuperfici con i limiti e le condizioni di cui all'articolo 42 della l. r. 27/2000.⁸¹

25. Le serre stagionali, in quanto tali, non comportano trasformazione permanente del suolo e quindi sono escluse dal conteggio della Suc. Sono considerate tali quelle realizzate, ad uso aziendale, con strutture leggere a carattere precario, di materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente, destinate alla coltivazione temporanea o stagionale. Il rivestimento o la tamponatura potranno essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti. L'altezza massima al colmo non potrà superare 3,00 metri lineari al colmo della copertura ed il suolo utilizzato a tal fine non può essere superiore a mq. 500 oppure al 10% della superficie fondiaria.

Note al testo degli articoli

⁸⁰ Per la DGR 674/2006 si veda la nota al precedente comma 6

⁸¹ Per la l. r. 27/2000 si veda la nota al comma 9octies dell'articolo 1. Si riporta di seguito la disposizione richiamata "Articolo 42 (Campi di volo ed elisuperfici)

1. I campi di volo e le elisuperfici per l'approdo e la partenza di velivoli ultraleggeri ed elicotteri sono consentiti su autorizzazione comunale negli ambiti di cui agli articoli 18 e 26, nel rispetto delle norme di sicurezza e di contenimento dell'inquinamento acustico ed ambientale, con strutture non stabilmente infisse al suolo, comunque di facile smontaggio o rimozione e purché non comportino alcuna trasformazione del terreno o cambio di destinazione d'uso permanente.

2. Le elisuperfici al servizio delle abitazioni o di complessi produttivi sono soggette a concessione edilizia quando necessitano di specifiche strutture.

omissis"
Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 104 (Campi di volo e elisuperfici).

26. La realizzazione dei manufatti di cui al precedente comma da parte dell'impresa agricola, come definita dall'articolo 32, co. 2, lett. a) della l. r. 11/2005⁸², è consentita, fatte salve le disposizioni in materia di tutela paesaggistica, mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.) e senza la presentazione del piano aziendale; essa è subordinata alla condizione che la stessa impresa eserciti la sua attività su superfici non inferiori a tre ettari, con esclusione delle aree boscate di cui all'articolo 15, commi 1, 2, e 8⁸³ della l. r. 27/2000. I manufatti che presentino le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al precedente comma sono considerati pertinenti agli insediamenti esistenti quando il suolo utilizzato non supera trenta metri quadrati e come tali, fatte salve le disposizioni in materia di tutela paesaggistica, rientrano nell'attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 7, co. 1, lett. d), della l. r. 1/2004 in quanto, per tali fattispecie, non sussistono le condizioni di cui all'articolo 3, co. 1, lett. e.6,⁸⁴ della medesima legge regionale.

27. I manufatti da destinare alla coltivazione intensiva con caratteristiche, comunque, diverse da quelle di cui al comma precedente sono soggetti alla disciplina di cui all'articolo 34⁸⁵ della l. r. 11/2005 e nel rispetto della disciplina dell'ambito urbanistico in cui ricadono.

28. Per gli edifici destinati o da destinare alla residenza, nel computo della Suc esistente o ammessa vanno compresi anche i locali a piano terra del corpo di fabbrica nel quale è inserita l'abitazione.

29. La Suc delle autorimesse completamente interrata da realizzare a servizio degli edifici esistenti alla data del 7/04/1989⁸⁶ è esclusa dal computo purché sia contenuta entro il limite di 1 mq ogni 3,5 mq della Suc residenziale esistente. In tali casi si considera "sovrastante" l'edificio esistente purché posto ad una distanza massima di metri 3,00.

Note al testo degli articoli

⁸² Per l'articolo 32, comma 2, lett. a) della l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 di questo articolo.

Definizioni attualmente contenute nell'articolo 88 (Definizioni) della l. r. 1/2015.

⁸³ Per la legge regionale 27/2000 si veda la nota al comma 9octies dell'articolo 1. Si riporta, di seguito, la disposizione citata: "Articolo 15 (Aree boscate)
1. Sono definite aree boscate quelle coperte da vegetazione arbustiva e arborea di estensione superiore a mq. 2.000 con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dell'art. 146 del D.L. 29 ottobre 1999, n. 490 nei termini ivi stabiliti.

2. Le aree boscate e quelle dove il bosco è parzialmente o totalmente distrutto da incendi, alluvioni o frane sono ulteriormente disciplinate dal P.T.C.P. quale piano paesistico-ambientale, ai fini della tutela e salvaguardia delle superfici boscate e delle relative radure perimetrali o interne, del potenziamento della qualità complessiva del patrimonio boschivo, della valorizzazione dei prodotti dei boschi, fermo restando il divieto assoluto di nuovi interventi edilizi.

omissis

8. Gli impianti di arboricoltura da legno attraverso la trasformazione di terreni seminativi, sono individuati dalla Giunta regionale, su apposita cartografia. Le aree relative a detti impianti non sono ricomprese tra quelle assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 85 (Aree boscate).

⁸⁴ Per la legge regionale 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. Si riportano, di seguito, le disposizioni citate.

"Articolo 7 (Attività edilizia senza titolo abilitativo) - 1. I seguenti interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo:

omissis

d) opere pertinenti agli edifici, relative ai manufatti per impianti tecnologici e di arredo, non qualificate come interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), numero 6), purché disciplinate dai regolamenti edilizi comunali;

omissis"

"Articolo 3 (Definizioni) - 1. Ai fini della presente legge si intendono per:

omissis

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

omissis

6) le opere pertinenti agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;

omissis"

Disposizioni abrogate con il T. U. di cui alla l. r. 1/2015. La disciplina vigente è data con l'articolo 118 (Attività edilizia senza titolo abilitativo) della l. r. 1/2015 e con l'articolo 21 (Opere pertinenti – Op) del r. r. 2/2015.

⁸⁵ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al precedente comma 3. L'articolo 34 reca "Realizzazione di nuovi edifici"; per il testo si veda la nota al comma 1 dell'articolo 17.

Disposizione abrogata con IL T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 90 (Realizzazione nuovi edifici).

⁸⁶ La data del 7 aprile 1989 è quella di entrata in vigore delle norme contenute nei Titoli I, II, III e IV della legge 24 marzo 1989, n. 122, recante «Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale approvato con decreto del presidente della repubblica 15 giugno 1959, n. 393.» [c. d. legge Tognoli] in G. U. 6/04/1989, n. 80 (entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione come disposto dall'art. 29, co. 1.).

30. Fermo restando il rispetto delle normative di settore in materia di ubicazione, i serbatoi di GPL o per altri tipi di carburante potranno essere installati purché posti totalmente sotto il livello del piano di campagna. Qualora sussistano condizioni di natura idrogeologica o idraulica, opportunamente motivate, che impediscano l'interramento questi dovranno essere di colore verde e adeguatamente schermati con essenze arbustive sempreverdi tipiche dei luoghi, in modo da attenuare l'impatto visivo. Pur trattandosi di attività edilizia libera il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al presente comma è soggetta alle sanzioni previste dall'art. 3, co. 2, della l. r. 21/2004⁸⁷.

31 È vietata l'asfaltatura della viabilità privata che conduce agli edifici, qualunque destinazione essi abbiano, così come quella dei piazzali interni. Sono invece consentite la depolverizzazione, la pavimentazione in cromofibra del colore delle terre naturali e l'impiego di materiali che rendano stabile la finitura della strada o dei piazzali. Le illuminazioni degli spazi anzidetti oltre a rispettare le disposizioni in materia di inquinamento luminoso dovranno comunque avere tipologia e collocazione tali da non creare impatto visivo o da snaturare le peculiari caratteristiche dell'ambiente rurale. La realizzazione dovrà avvenire nel rispetto della disciplina risultante dall'allegato "A" alla DGR 674/2006.⁸⁸ Sono soggette alla medesima disciplina anche le strade che costituiscono la rete agricola del territorio comunale, con l'eccezione di quelle pubbliche.

32. Alle aree ricadenti nelle zone agricole che risultino anche perimetrare nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le conseguenti limitazioni e disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

33. I movimenti terra connessi alle attività ed agli interventi disciplinati dal presente Titolo dovranno avvenire nel rispetto dei criteri, delle limitazioni e dei procedimenti stabiliti con la DGR 674/2006⁸⁹ fermo restando quanto espressamente disciplinato nei precedenti commi con particolare riferimento alla valutazione delle altezze ammesse.

Articolo 17 - Zone di particolare interesse agricolo (Zone "E1")

1. Le zone di particolare interesse agricolo sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "E1". In tali zone è consentita la realizzazione di nuovi edifici, come individuati all'articolo 16, nel rispetto dei parametri e degli adempimenti di cui all'art. 34⁹⁰ della l. r. 11/2005 con le specificazioni di

Note al testo degli articoli

⁸⁷ Per la legge regionale 21/2004 si veda la nota al comma 4, articolo 1. Si riporta di seguito la disposizione richiamata: "Art. 3 (*Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia*) - omissis - 2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali, da altre norme urbanistiche vigenti o adottate a vincolo di inedificabilità, o a vincoli preordinati all'esproprio, nonché, fatta salva la disciplina di cui agli articoli successivi, in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ordina l'immediata sospensione dei lavori che costituisce anche avvio del procedimento ai sensi dell'art. 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241 ed ha effetto fino alla adozione del provvedimento di archiviazione o di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, da adottare e notificare decorsi quindici giorni e non oltre quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Nel termine di quindici giorni dalla notifica dell'ordine di sospensione dei lavori l'interessato ha facoltà di presentare, per una sola volta, documenti in relazione al provvedimento definitivo da emanare. Qualora le opere e le difformità di cui sopra interessino aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché aree o altri immobili di cui al D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa dandone comunicazione al Comune. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse culturale ai sensi degli artt. 13 e 14 del D. Lgs. 42/2004, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o ad inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte III, Titolo I del D. Lgs. 42/2004, il Soprintendente, su richiesta della Regione, della provincia, del comune o delle autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dalla comunicazione dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui all'art. 14. - omissis".

Disposizione abrogata con IL T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 141 (*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*), comma 2.

⁸⁸ Per la DGR 674/2006 si veda la nota al precedente comma 6.

Disposizione revocata con la Deliberazione Giunta Regionale 3 agosto 2015, n. 966 recante «Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 248, comma 1, lett. f) della l. r. 1/2015 per la disciplina delle modalità relative ai movimenti di terreno.» in BUR n. 43 del 2/09/2015.

⁸⁹ Per la DGR 674/2006 si veda la nota al precedente comma 6.

⁹⁰ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. Si riporta di seguito la disposizione richiamata, aggiornata con le modifiche introdotte con la l. r. 8/2011: "Articolo 34 (*Realizzazione di nuovi edifici*) // 1. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, l'indice di utilizzazione territoriale massimo consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati a residenza è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato.

2. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli è consentita la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive

→ → continua nella pagina successiva → →

cui ai commi che seguono. L'indice di utilizzazione territoriale previsto dalla richiamata disposizione si applica anche alle aree eventualmente classificate come rispetto stradale dalla cartografia del Programma di Fabbricazione.

2. Per la realizzazione delle serre si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al precedente articolo 16 mentre agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 20 e seguenti.

3. Gli interventi di nuova edificazione, anche in ampliamento, con qualsiasi destinazione d'uso devono prevedere il soddisfacimento delle aree di parcheggio privato di cui all'art. 41-sexies della legge 1150/42⁹¹ nella misura minima di 1 mq ogni 3,5 mq di nuova Suc.

4. Alla domanda per il titolo abilitante gli interventi di cui al precedente comma dovrà essere allegata, oltre alla documentazione relativa alle verifiche di cui ai commi 7 e 10⁹² dell'art. 34 della l. r. 11/2005, anche una dichiarazione, resa nelle forme di quella sostitutiva di certificazione, del richiedente dalla quale risultino sia l'inesistenza di precedenti vincoli apposti, a fini edificatori, sui terreni che saranno oggetto di asservimento e sia la consistenza dell'azienda alla data del 13/11/1997, inclusa quella degli edifici eventualmente in corso di costruzione a tale data.

5. Per gli interventi di nuova edificazione, anche in ampliamento, con destinazione residenziale, le distanze sono stabilite come segue:

- a. metri cinque dai confini di proprietà e/o dal limite dell'azonamento;
- b. metri dieci dagli edifici con esclusione di quelli di cui al punto successivo;
- c. metri cinquanta dagli edifici, di qualsiasi proprietà, con destinazione funzionale a servizio dell'attività agro - zootecnica di cui all'articolo 16, co. 10, lett. a;
- d. metri dieci dalle strade salvo il caso in cui il P. di F. ovvero il Codice della Strada ed il relativo

Note al testo degli articoli

agricole necessari all'attività dell'impresa, con un indice di utilizzazione territoriale massimo di quaranta metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. Le serre qualora non comportino trasformazione permanente del suolo non costituiscono superficie utile coperta. La realizzazione di tali edifici è subordinata alla presentazione al comune di un piano aziendale.

2-bis. Le imprese agricole ad indirizzo ortofrutticolo e florovivaistico fino a tre ettari, possono realizzare serre a copertura dei due terzi della superficie interessata a tale attività, in deroga agli indici di cui ai commi 2 e 4 se sprovviste di struttura in muratura, o strettamente necessaria a fini statici, e comunque deve essere ancorata al terreno permettendo la permeabilità del suolo.

3. La realizzazione di nuovi edifici, di cui al comma 2, è subordinata alla condizione che l'impresa agricola eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari, con esclusione delle aree boscate di cui all'articolo 15, commi 1, 2 e 8 della l. r. 27/2000.

4. L'impresa agricola può realizzare nuovi edifici ai sensi del comma 2 in deroga all'indice di utilizzazione, nonché alla superficie di cui al comma 3 che comunque non devono risultare, rispettivamente, superiore a cento metri quadri di superficie utile coperta per ettaro e inferiore a tre ettari, nei casi previsti al comma 5, previa approvazione di un piano aziendale convenzionato. Il piano è approvato dal comune, secondo le procedure previste dall'articolo 24, previo parere favorevole della Regione in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola. L'approvazione non comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 68, comma 2.

5. Gli interventi in deroga di cui al comma 4 sono consentiti esclusivamente per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività, anche a seguito di piani regionali di riconversione produttiva, nonché coerenti con la programmazione regionale di settore, da definire con le norme regolamentari di cui all'art. 62, comma 1 lettera h) che individuano le specialità produttive, le tipologie degli impianti, nonché le caratteristiche edilizie degli edifici al fine di favorire l'inserimento nell'ambiente rurale.

6. L'altezza massima per i nuovi edifici residenziali, di cui al comma 1 è fissata in metri lineari sei e cinquanta dal piano di campagna.

7. Gli interventi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della superficie utile coperta prevista dall'intervento. Il vincolo relativo agli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la superficie utile coperta sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola.

8. Sui nuovi edifici per attività diverse dalla residenza, di cui ai commi 2 e 4 e nei casi di utilizzazione di singoli annessi agricoli per attività agrituristiche, è costituito un vincolo di destinazione d'uso quindicennale decorrente dalla data di ultimazione dei lavori, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Alla scadenza del vincolo gli edifici possono essere destinati agli usi previsti dalle disposizioni del presente Capo II, nel rispetto degli indici di edificabilità.

9. L'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui. Tale applicazione è ammessa anche per terreni ricadenti in comuni confinanti e, in caso di edifici diversi dalla residenza, previa comunicazione ai comuni interessati. Per la localizzazione di nuovi edifici, con le modalità di cui sopra, è resa in sede progettuale ampia e motivata dimostrazione, al fine di ridurre sia l'impatto ambientale che l'eccessivo sviluppo delle reti infrastrutturali e di servizio.

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

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 90 (Realizzazione di nuovi edifici).

⁹¹ Per la disposizione richiamata si veda la nota al comma 7 dell'articolo 6.

Nel merito si vedano anche le disposizioni di cui al r. r. 2/2015, Titolo II, Capo I, Sezione III (Dotazioni territoriali e funzionali).

⁹² Per il testo delle disposizioni richiamate si veda la nota al comma 1 di questo articolo.

Regolamento di esecuzione ed attuazione prevedano un distacco di maggiore consistenza

6. Per gli interventi di nuova edificazione, anche in ampliamento, con la destinazione funzionale di cui all'articolo 16, co. 10, lett. a (servizio all'attività agro-zootecnica), le distanze sono stabilite come segue:

- a. metri quarantacinque dai confini di proprietà;
- b. metri dieci dagli edifici con esclusione di quelli destinati a residenza;
- c. metri cinquanta dagli edifici destinati alla residenza fatto salvo quanto previsto al successivo comma;
- d. metri quattrocento dal limite degli azzonamenti diversi da quelli agricoli nonché dalle aree perimetrate come E/AP ed E/AR;
- e. metri cinquanta dalle strade salvo il caso in cui il P. di F. preveda una fascia di rispetto stradale di maggiore consistenza. Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme ed aventi già tale destinazione è consentito un distacco minimo pari a quello previsto dal Codice della Strada fermo restando, in ogni caso, che non è possibile sopravanzare rispetto all'attuale allineamento;
- f. metri trecento da fonti di approvvigionamento di acqua potabile ridotti a metri cento nel caso di approvvigionamento ad uso privato e/o non potabile;

7. Le distanze di cui al comma precedente trovano applicazione anche nel caso in cui la destinazione funzionale a servizio dell'attività agro - zootecnica venga richiesta su edifici esistenti. Nel caso di ampliamenti di edifici, nei quali sia in essere la destinazione funzionale anzidetta, o di trasformazione, per l'inserimento della stessa, la distanza dall'edificio destinato alla residenza del richiedente può essere ridotta fino a trenta metri purché sia documentata, nel Piano Aziendale e negli elaborati progettuali, l'impossibilità di soluzioni conformi al disposto della lett. c. del precedente comma.

8. Per gli interventi di nuova edificazione, anche in ampliamento con destinazioni funzionali diverse da quelle di cui al comma 6, nonché per gli impianti tecnologici, le distanze sono stabilite come segue:

- a. metri dieci dai confini di proprietà e/o dal limite dell'azzonamento;
- b. metri dieci dagli edifici;
- d. metri venti dalle strade salvo il caso in cui il P. di F. preveda una fascia di rispetto stradale di maggiore consistenza.

9. Oltre alle distanze di cui ai commi precedenti, nella nuova edificazione anche in ampliamento, devono essere rispettate quelle:

- a. dagli elettrodotti secondo quanto stabilito dalla vigente disciplina di settore;
- b. dai corsi d'acqua classificati ai fini della tutela paesaggistica stabilita in metri cento valutati dal confine demaniale o a partire dal piede degli argini e loro accessori e, in assenza di arginatura, dal ciglio superiore della sponda;
- c. dai corsi d'acqua non sottoposti a tutela paesaggistica stabilita in metri dieci valutati come al punto precedente.

10. L'impresa agricola, come già definita, che sia produttrice di uva "d.o.c." e "d.o.c.g." su una superficie minima di dieci ettari, interamente ricadenti nel territorio comunale, e che produca e imbottigli in zona nonché commercializzi "Vini Montefalco" d.o.c. e d.o.c.g. secondo le regole del disciplinare di produzione viene classificata come E1/DOC.

11. Nel caso in cui l'impresa agricola classificabile E1/DOC presenti un piano aziendale convenzionato (PAC)⁹³ di cui all'art. 34, co. 4,⁹⁴ della l. r. 11/2005, è consentito applicare un indice di utilizzazione territoriale di cento metri quadrati di Suc per ettaro salvo diverse restrizioni derivanti dagli atti di indirizzo regionali. Nella medesima fattispecie (PAC) ma relativa ad altre imprese agricole,

Note al testo degli articoli

⁹³ La disciplina per la redazione del PAC è contenuta nella DGR 1379/2006 di cui alla nota al comma 14 dell'articolo 16.

Efficacia della DGR 1379/2006 confermata da articolo 76 del r. r. 2/2015. Si vedano anche disposizioni Titolo I, Capo V, r. r. 2/2015.

⁹⁴ Per il testo dell'articolo 34 si veda la nota al comma 1 di questo articolo.

l'indice di utilizzazione territoriale massimo viene stabilito in ottanta metri quadrati di Suc per ettaro.

12. Per le imprese agricole classificabili E1/DOC alle destinazioni funzionali consentite ai sensi dell'articolo 16, co. 10, sono aggiunte quelle relative alla degustazione, anche mediante ristorazione, all'attività di guardiania ed alla foresteria, ai sensi dell'art. 35, co. 4bis della l. r. 11/2005,⁹⁵ per una consistenza massima del venti per cento della Suc esistente privilegiando l'utilizzo degli edifici esistenti e previa presentazione del PA.

13. Nelle aree coltivate ad oliveto, qualora queste abbiano una superficie superiore a mq. 2.000 è vietato l'abbattimento o l'indebolimento della capacità produttiva. Pertanto, qualora per ragioni climatiche avverse, per malattia o per la fine del ciclo produttivo si renda necessario l'abbattimento di piante di olivo, poiché tale pianta costituisce un caratteristico aspetto delle campagne umbre sotto il profilo paesaggistico-ambientale, è obbligatoria la messa a dimora dello stesso numero di piante abbattute. L'abbattimento delle piante è soggetto a preventiva autorizzazione comunale previa acquisizione dei necessari pareri o nulla osta da parte degli organi competenti anche nel caso in cui si intenda procedere ad una modifica della coltura con altra compatibile con l'ambiente ed il paesaggio.

14. Nell'insediamento sito in località Polzella e perimetrato in cartografia come "E1*" non è consentito incrementare l'edificato esistente che può essere oggetto solo di interventi manutentivi, di riparazione, anche mediante ristrutturazione, dei danni causati dagli eventi sismici, e miglioramento sismico. La riconversione o rifunzionalizzazione dell'insediamento attuale può, comunque, avvenire solo previa approvazione di un progetto generale.

15. Il progetto di cui al comma precedente dovrà disciplinare le finalità, le qualità e la dimensione degli interventi proposti, oltreché definire la risoluzione dei problemi ecologici e di tutela dell'ambiente, e dovrà essere corredato da una proposta di disinquinamento, definita con gli organi competenti, con relativo cronoprogramma. L'approvazione del progetto è subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e trascritto nonché alla presentazione di idonee garanzie fideiussorie la cui entità sarà correlata ai costi del disinquinamento e dell'adeguamento o miglioramento igienico sanitario.

Articolo 18 - Zone agricole "E2" - Aree boscate

1. Le aree boscate sono quelle coperte da vegetazione arbustiva e arborea di estensione superiore a mq. 2.000 e sono individuate in cartografia con la sigla "E2". Sono comprese in tali aree anche quelle dove il bosco sia stato parzialmente o totalmente distrutto da incendi, o frane e corrispondono a quelle individuate dall'art. 142, co. 1, lett. g)⁹⁶ del D. lgs 42/2004 nei termini ivi previsti.

2. Le aree perimetrare come "E2" non sono computabili ai fini della determinazione dell'indice di utilizzazione territoriale di cui all'art. 34, commi 1 e 2⁹⁷, della l. r. 11/2005.

3. In tali aree:

- a. è vietato ogni intervento di nuova edificazione;
- b. l'attività forestale e silvo-colturale è informata al rispetto, alla cura e allo sviluppo dei cicli

Note al testo degli articoli

⁹⁵ Per la legge regionale 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. L'articolo 35 titola "Interventi relativi agli edifici esistenti". Si riporta, di seguito, la disposizione citata, aggiornata con le modifiche introdotte con la l. r. 8/2011: "4bis. Negli edifici di cui al comma 4, nonché in altri edifici appositamente censiti dai comuni con variante allo strumento urbanistico generale ai sensi degli articoli 18, commi 3, 3 bis e 67, comma 3, tenendo conto della presenza delle necessarie opere infrastrutturali, sono consentite destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera g-quater) della legge regionale n. 1/2004, con esclusione di quelle commerciali".

Disposizione abrogata con IL T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

⁹⁶ Il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» è pubblicato nella G. U. n. 45 del 24/2/2004 - S. O. n. 28. L'articolo 142 titola "Aree tutelate per legge". Si riportano di seguito le disposizioni richiamate e secondo il testo sostituito con l'articolo 12 del D. Lgs 157/2006. "1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

omissis

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

omissis".

⁹⁷ Per la legge regionale 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. Per il testo dell'articolo 34 si veda la nota al comma 1, articolo 17.

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 90 (Realizzazione di nuovi edifici).

- biologici, di carattere vegetale o animale, e all'uso sostenibile delle risorse naturali e antropiche presenti sul territorio;
- c. gli interventi silvo-colturali sono consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui al D. lgs. 227/2001, alla l. r. 28/2001 nonché al Regolamento Regionale n. 7/2002 ⁹⁸;
- d. nelle fasce di transizione riportate in cartografia è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica e forestale e gli interventi previsti dalla legge regionale n. 2/2000 ⁹⁹ con le modalità ivi indicate.
4. Agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 20 e seguenti.

Articolo 19 - Insediamenti esistenti nel territorio agricolo - Individuazione e disposizioni di carattere generale

1. L'insediato sparso esistente nel territorio agricolo è classificato come:

- a) beni immobili di particolare interesse di cui all'art. 33, co. 5, ¹⁰⁰ della l. r. 11/2005 costituiti da:
- a.1 edifici e manufatti di interesse culturale;
- a.2 edifici e manufatti di valore architettonico;
- a.3 edifici e manufatti di valore tipologico;
- a.4 aggregati rurali di valore storico, culturale e tipologico (A);
- b) edifici esistenti;
- c) altri immobili o edifici.

2. I beni immobili di cui alla lett. a) del precedente comma, con l'eventuale ambito di rispetto paesaggistico-ambientale (E/AP), sono espressamente individuati nella cartografia dello strumento urbanistico generale e la disciplina per gli interventi di trasformazione è contenuta nei successivi articoli. Tali beni, qualora ne sussistano le condizioni, possono inoltre rientrare nei procedimenti e nelle disposizioni di cui alla legge 378/2003 laddove presentino le caratteristiche di cui al D. M. 6/10/2005. ¹⁰¹ L'integrazione degli edifici o aggregati di cui al precedente periodo potrà avvenire solo mediante il procedimento stabilito dalla legislazione che sarà al momento vigente.

3. Gli edifici di cui alla lett. b) del comma 1 sono quelli legittimamente esistenti e le cui opere strutturali risultino ultimate alla data del 13/11/1997. Agli stessi si applica la disciplina di cui al Capo II «Norme per il territorio agricolo» del Titolo III della l. r. 11/2005 con l'esclusione di quanto disposto dal co. 7 dell'articolo 35 ¹⁰² in materia di destinazioni d'uso per le quali si rimanda alle disposizioni del

Note al testo degli articoli

⁹⁸ Il Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 recante «Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della L. 5 marzo 2001, n. 57.» è pubblicato nella G. U. del 15 giugno 2001, n. 137 - S. O.

Disposizione abrogata con il Decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34 recante «Testo unico in materia di foreste e filiere forestali.» in G. U. n. 92 del 20/04/2018 (in vigore dal 05/05/2018).

Il Regolamento regionale n. 7 del 17 dicembre 2002 recante «Regolamento di attuazione della legge regionale 19 novembre 2001, n. 28» è pubblicato nel BUR n. 59 del 31/12/2002, S. O. n. 2.

La legge regionale 19/11/2001, n. 28 recante «Testo unico regionale per le foreste» è pubblicata nel BUR n. 58 del 28/11/01 - S. O. n. 1.

⁹⁹ La legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 recante «Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni» è pubblicata nel BUR 12 gennaio 2000, n. 2.

¹⁰⁰ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. L'articolo 33 titola "Disposizioni di carattere generale e competenze dei comuni". Si riporta, di seguito, la disposizione citata "5. I comuni individuano negli strumenti urbanistici generali, anche con specifica variante agli stessi, con le modalità previste all'articolo 18, commi 3 e 8 e all'articolo 67, comma 3, gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale oltre a quelli indicati all'articolo 29 della l. r. 27/2000."

Disposizione abrogata con T.U. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 89 (Disposizioni di carattere generale e competenze dei comuni).

¹⁰¹ La legge 24/12/2003, n. 378 recante «Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale.» è pubblicata nella G. U. n. 13 del 17/01/04.

Il D. M. 6 ottobre 2005 recante «Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale presenti sul territorio nazionale e definizione dei criteri tecnico - scientifici per la realizzazione degli interventi, ai sensi della L. 24 dicembre 2003, n. 378, recante disposizioni per la tutela e la valorizzazione della architettura rurale.» è pubblicato nella G. U. n. 238 del 12 ottobre 2005.

¹⁰² Per la legge regionale 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. L'articolo 35 titola "Interventi relativi agli edifici esistenti". Si riporta, di seguito, la disposizione citata, aggiornata con le modifiche introdotte con la l. r. 8/2011: "7. Gli interventi negli edifici destinati a residenza di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio comprese le parti non residenziali, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per servizi connessi all'attività agricola."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

presente Titolo.

4. Gli immobili o edifici di cui alla lett. c) del comma 1, sono quelli legittimamente esistenti e non riconducibili alle classificazioni di cui ai commi precedenti. Gli stessi possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, art. 3, della l. r. 1/2004 salvo diversa specifica disposizione della zona o del perimetro in cui ricadono.

5. Gli edifici di cui al comma 1 possono mantenere la destinazione d'uso attuale, ancorché in contrasto con la classificazione della zona in cui ricadono, purché questa sia legittimamente esistente e fatta salva espressa e diversa disposizione per quelli di cui alla lett. a) del medesimo comma.

6. Gli edifici e manufatti di cui al comma 1, lett. a), sono considerati organismi unici ed irripetibili e quindi non riedificabili se volutamente ed irrimediabilmente danneggiati; negli stessi è consentito l'inserimento delle destinazioni stabilite dall'art. 35, co. 4bis della l. r. 11/2005¹⁰³ fermo restando il rispetto delle altre disposizioni date dalle presenti norme in materia di consistenza e tipologia degli interventi.

7. Allo scopo di favorirne il recupero e il riuso, i beni immobili e gli edifici di cui alle lettere a) e b) del primo comma sono dichiarati "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 5/8/1978, n. 457¹⁰⁴ e successive modifiche e integrazioni.

8. Gli edifici di cui alle lettere b) e c) del primo comma possono essere oggetto degli interventi previsti e consentiti dall'articolo 34¹⁰⁵ della l. r. 11/2005, in funzione dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso legittimamente in essere, fatta eccezione per l'inserimento delle destinazioni extralberghiere di cui al Capo II, IV e V del Titolo II della l. r. 18/2006,¹⁰⁶ per le quali valgono le ulteriori limitazioni stabilite dalle presenti N.T.A..¹⁰⁷

9. L'inserimento delle destinazioni d'uso extralberghiere di cui agli articoli 29 e 44 della l. r. 18/2006¹⁰⁸ è consentito solo negli edifici di cui al co. 1, lett. a), con le specifiche limitazioni di cui

Note al testo degli articoli

¹⁰³ Per la legge regionale 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. L'articolo 35 titola "Interventi relativi agli edifici esistenti". Si riporta, di seguito, la disposizione citata, aggiornata con le modifiche introdotte con la l. r. 8/2011: "4bis. Negli edifici di cui al comma 4, nonché in altri edifici appositamente censiti dai comuni con variante allo strumento urbanistico generale ai sensi degli articoli 18, commi 3, 3 bis e 67, comma 3, tenendo conto della presenza delle necessarie opere infrastrutturali, sono consentite destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera g-quater) della legge regionale n. 1/2004, con esclusione di quelle commerciali."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

¹⁰⁴ La legge 5 agosto 1978, n. 457, recante «Norme per l'edilizia residenziale.» è stata pubblicata nella G. U. 19/08/1978, n. 231. L'articolo 27 titola "Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente."

Si vedano, nel merito, anche le disposizioni dell'articolo 9 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

¹⁰⁵ Per il testo dell'articolo 34 si veda la nota al comma 1 dell'articolo 17.

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 90 (Realizzazione nuovi edifici).

¹⁰⁶ Per la l. r. 18/2006 si veda la nota al comma 2, articolo 4. Le disposizioni richiamate recano: "Titolo II - Strutture ricettive e altre forme di ricettività"; "Capo II - Strutture ricettive extralberghiere"; "Capo IV - Residenze d'epoca"; "Capo V - Attività ricettive a carattere non imprenditoriale".

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II (Strutture ricettive turistiche).

¹⁰⁷ Si vedano, in proposito, anche le circolari regionali:

prot. 127197 del 27/07/2005 avente per oggetto "Chiarimenti in merito all'applicazione di alcune disposizioni della l. r. 22/2/2005, n. 11 «Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale»";

prot. 47288 del 21/03/06 avente per oggetto "Chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 25, commi 5 e 8, della l. r. 11/2005".

A seguito dell'abrogazione della l. r. 11/2005 le indicazioni date con dette circolari devono essere valutate con la disciplina sopravvenuta.

¹⁰⁸ Per la l. r. 18/2006 si veda la nota al comma 8. Si riportano, di seguito, le disposizioni citate.

"Art. 29 - Esercizi extralberghieri

1. Sono esercizi extralberghieri: a) le country house - residenze di campagna; // b) le case e appartamenti per vacanze; // c) le case per ferie; d) le case religiose di ospitalità; // e) i centri soggiorno studi; // f) gli ostelli per la gioventù; // g) i kinderheimer - centri di vacanza per ragazzi; // h) i rifugi escursionistici.

Art. 44 - Residenze d'epoca // 1. Sono residenze d'epoca i complessi immobiliari originariamente destinati a residenza dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

2. I complessi di cui al comma 1 devono mantenere l'originaria fisionomia architettonica e strutturale sia all'esterno che all'interno, anche a seguito di interventi di restauro, consolidamento e conservazione.

3. Le residenze d'epoca sono inserite in contesti ambientali di particolare valore storico, naturale o paesaggistico, dotate di mobili e arredi d'epoca

→ → continua nella pagina successiva → →

ai successivi articoli, mentre l'esercizio delle strutture ricettive a gestione non imprenditoriale, di cui all'articolo 45¹⁰⁹ della l. r. 18/2006, è consentito in tutti gli edifici nel rispetto delle disposizioni previste dalla normativa di settore.

10. Lo svolgimento dell'attività agrituristica è consentita in tutti gli edifici esistenti alla data del 4/9/1997 nel rispetto sia delle disposizioni di cui alla l. r. 28/1997 sia delle norme procedurali di cui alla l. r. 1/2004 ed alla l. r. 11/2005 e dei relativi atti di indirizzo regionali.¹¹⁰

11. La classificazione di cui alla lett. a) del co. 1, è stata desunta da una schedatura nella quale gli immobili sono stati:

- delimitati in termini fondiari (numero di foglio di mappa catastale e di particella/e);
- individuati mediante documentazione fotografica e cartografia tecnica;
- descritti, sommariamente, per quanto riguarda: caratteristiche del sito; stato manutentivo e dell'uso; presenza di vincoli; caratteristiche edilizie e strutturali; presenza di elementi decorativi o di superfetazioni; area di pertinenza; altri elementi significativi.

12. La schedatura di cui al comma precedente costituisce documentazione di riferimento per l'individuazione degli elementi o aspetti da tutelare, da ripristinare o da rimuovere in occasione degli interventi consentiti dalla specifica disciplina contenuta negli articoli successivi. Gli interventi consentiti dovranno garantire la valorizzazione e conservazione dell'edificato, anche mediante l'eliminazione delle superfetazioni che modificano in modo consistente l'impianto originario del costruito e la sua corretta lettura.

13. Ogni edificio o immobile, come individuato nella schedatura e nel P. di F., costituisce l'unità minima di intervento per qualsiasi attività edilizia nonché "singolo edificio" per le finalità di cui all'art. 35, co. 1¹¹¹ della l. r. 11/2005. Nella cartografia è riportata una sigla alfanumerica che individua la corrispondenza dell'edificio con la schedatura. Le limitazioni di cui alle presenti norme sono riferite ai soli immobili schedati e non anche agli altri eventualmente ricadenti nell'area agricola perimetrata

Note al testo degli articoli

o di particolare interesse artistico e sono idonee ad una accoglienza altamente qualificata.

4. La denominazione di residenza d'epoca è accompagnata dalla indicazione della tipologia storica dell'immobile.

5. L'accoglienza turistica nelle residenze d'epoca è esercitata in forma imprenditoriale quando la capacità ricettiva è pari o superiore a ventiquattro posti letto.

6. Nel caso di ricettività esercitata in forma imprenditoriale, le residenze d'epoca sono classificate in un'unica categoria, previa verifica del possesso dei requisiti obbligatori di cui alla allegata tabella L) e previo cambiamento di destinazione d'uso, ai sensi della normativa vigente.

7. L'accoglienza turistica nelle residenze d'epoca è esercitata in forma non imprenditoriale quando la ricettività è limitata ad un numero massimo di ventitré posti letto e ad almeno una sala comune. È assicurata obbligatoriamente la presenza del proprietario della struttura o del titolare dell'attività.

8. L'esercizio dell'attività in forma non imprenditoriale non comporta il cambio di destinazione d'uso dell'immobile che può essere adibito in tutto o in parte a ricettività.

9. Nelle residenze d'epoca possono essere forniti servizi di ristorazione per i soli alloggiati, nel rispetto nella normativa vigente.

10. L'esercizio dell'attività ricettiva nelle residenze d'epoca è subordinata alla conformità delle strutture alle norme in materia di igiene e sanità, sicurezza, urbanistica e edilizia."

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II (Strutture ricettive turistiche).

¹⁰⁹ Per la l. r. 18/2006 si veda la nota al comma 8. Si riporta, di seguito, la disposizione citata: "Art. 45 - Strutture ricettive a gestione non imprenditoriale.

1. Sono strutture ricettive a gestione non imprenditoriale la cui attività è finalizzata ad integrazione del reddito familiare:

- a) gli esercizi di affittacamere;
- b) gli esercizi di bed and breakfast;
- c) le case e gli appartamenti locati ad uso turistico.

2. Le strutture ricettive di cui al comma 1 conservano le caratteristiche della civile abitazione e l'esercizio dell'attività di ricezione non comporta il cambio di destinazione d'uso delle unità abitative né l'iscrizione del titolare al registro delle imprese della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura."

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II (Strutture ricettive turistiche).

¹¹⁰ Si vedano, in proposito, anche i circolari regionali di cui alla nota al comma 9, articolo 19.

A seguito dell'abrogazione della l. r. 11/2005 le indicazioni date con dette circolari devono essere valutate con la disciplina sopravvenuta.

¹¹¹ Per la legge regionale 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. L'articolo 35 titola "Interventi relativi agli edifici esistenti". Si riporta, di seguito, la disposizione citata: "1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di superficie utile coperta, purché la superficie utile coperta complessiva del singolo edificio oggetto di intervento, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a quattrocentocinquanta metri quadri. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

come "Ambito di rispetto paesaggistico ambientale - E/AP".

14. Nell'area agricola E1 ma perimetrata come E/AP, non è consentita alcuna nuova edificazione fatta eccezione per gli ampliamenti, ove ammessi dalle disposizioni del presente articolo e da quelli successivi. Agli edifici esistenti non oggetto di schedatura si applica la disciplina prevista dall'art. 35¹¹² della l. r. 11/2005 in funzione dell'epoca di realizzazione. È esclusa la possibilità di delocalizzare in tali aree edifici e manufatti ricadenti in altri azzonamenti. L'indice di utilizzazione territoriale, derivante dalla classificazione come zona omogenea "E", dei terreni ricadenti in tali aree va utilizzato in altre aree agricole che siano nella disponibilità del proprietario nel rispetto della relativa disciplina.

15. Gli interventi sui fabbricati esistenti oggetto di schedatura dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli stessi e di quelle formali e ambientali da individuare secondo i criteri e le modalità stabiliti dall'articolo 6 dell'allegato "A" alla DGR 420/2007¹¹³. Particolare cura dovrà essere posta sull'uso dei materiali i quali dovranno essere preferibilmente di recupero nonché sulle tecnologie che dovranno essere quelle tradizionali, evitando, peraltro, falsi architettonici o mascheramenti impropri. Gli interventi consentiti in base ai successivi articoli dovranno avvenire secondo le modalità esecutive stabilite nel richiamato allegato "A" ed il loro rispetto, ferma restando la classificazione degli edifici effettuata con le presenti N.T.A., dovrà essere documentato in base a quanto disposto dall'articolo 19 del medesimo allegato.¹¹⁴

16. Nella perimetrazione E/AP, indipendentemente dalle indicazioni dalla schedatura, debbono intendersi inclusi anche gli elementi naturali (alberi, siepi, argini, ecc.) che dovranno essere mantenuti inalterati ovvero sostituiti o integrati con elementi della stessa specie qualora si trovino in cattivo stato. La loro presenza e stato vegetazionale, unitamente alla individuazione, delimitazione e classificazione degli edifici, delle aree edificate e di quelle inedificate di pertinenza, dovranno avvenire nel rispetto, opportunamente documentato, dei criteri di cui agli articoli 3 e 4 dell'allegato "A" alla

Note al testo degli articoli

¹¹² Per la legge regionale 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. Per l'articolo 35 si veda la nota precedente.

¹¹³ La Deliberazione Giunta Regionale 19 marzo 2007, n. 420 reca «Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett b) l. r. n. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale.» ed è pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 18 del 24 aprile 2007. Si riporta, di seguito, la disposizione citata: "Art. 6. (Classificazione degli elementi costruttivi, architettonici e decorativi) // 1. Tutti gli elementi costruttivi, architettonici, decorativi, nonché gli elementi accessori e di finitura, che concorrono alla formazione dell'edificio come definito all'articolo 5, sono distinti, in relazione al pregio e alle loro qualità storico - artistiche, secondo la seguente classificazione:

- a) elementi qualificanti irripetibili o di particolare pregio: si intendono tali gli elementi che per la rarità e la particolare qualità storica o artistica, la complessità di fattura, la particolarità di materiali e soluzioni tecniche e costruttive, sono da ritenere testimonianze uniche e irripetibili dell'arte e della cultura edilizia locale, o comunque essenziali per determinare le caratteristiche peculiari dell'edificio in cui sono inseriti;
- b) elementi qualificanti comunemente ripetibili: sono da intendere tali gli elementi che contribuiscono in modo rilevante a determinare i caratteri e la qualità dell'edificio, ma presentano tuttavia qualità di fattura, materiali e soluzioni tecniche che ne permettono la riproduzione fedele con i mezzi e la manodopera tuttora disponibili;
- c) elementi secondari non qualificanti: quelli che per il modesto valore intrinseco e i caratteri poco rilevanti rispetto al contesto, non concorrono in modo significativo alla qualità estetica e storico - artistica dell'edificio;
- d) alterazioni improprie: comprendenti tutte le opere o gli elementi incongrui, aggiunti, sostituiti o modificati a seguito di interventi recenti, comunque successivi all'ultima guerra mondiale, con tecniche e modalità non coerenti con i caratteri storici, architettonici e costruttivi propri dell'edificio;
- e) alterazioni pregiudizievoli: comprendenti le opere o gli elementi incongrui, aggiunti, sostituiti o modificati impropriamente in epoca recente che, per le loro dimensioni, la posizione o la particolare fattura, alterano, occultano, o comunque pregiudicano la conservazione e la fruizione degli elementi qualificanti o di particolare pregio.

2. Il piano attuativo e il progetto per interventi edilizi diretti provvedono alla valutazione degli elementi costitutivi dell'edificio interessati dall'intervento stesso nei termini di cui al comma 1."

La DGR 420/2007 è stata modificata ed integrata con la Deliberazione Giunta Regionale 13 luglio 2015, n. 852 recante «Adeguamento ed integrazione della disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e sostituzione dell'allegato A della deliberazione di Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 "Disciplina interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett. b) L.R. n. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale"» in BUR n. 40 del 12 agosto 2015 – S. O. n. 1.

¹¹⁴ Si riporta, di seguito, la disposizione citata di cui all'allegato A alla DGR 420/2007 "Art. 19 (Verifica di compatibilità) // 1. L'individuazione e la classificazione delle aree e degli edifici, la disciplina degli interventi di cui al presente atto sono effettuate in sede di piano attuativo e di progetto per interventi edilizi diretti, mediante permesso di costruire o denuncia di inizio di attività e sono confermate dal dirigente o responsabile del procedimento del competente ufficio comunale nell'ambito dell'istruttoria relativa.

2. La Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio esprime parere in merito all'individuazione, alla classificazione e alla disciplina degli interventi di cui al comma 1."

Disposizione contenuta sempre nell'articolo 19 dell'Allegato A alla DGR 852/2015.

DGR 420/2007, per le finalità di cui all'articolo 19 del medesimo allegato "A".¹¹⁵

17. Gli immobili di cui al presente articolo sono quelli di cui all'art. 4, co. 2, lett. d¹¹⁶, della l. r. 1/2004 e quindi, indipendentemente dalla tipologia del titolo abilitativo necessario per l'esecuzione degli interventi ammessi, sono soggetti al parere preventivo della commissione di cui al citato art. 4.

18. Tutti gli interventi ammessi, anche nelle aree perimetrare come E/AP, in base alla specifica disciplina di cui i successivi articoli, devono tendere al riconoscimento, al mantenimento e alla valorizzazione delle peculiarità storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali presenti negli edifici principali, nelle costruzioni accessorie nonché negli spazi aperti quali corti, chiostri, orti, giardini, ecc. ad essi connessi. In particolare:

- a. non sono consentiti gli interventi modificativi della consistenza delle singole U. I. quando determinano la perdita o l'alterazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile quando queste siano oggetto di tutela;
- b. devono essere salvaguardate tutte le opere di sistemazione originale esistenti quali portali, muri di recinzione, pavimentazioni e altre di tipo simile;
- c. devono essere salvaguardate le configurazioni naturali del terreno limitando allo stretto necessario eventuali movimenti di terra resi indispensabili da ragioni tecnologiche o tecniche da documentare in sede progettuale fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui alla DGR 674/2006¹¹⁷.

19. Le pratiche edilizie relative agli interventi dovranno essere predisposte nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali e comunali nonché di quanto contenuto nell'Allegato A alle norme del P.T.C.P. "Indirizzi per la pianificazione paesaggistica". In particolare, gli elaborati di rilievo dovranno classificare gli *elementi costruttivi e decorativi*, in relazione al pregio e alle loro qualità storico artistiche, secondo quanto disposto negli articoli 6 e 19 dell'allegato "A" alla DGR 420/2007.¹¹⁸

Articolo 20 - Insediamenti esistenti nel territorio agricolo - Edifici e manufatti di interesse culturale

1. Gli edifici e manufatti di interesse culturale di cui all'articolo 19, co. 1, lett. a.1, sono individuati in cartografia con il simbolo Δ e con una sigla alfanumerica che rimanda alla specifica scheda di cui all'articolo 19, co. 11 e seguenti.

2. Per gli edifici e manufatti di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e per opere interne di cui all'art. 3 della l. r. 1/2004.¹¹⁹ Per gli edifici oggetto di schedatura non è consentito l'ampliamento previsto dall'art. 35,

Note al testo degli articoli

¹¹⁵ Per la DGR 420/2007 si veda la nota al precedente comma 15. Gli articoli 3 e 4 dell'allegato "A" alla DGR 420/07 titolano "Art. 3 (Classificazione delle aree e degli edifici)" e "Art. 4 (Individuazione e classificazione delle aree e degli edifici)". Per il testo dell'articolo 19 si veda la nota al precedente comma 15.

Le disposizioni richiamate sono attualmente contenute nei medesimi articoli dell'Allegato A alla DGR 852/2015.

¹¹⁶ Per la l. r. 1/2004 si veda la nota al comma 4 dell'art. 16. L'articolo 4 titola "Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio". Si riporta, di seguito, la disposizione citata "2. La commissione, con riferimento al comma 1, esprime parere relativamente agli interventi che interessano:

- a) i siti di interesse naturalistico, le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche di cui agli articoli 13, 14 e 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27;
- b) le aree contigue di cui all'articolo 17, comma 3 della l. r. 27/2000;
- c) i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'articolo 29, della l. r. 27/2000;
- d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 2 settembre 1974, n. 53 e successive modificazioni ed integrazioni quali immobili di interesse storico-architettonico."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 112 con il medesimo titolo.

¹¹⁷ Per la DGR 674/2006 si veda la nota al comma 6 dell'articolo 16.

¹¹⁸ Per la DGR 420/2007 ed il testo delle disposizioni citate si veda la nota al precedente comma 15.

¹¹⁹ Per la l. r. 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. Si riporta, di seguito, la disposizione citata: "Art. 3. (Definizioni) // 1. Ai fini della presente legge si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro

→ → continua nella pagina successiva → →

co. 1, della l. r. 11/2005¹²⁰.

3. Negli edifici già destinati alla residenza ed oggetto di schedatura è consentito l'inserimento di tutte le destinazioni extralberghiere di cui agli articoli 29 e 44 della l. r. 18/2006¹²¹ previo recupero dell'immobile. Per gli altri edifici e manufatti sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 35 della l. r. 11/2005¹²² in dipendenza della destinazione d'uso e dell'epoca di costruzione. Sono altresì consentite le destinazioni funzionali consentite dall'articolo 17, co. 12, senza le limitazioni ivi previste.

4. Gli edifici o manufatti ricadenti nel perimetro E/AP che risultino incongrui con il contesto debbono essere delocalizzati all'esterno del perimetro medesimo.

5. Per gli edifici di cui al comma 1 del presente articolo, che dalla schedatura risultano con destinazione non residenziale, gli interventi di recupero sono consentiti senza ampliamento e possono comprendere anche il cambiamento della destinazione d'uso secondo termini e modalità stabiliti dall'art. 35¹²³ della l. r. 11/2005 da porre in essere esclusivamente con interventi di restauro e risanamento conservativo o di opere interne di cui all'art. 3¹²⁴ della l. r. 1/2004.

Articolo 21 - Insediamenti esistenti nel territorio agricolo - Edifici e manufatti di valore architettonico

1. Gli edifici e manufatti di valore architettonico di cui all'articolo 19, co. 1, lett. a.2, sono individuati in cartografia con il simbolo □ e con una sigla alfanumerica che rimanda alla specifica scheda di cui all'articolo 19, co. 11 e seguenti.

2. Per gli edifici e manufatti di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e per opere interne di cui all'art. 3 della l. r. 1/2004¹²⁵. Per gli edifici oggetto di schedatura l'ampliamento di cui all'art. 35, co. 1, della l. r. 11/2005¹²⁶ deve essere realizzato all'esterno dell'area perimetrata E/AP previo o contestuale

Note al testo degli articoli

pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;

- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
- omissis
- g) "opere interne", quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 7 (Definizioni di carattere generale).

¹²⁰ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 13 dell'articolo 19.

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

¹²¹ Per la l. r. 18/2006 si veda la nota al comma 8 dell'articolo 19. Per il testo degli articoli 29 e 44 si veda la nota al comma 9 del medesimo articolo.

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II "Strutture ricettive turistiche".

¹²² Per la legge regionale 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. L'articolo 35 titola "Interventi relativi agli edifici esistenti".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

¹²³ Per la legge regionale 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. L'articolo 35 titola "Interventi relativi agli edifici esistenti".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

¹²⁴ Per il testo della disposizione richiamata si veda la nota al precedente comma 2.

¹²⁵ Per il testo delle disposizioni citate si veda la nota al comma 2 dell'articolo 20.

¹²⁶ Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 13 dell'articolo 19.

recupero dell'edificio schedato.

3. Negli edifici già destinati alla residenza ed oggetto di schedatura è consentito l'inserimento di tutte le destinazioni extralberghiere di cui agli articoli 29 e 44 della l. r. 18/2006¹²⁷, con esclusione della country-house, previo, o contestuale, recupero dell'immobile. Per gli altri edifici e manufatti sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 35¹²⁸ della l. r. 11/2005 in dipendenza della destinazione d'uso e dell'epoca di costruzione.

4. Gli edifici o manufatti ricadenti nel perimetro E/AP che risultino incongrui con il contesto debbono essere delocalizzati all'esterno del perimetro medesimo nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 35 della l. r. 11/2005.

Articolo 22 - Insedimenti esistenti nel territorio agricolo - Edifici e manufatti di valore tipologico

1. Gli edifici e manufatti di valore tipologico di cui all'articolo 19, co. 1, lett. a.3, sono individuati in cartografia con il simbolo ○ e con una sigla alfanumerica che rimanda alla specifica scheda di cui all'articolo 19, co. 11 e seguenti.

2. Per gli edifici e manufatti di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3¹²⁹ della l. r. 1/2004, con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione.

3. Per gli edifici oggetto del presente articolo ed il cui recupero sia stato eseguito, l'ampliamento di cui all'art. 35, co. 1¹³⁰, della l. r. 11/2005 è consentito in maniera isolata nel rispetto dei limiti e dei presupposti stabiliti dal comma 4¹³¹ del medesimo articolo.

4. Negli edifici già destinati alla residenza ed oggetto di schedatura è consentito l'inserimento di tutte le destinazioni extralberghiere di cui agli articoli 29 e 44 della l. r. 18/2006¹³², con esclusione della country - house, previo, o contestuale, recupero dell'immobile. Per gli altri edifici e manufatti sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 35¹³³ della l. r. 11/2005 in dipendenza della destinazione d'uso e dell'epoca di costruzione.

Articolo 23 - Insedimenti esistenti nel territorio agricolo - Aggregati rurali di valore storico, culturale e tipologico "A"

1. Gli aggregati rurali di valore storico, culturale e tipologico di cui all'articolo 19, co. 1,

Note al testo degli articoli

¹²⁷ Per la l. r. 18/2006 si veda la nota al comma 8 dell'articolo 19. Per il testo degli articoli 29 e 44 si veda la nota al comma 9 del medesimo articolo.

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II (Strutture ricettive turistiche).

¹²⁸ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. L'articolo 35 titola "Interventi relativi agli edifici esistenti".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

¹²⁹ Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 2 dell'articolo 20

¹³⁰ Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 13 dell'articolo 19

¹³¹ Per la legge regionale 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. L'articolo 35 titola "Interventi relativi agli edifici esistenti". Si riporta, di seguito, la disposizione citata: "4. Per gli edifici di cui all'articolo 33, comma 5 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico - architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al comma 1. Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a dieci metri lineari e non superiore a trenta metri lineari dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

¹³² Per la l. r. 18/2006 si veda la nota al comma 8 dell'articolo 19. Per il testo degli articoli 29 e 44 si veda la nota al comma 9 del medesimo articolo.

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II "Strutture ricettive turistiche".

¹³³ Per la l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 16. L'articolo 35 titola "Interventi relativi agli edifici esistenti".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 91 (Interventi relativi agli edifici esistenti).

lett. a.4, sono individuati in cartografia con la sigla **A** e gli edifici che lo compongono risultano dalla schedatura di cui all'articolo 19, co. 11 e seguenti.

2. In tali aggregati non si applica quanto disposto dall'articolo 19, co. 13, in quanto l'unità minima di intervento coincide con la perimetrazione dell'aggregato mentre i "singoli edifici" sono quelli risultanti dalla schedatura.

3. Negli edifici già destinati alla residenza ed oggetto di schedatura è consentito l'inserimento di tutte le destinazioni extralberghiere di cui agli articoli 29 e 44 della l. r. 18/2006¹³⁴, previo, o contestuale, recupero dell'aggregato e progetto esteso all'unità minima di intervento come in precedenza individuata. Per gli altri edifici e manufatti sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 35¹³⁵ della l. r. 11/2005 in dipendenza della destinazione d'uso e dell'epoca di costruzione.

4. Per gli edifici già destinati a residenza l'ampliamento di cui all'art. 35, co. 1¹³⁶, della l. r. 11/2005 deve essere realizzato all'esterno del perimetro E/AP previo o contestuale recupero dell'edificio interessato e nel rispetto dei limiti e condizioni poste dall'art. 35, co. 4¹³⁷, della l. r. 11/2005.

5. Per gli aggregati rurali di cui al presente articolo sono consentiti, in assenza di progetto unitario, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche risultanti dalla schedatura e/o dalla documentazione da allegare ai progetti.

6. Allo scopo di consentire la globale riqualificazione dell'aggregato rurale perimetrato gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario che disciplinerà l'insieme sistematico degli interventi consentiti, nonché l'inserimento delle eventuali nuove destinazioni d'uso. Il progetto unitario è costituito dal piano di recupero quando questo sia reso necessario dalla legislazione vigente in funzione degli interventi da porre in essere.

Note al testo degli articoli

¹³⁴ Per la l. r. 18/2006 si veda la nota al comma 8 dell'articolo 19. Per il testo degli articoli 29 e 44 si veda la nota al comma 9 del medesimo articolo.

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II (Strutture ricettive turistiche).

¹³⁵ Per la disposizione citata si veda la nota al comma 14 dell'articolo 19

¹³⁶ Per le disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 35 della l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 13 dell'articolo 19.

¹³⁷ Per le disposizioni di cui al comma 4 dell'articolo 35 della l. r. 11/2005 si veda la nota al comma 3 dell'articolo 22.

TITOLO V - ZONE PER SERVIZI

Articolo 24 - Zone per attrezzature e servizi (Zone "F")

1. Le zone F sono costituite dalle aree destinate ad:

- a. attrezzature e servizi d'interesse collettivo (zone F1);
- b. attrezzature e servizi pubblici d'interesse generale (zone F2);
- c. attrezzature e servizi privati d'interesse generale (zone F3).

2. Tali attrezzature possono essere pubbliche o private secondo quanto previsto nella disciplina dei successivi articoli. Quelle pubbliche saranno realizzate dall'Amministrazione comunale, dallo Stato o da altri Enti pubblici o di interesse pubblico.

3. Gli interventi consentiti negli edifici esistenti in tali zone sono quelli previsti dall'articolo 44 della l. r. 1/2004.¹³⁸

4. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica» delle presenti norme.

Articolo 25 - Zone per attrezzature e servizi d'interesse collettivo (Zone "F1")

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "F1" per attrezzature e servizi d'interesse collettivo le aree necessarie al soddisfacimento degli standard previsti dalla legislazione statale e regionale per gli insediamenti residenziali esistenti e per quelli di nuova previsione. Sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "F1" e con una simbologia specifica relativa ad ogni singola tipologia di attrezzatura o servizio.

2. In esse ogni intervento è subordinato alla condizione che la prestazione del servizio sia effettuata direttamente da un Ente pubblico o, indirettamente, tramite concessione d'uso temporaneo per la gestione di tali attrezzature e servizi.

3. L'attuazione in dette zone avviene mediante progetti esecutivi di sistemazione che interessino l'intero comparto e la cui realizzazione potrà avvenire mediante stralci funzionali.

4. Nel caso di dismissione dell'attrezzatura o del servizio agli edifici esistenti si applica il disposto dell'articolo 44, co. 2, della l. r. 1/2004.¹³⁹

5. Le zone F1 si suddividono in:

- a) Zone per attrezzature scolastiche.
 - a.1 Sono destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici fino alla scuola dell'obbligo

Note al testo degli articoli

¹³⁸ Per la l. r. 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. Si trascrive, di seguito, la disposizione citata. "Art. 44. (Decadenza di vincoli preordinati all'esproprio e assenza del piano attuativo obbligatorio)

1. Nelle aree assoggettate dallo strumento urbanistico generale a vincoli preordinati all'esproprio, sono consentiti negli edifici esistenti in dette aree gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

2. Nelle aree assoggettate dallo strumento urbanistico generale a vincoli preordinati all'esproprio, i cui termini di validità sono decaduti, in assenza di specifici provvedimenti di reiterazione del vincolo sono consentiti:

- a) gli interventi edilizi negli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e la modifica della destinazione d'uso purché questa risulti compatibile dal punto di vista igienico sanitario, igienico ambientale e di sicurezza con le aree e gli edifici circostanti;
- b) gli interventi di nuova edificazione nel limite di due metri quadrati di superficie utile coperta, per ogni ettaro di superficie di terreno interessato.

3. Nelle aree nelle quali non sono attuate le previsioni degli strumenti urbanistici generali anche a mezzo di piano attuativo, qualora sia presupposto per l'edificazione, sono comunque consentiti gli interventi sugli edifici esistenti di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto all'articolo 16, comma 2 della l. r. 31/1997 e all'articolo 8, comma 9, della l. r. 53/1974. Gli interventi di cui sopra possono comportare anche la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente nell'ambito del comparto o della zona interessati, purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico generale."

Disposizione assorbita nell'articolo 59, comma 3, l. r. 1/2015; con sentenza C. Cost. 68/2018 ne è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale. La disciplina attualmente applicabile è quella data con l'articolo 9, comma 2, DPR 380/20014.

¹³⁹ Per il testo della disposizione citata si veda la nota al precedente comma 3.

- (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree verdi per il gioco e lo sport.
- a.2 La normativa per l'edificazione nelle suddette zone è quella definita dal D.M. del 18/12/1975 per l'edilizia scolastica e suoi aggiornamenti.
- b) Zone per attrezzature d'interesse comune
- b.1 Sono destinate alle attrezzature di uso pubblico quali quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (fiere, mercati etc.).
- b.2 Qualora l'opera non venga realizzata direttamente dall'Amministrazione Comunale, la stessa è subordinata al rilascio del permesso di costruire se sull'area è previsto un solo edificio con relative pertinenze. In caso diverso si procede mediante piano attuativo.
- b.3 L'indice di fabbricabilità fondiario è stabilito in mc./mq. 3,00 quale valore massimo che verrà utilizzato nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici circostanti nonché di norme e vincoli più restrittivi.
- b.4 L'altezza massima è stabilita in ml. 12,50 salvo il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici circostanti e di altre norme più restrittive. Tale limite non verrà applicato a volumi tecnici e ad essi assimilati (campanili).
- b.5 La distanza dai confini è stabilita in ml. 7,50 e quella tra i fabbricati in ml. 12,50. Dalle strade il distacco minimo è pari a ml. 10,00 salvo diversa indicazione riportata nella cartografia del Programma di Fabbricazione.
- b.6 Le aree libere e scoperte devono essere sistemate a verde con alberature di alto fusto, di essenze autoctone, a spazi pedonali ed a parcheggio, quest'ultimo in misura adeguata alla destinazione d'uso degli edifici e nel rispetto delle normative regolanti le varie attrezzature pubbliche. Per le attrezzature sanitarie di tipo ospedaliero dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima di mq. 20 ogni posto letto.
- c1) Spazi pubblici attrezzati a parco (verde attrezzato)
- c1.1 Sono destinate a parco pubblico, giardini pubblici e attrezzature similari dotate anche di giochi per bambini.
- c1.2 La realizzazione di tali zone è a totale carico del Comune oppure, tramite convenzione, tale realizzazione può essere eseguita da privati e le relative aree attrezzate cedute gratuitamente al Comune.
- c1.3 In tali zone è vietata qualsiasi edificazione. È consentita la costruzione di chioschi per ristoro e servizi igienici.
- c1.4 L'attuazione avviene mediante progetti esecutivi di sistemazione che interessino l'intera superficie del comparto indicata nelle tavole del P. di F.. La realizzazione dei singoli progetti potrà avvenire anche mediante stralci funzionali.
- c1.5 L'altezza massima per gli edifici consentiti è stabilita in ml. 3,00.
- c1.6 Le distanze minime dalla strada e dai confini non possono essere inferiori a ml. 10,00.
- c1.7 Non viene fissato alcun indice in relazione alla esiguità dell'intervento.
- c1.8 Nei fabbricati esistenti ricadenti in tali zone sono ammessi gli interventi previsti dall'articolo 44 della l. r. 1/2004.¹⁴⁰
- c2) Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (verde sportivo).
- c2.1 Sono le zone destinate a verde pubblico attrezzato per attività sportive e ricreative sia al coperto che all'aperto ed appositamente contraddistinte in cartografia.
- c2.2 Sono destinate alla realizzazione di campi da gioco per il calcio, calcetto, campi da bocce, piscine (sia al coperto che all'aperto), tennis (sia al coperto che all'aperto), palazzetti per lo sport (quali basket, pugilato, ecc.). È, altresì, consentita la realizzazione di locali per servizi, uffici, bar, ristoro, ecc.
- c2.3 Sono attuate mediante progetti esecutivi di sistemazione che interessino l'intera superficie del comparto (St) indicata nelle tavole del P. di F.. La realizzazione dei singoli progetti potrà avvenire anche mediante stralci funzionali.

Note al testo degli articoli

¹⁴⁰ Per il testo della disposizione richiamata si veda la nota al comma 3 dell'articolo 24.

c2.4 In tali zone si applicano i seguenti parametri urbanistici:

c2.4.a per attrezzature sportive scoperte:

Superficie massima per attività sportive scoperte	0,60 mq./mq di St
Superficie massima coperta	0,05 mq./mq di St
Superficie minima per parcheggio.....	0,10 mq./mq di St
Superficie minima a verde.....	0,20 mq./mq di St
Superficie minima libera	0,05 mq./mq di St

c2.4.b per attrezzature sportive coperte e scoperte:

Superficie massima per attività sportive scoperte	0,50 mq./mq di St
Superficie massima coperta	0,15 mq./mq di St
Superficie minima per parcheggio.....	0,15 mq./mq di St
Superficie minima a verde.....	0,15 mq./mq di St
Superficie minima libera	0,05 mq./mq di St

c2.5 L'altezza massima è stabilita in ml. 12,00 a valle.

c2.6 Le distanze minime sono stabilite in ml. 6,00 dai confini ed in ml. 12,00 tra fabbricati. Dalle strade il distacco non può essere inferiore a ml. 10,00.

8. Le aree destinate a parcheggio pubblico sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "P". Possono essere utilizzate per parcheggi pubblici all'aperto o al coperto in fabbricati mono o pluripiani. Per le zone a parcheggio all'aperto è consentito un uso polivalente temporaneo (fiere, mercati, manifestazioni in genere etc.). Sono attuate mediante permesso di costruire qualora l'opera non venga realizzata direttamente dall'Amministrazione Comunale.

9. Per i parcheggi da realizzare al coperto si applicano le seguenti prescrizioni:

- Rapporto di copertura: 0,90 mq/mq;
- Altezza massima: ml. 7,50;
- La distanza minima dai confini dovrà essere uguale o superiore a ml. 5,00 mentre quella tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, di cui una almeno finestrata, non potrà essere inferiore a ml. 10,00. Per le distanze dalle strade si applicano quelle di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/1968.

10. Le attrezzature di cui al presente articolo di norma sono realizzate dalle amministrazioni pubbliche, ma su parere favorevole del Consiglio Comunale possono essere realizzate anche da privati e/o associazioni.

11. Qualora l'Amministrazione Comunale affidi la realizzazione o la gestione di tali attrezzature a Enti morali o a privati deve esserne garantita, con apposita convenzione, l'utilizzazione da parte della collettività.

12. Per le zone a verde lungo Via Marconi del Capoluogo dovrà essere rispettata una fascia inedificabile di ml. 10,00 dal fosso che costeggia la strada come catastalmente definito.

13. Inoltre per la zona F, posta nella frazione S. Luca dovrà essere rispettata una fascia di rispetto inedificabile per l'estensione di ml. 10,00 dal ciglio della sponda del fosso Grande come catastalmente definito.

14. Sempre per la frazione di S. Luca è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati ed il primo piano di calpestio dovrà essere posto ad una quota non inferiore a ml. 1,50 dalla quota naturale del piano di campagna.

15. Infine, per la frazione di Fratta è fatto divieto di realizzare piani interrati o seminterrati e obbligo di innalzamento del primo piano calpestabile di almeno ml. 1,00 al di sopra dell'attuale piano di campagna.

16. Per la zona F1 di Fabbri di interesse comune è consentita una pavimentazione della superficie scoperta nella misura massima del 60%.

17. L'area per attrezzature scolastiche situata a Madonna della Stella dovrà essere attuata mettendo in atto i possibili provvedimenti al fine di mitigare il rischio d'inondazione. Dovranno inoltre essere innalzati i piani di calpestio e non dovranno essere realizzati piani seminterrati o interrati.

18. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 26 - Zone per attrezzature e servizi pubblici d'interesse generale (Zone "F2")

1. Sono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici d'interesse generale. Sono contraddistinte in cartografia con la sigla "F2" oltre ad una simbologia specifica relativa ad ogni singola attrezzatura o servizio. In esse ogni intervento è subordinato alla condizione che la prestazione del servizio sia effettuata direttamente da un Ente pubblico o, indirettamente, tramite concessione d'uso temporaneo per la gestione di tali attrezzature e servizi.

2. Qualora l'opera non venga realizzata direttamente dall'Amministrazione Comunale la stessa è subordinata al rilascio del permesso di costruire se sull'area potrà sorgere un solo edificio con relative pertinenze. Qualora nell'area siano o possano essere previste più attrezzature deve essere predisposto un progetto esecutivo di sistemazione che interessi l'intera superficie del comparto indicato nella tavola di P. di F. La realizzazione potrà avvenire anche mediante stralci funzionali.

3. Le zone F2 comprendono:

- a) Zone per attrezzature cimiteriali
 - a.1 Sono le zone destinate alle attrezzature ed agli impianti di carattere cimiteriale, per la inumazione, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.
 - a.2 Il P. di F. si attua mediante progetto esecutivo dell'Amministrazione comunale.
 - a.3 Tutti gli interventi previsti, di recupero o di nuova costruzione, dovranno rispettare quanto disposto dal R. D. n. 1265 del 27/7/1934 e dal D.P.R. n. 803 del 21/10/1975 nonché dai Capi IX e X del D.P.R. 10/09/1990 n. 285.
- b) Zone destinate ad attrezzature per la protezione civile
 - b.1 Tali zone sono destinate ad attrezzature per fronteggiare le pubbliche calamità e per eventi di carattere straordinario, sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "P.C.".
 - b.2 Possono essere utilizzate come deposito per manufatti ed altre attrezzature necessarie per far fronte a pubbliche calamità. In periodi di emergenza sono atte ad accogliere villaggi di prefabbricati, tendopoli e qualsiasi altra attrezzatura.
 - b.3 L'altezza massima è stabilita in ml. 3,50 a valle.
 - b.4 La distanza dai confini di impianti fissi dovrà essere uguale o superiore a ml. 5.00 mentre dalle strade dovranno essere rispettati ml. 10,00.
 - b.5 Le aree libere dovranno essere piantate con alberi ad alto fusto, di essenze autoctone, al fine di creare opportune schermature.
- c) Zone per impianti e attrezzature tecnologiche
 - c.1 Sono le zone per attrezzature e impianti tecnologici relativi al servizio di distribuzione dell'elettricità, del gas, dell'acqua, alla raccolta e smaltimento di rifiuti solidi, servizi di trasporto ed altri servizi in genere fermo restando quanto disposto all'articolo 16, co. 24, lett. a) e b).
 - c.2 Per gli impianti esistenti nello spazio urbano ed extra - urbano sono consentiti esclusivamente gli interventi e le operazioni necessarie al corretto funzionamento dell'attività esistente.
 - c.3 Le aree scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggio adeguati alla destinazione d'uso.
 - c.4 In caso di dismissione dell'impianto o di diversa localizzazione si dovrà procedere all'adeguata sistemazione dell'area dismessa fatto salvo quanto disposto all'articolo 25, co. 4.
 - c.5 Qualora l'opera non venga realizzata direttamente dall'A.C. la stessa è subordinata al rilascio del permesso di costruire.
 - c.6 L'area individuata nel Capoluogo per l'impianto del depuratore, già realizzato, non dovrà essere oggetto di ulteriori riporti di terreno in prossimità del fosso Satriano per una distanza minima di ml. 10,00 dal confine catastale del fosso medesimo, mentre per il depuratore in

località di Cortignano non dovranno essere realizzati ulteriori interventi in prossimità del fosso ad una distanza minore di ml. 10,00 dal confine catastale dello stesso.

- d) Zona per autoparco
- d.1 È la zona destinata ad autoparco comunale.
 - d.2 L'indice di fabbricabilità è pari a 2 mc/mq.
 - d.3 L'altezza massima consentita è paria quella del fabbricato esistente.
 - d.4 La distanza dai confini dovrà essere uguale o superiore a ml. 5,00 mentre dalle strade dovranno essere rispettati ml. 10,00.
 - d.5 Le aree libere dovranno essere piantate con alberi ad alto fusto, di essenze autoctone, al fine di creare opportune schermature.
 - d.6 Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 3, co. 1, e dall'articolo 13, co. 1, lett. c) della l. r. 1/2004, fatto salvo quanto disposto all'articolo 25, co. 4.
- e) Zona per mattatoio
- e.1 È la zona attualmente utilizzata come mattatoio.
 - e.2 Per la zona F2 (mattatoio) del Capoluogo dovrà essere rispettata una fascia inedificabile di ml. 10,00 dal fosso che costeggia la strada come catastalmente definito.
 - e.3 Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 3, co. 1, e dall'articolo 13, co. 1, lett. c) della l. r. 1/2004, con possibilità di destinazione d'uso per attività pubbliche o di uso pubblico e fatto salvo quanto disposto all'articolo 25, co. 4.
- f) Zona per ricovero animali
- È la zona in loc. Pietrauta destinata alla realizzazione di strutture per il ricovero di animali. L'insediamento deve essere preceduto da strumento attuativo che disciplini usi e funzioni sia delle aree scoperte che degli edifici. Lo strumento attuativo dovrà anche prevedere una idonea dotazione di spazi di parcheggio in funzione delle attività previste. Lo strumento attuativo non si rende necessario nel caso di realizzazione di strutture temporanee o che non siano inquadrate in un progetto generale di ricovero ed assistenza agli animali.
- Lo strumento attuativo potrà prevedere anche la gestione da parte di soggetti terzi previo espletamento delle procedure di legge.
- Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle normative di settore derivanti sia dall'attività da insediare che dalla destinazione da attribuire ad aree scoperte e a edifici.

4. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 27 - Zone per attrezzature e servizi privati d'interesse generale (Zone "F3")

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi privati; sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "F3". Sono ammessi impianti o attrezzature a servizi generali la cui realizzazione è destinata prevalentemente alla iniziativa privata.

2. Gli interventi dovranno rispettare le particolari norme di ciascuna costruzione e potranno riguardare ad esempio:

- a) attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, etc.) con relative attività connesse (piscine, campi da tennis, sale riunioni, ristorante, bar etc.)
- b) collegi, pensionati
- c) residenze per anziani, case di riposo;
- d) sale per spettacoli (cinema etc.), centri culturali;
- e) luoghi di divertimento in genere (sale da ballo, discoteche etc.);
- f) attrezzature religiose (centro accoglienza, sale di riunione etc.)
- g) attrezzature sportive
- h) campeggi
- i) attività direzionali.

3. L'utilizzazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo che interessi l'intera superficie del comparto indicata nella tavola di P. di F.. La realizzazione dei singoli piani potrà avvenire anche mediante stralci funzionali.

4. In sede di piano attuativo dovranno essere reperiti gli standard minimi di cui all'articolo 61 della l. r. 27/2000. ¹⁴¹ Tali aree debitamente sistemate dovranno essere cedute gratuitamente all'A. C..

5. Per quanto riguarda i parcheggi privati, oltre quelli previsti dall'articolo 41 sexies della legge 1150/1942 ¹⁴², dovranno essere garantite le seguenti dotazioni:

- 1) per attrezzature ricettive un posto macchina ogni stanza e comunque la quantità minima di spazi destinata a parcheggio non potrà essere inferiore ad un posto macchina ogni due posti letto previsti;
- 2) per ristoranti 1 posto macchina ogni mq. 4 della sala da pranzo e comunque la superficie minima da adibire a parcheggio non potrà essere inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento adibita a tale attività;
- 3) per locali per spettacolo 1 posto macchina ogni 3 posti e comunque non inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento;
- 4) in tutti gli altri casi mq. 2,50 ogni mc. 100 di costruzione destinate a tale funzione.

6. Dovranno, altresì, essere messe a dimora piante ad alto fusto nella misura stabilita dal sesto comma del predetto articolo di legge regionale.

7. L'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare i mc./mq. 1,20.

8. Per le attrezzature di cui al punto g) del comma 2, valgono i seguenti rapporti:

- | | |
|---|-------------------|
| a. Superficie massima per attività sportive | 0,65 mq./mq di St |
| b. Superficie massima coperta | 0,15 mq./mq di St |
| c. Superficie minima per parcheggio | 0,05 mq./mq di St |
| d. Superficie minima a verde | 0,05 mq./mq di St |
| e. Superficie minima libera | 0,10 mq./mq di St |

9. Alle attrezzature di cui al punto h) del comma 2, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 39, 40 e 41 della l. r. 18/2006. ¹⁴³ Per la realizzazione dei fabbricati è previsto come indice territoriale $It = 0,25$ mc/mq. L'altezza non potrà superare i m. 3,50.

10. Per le attività di cui al punto i) del comma 2, (attività direzionali) valgono le disposizioni di cui all'art. n. 43 della l. r. 31/1997.

11. L'altezza massima, ove non stabilito diversamente, è fissata in ml. 9,50.

12. In tutte le zone si applicano le seguenti distanze minime:

- a. dai confini ml. 6.00;
- b. tra fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10.00;
- c. dalla strada in misura non inferiore a ml. 10,00 o di quelle indicate nella cartografia del Programma di Fabbricazione.

13. Area in località Fratta: sono consentite le attività di cui al punto g) del comma 2; è, altresì, consentita la realizzazione di locali per servizi, uffici, bar, ristoro, e simili.

14. Area in località capoluogo (Nuovo Mondo): sono consentite le attività di cui ai punti a),

Note al testo degli articoli

¹⁴¹ L'articolo 61 della l. r. 27/2000, ancorché abrogato con la l. r. 11/2005, trova tuttora applicazione in base al disposto dell'articolo 69, comma 6, della medesima l. r. 11/2005.

Disposizioni attualmente contenute nel Titolo II, Capo I (Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU), del r. r. 2/2015

¹⁴² Per il testo della disposizione citata si veda la nota al comma 7 dell'articolo 6.

Disposizioni attualmente contenute nel Titolo II, Capo I (Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del TU), del r. r. 2/2015.

¹⁴³ Per la legge regionale 27/12/06, n. 18 si veda la nota al comma 8 dell'articolo 19. Gli articoli citati titolano "Art. 39 Esercizi ricettivi all'aria aperta" - "Art. 40 Definizioni" - "Art. 41 Classificazione".

Le disposizioni richiamate sono state sostituite da quelle date con la legge regionale 10 luglio 2017, n. 8 recante «Legislazione turistica regionale», pubblicata nel BUR n. 28 del 12/07/2017 – S. O. n. 1 (in vigore dal 13 luglio 2017) nel Titolo II - Capo IV (Strutture ricettive all'aria aperta).

d), e), g) del comma 2.

15. Area in località capoluogo (campeggio): sono consentite le attività di cui al punto h) del comma 2.

16. Area in località capoluogo (il Verziere): sono consentite le attività di cui al punto a) del comma 2. Per tale zona è prescritta la conservazione di tutte le alberature esistenti. Per la suddetta area sono fatte salve le previsioni del Piano di recupero approvato.

17. Area in località Madonna della Stella (Santuario): sono consentite le attività di cui ai punti a), b), d), f) del comma 2, soltanto relativamente agli edifici esistenti. Non sono consentite nuove costruzioni. È prescritta la conservazione di tutti gli elementi architettonici e ambientali caratterizzanti l'area del Santuario come, ad esempio, il muro di recinzione le alberature etc.

18. Area in località Camiano: sono consentite le attività di cui al punto a) del comma 2. In tale zona l'altezza dei fabbricati non potrà superare i 5,5 m.

19. Area in località Montepennino: sono consentite le attività di cui al punto a) del comma 2. In tale zona l'altezza dei fabbricati non potrà superare i 7 m. L'edificazione dovrà essere localizzata nella parte dell'area a quota più bassa.

20. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 28 - Zone destinate a verde privato (Zone "Vp")

1. Sono le zone, in genere coperte da macchie arboree sparse nel territorio che conferiscono particolari caratteristiche al sito in relazione ai valori paesaggistici ed alla situazione orografica e che sono generalmente circostanti a edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale, o che non raggiungono la superficie di mq. 2.000 per essere classificate come boscate; sono contraddistinte in cartografia con il simbolo "Vp".

2. Nei fabbricati esistenti e ricadenti in tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziali, servizi religiosi, sedi per istituzioni e centri culturali, alberghi, pensioni, ristoranti, collegi, case di riposo. Tali destinazioni sono ammesse purché non alterino la tipologia del fabbricato esistente. Infatti, in tali zone, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e consolidamento risanamento conservativo di cui ai punti alle lettere a, b, c, dell'articolo 3 della l. r. n. 1/2004. È altresì ammessa la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto purché ciò non comporti modifiche alla morfologia ambientale né l'abbattimento di piante che siano al servizio dei fabbricati preesistenti.

3. Per quanto riguarda la flora è ammessa la sostituzione di piante giunte al ciclo finale, nonché la messa a dimora di nuove piante della stessa essenza o similari di quelle caratterizzanti la zona sulla base di un organico progetto.

4. Gli interventi sono subordinati al rilascio del titolo di cui all'articolo 6¹⁴⁴ della l. r. 1/2004,

Note al testo degli articoli

¹⁴⁴ Per la legge regionale 1/2004 si veda la nota al comma 9bis dell'articolo 1. Si riporta, di seguito, la disposizione citata: "Art. 6. (Titoli abilitativi) // 1. I titoli abilitativi sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività.

2. Ad eccezione dei casi previsti dagli articoli 7 e 8, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero previsti all'articolo 26, alla corresponsione del contributo di costruzione.

3. Gli interventi oggetto del titolo abilitativo devono essere conformi alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunali generali e attuativi, nella pianificazione territoriale-paesistica, nonché nei piani di settore. Gli stessi devono rispettare i vincoli esistenti sul territorio interessato.

4. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo ed è irrevocabile.

5. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati in virtù dei titoli stessi e non comportano limitazione dei diritti dei terzi.

6. I procedimenti di cui agli articoli 4 e 6 del d.p.r. 447/1998 sono sostituiti da quelli previsti agli articoli successivi della presente legge a seconda del titolo abilitativo necessario per l'intervento.

7. La decorrenza del termine per la formazione dei titoli abilitativi di cui agli articoli 18 e 21, è sospesa nei limiti di cui all'articolo 14, comma 2, in

→ → continua nella pagina successiva → →

previe autorizzazioni di cui alla Parte Seconda (Beni culturali) e/o Parte Terza (Beni paesaggistici) del D. lgs. 42/2004, qualora necessarie.

5. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nella zona omogenea disciplinata dal presente articolo che risultino anche perimetrata nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Note al testo degli articoli

caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda o della denuncia con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 114 (Permesso di costruire e S.C.I.A.).

TITOLO VI - ZONE DI VINCOLO E TUTELA

Articolo 29 - Zone destinate alla viabilità

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade esistenti
- b) le strade di progetto
- c) le zone di rispetto stradale.

2. L'indicazione grafica delle strade e delle zone di rispetto ha valore indicativo per la realizzazione dei progetti esecutivi delle relative opere. In assenza di progetto esecutivo l'indicazione del P. di F. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi fermo restando quanto disposto all'articolo 2, co. 2.

3. Le infrastrutture viarie sono classificate in base a quanto stabilito con l'articolo 3 della l. r. 46/1997 e s.m.i. e con l'articolo 32 della l. r. 27/2000 e provvedimenti attuativi.¹⁴⁵

4. All'interno dei centri abitati le distanze minime dal confine stradale da rispettare nell'edificazione, sono quelle indicate negli elaborati grafici del P. di F.; in mancanza di tali indicazioni si applicano le distanze previste nelle norme relative alle singole zone o nei piani attuativi.

5. Le strade al servizio degli insediamenti sono così dimensionate:

- a. la sezione minima per le strade residenziali dovrà essere di ml. 6,50 con carreggiata minima di ml. 5,50 e banchina minima di ml. 0,50; i marciapiedi dovranno avere larghezza minima di ml. 1,20.
- b. la sezione minima delle strade a servizio degli insediamenti produttivi (zone D) dovrà essere di ml. 7,00 con carreggiata minima di ml. 6,00.

6. A far data dall'entrata in vigore della presente variante di adeguamento al P.T.C.P. le sezioni delle nuove strade di cui al comma precedente saranno quelle stabilite dalle disposizioni regolamentari nazionali e/o regionali. Sono fatte salve le previsioni dei precedenti piani attuativi.

7. Per quanto non contemplato nel presente articolo si applicano le disposizioni del Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione e di attuazione.¹⁴⁶

Articolo 30 - Zone di rispetto stradale e tra gli azzonamenti

1. Le zone di rispetto stradale sono quelle appositamente individuate in cartografia. Nelle zone agricole sono computabili come superficie territoriale ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale consentito dalle presenti norme.

2. Salvo che dette zone non siano determinate graficamente in misura maggiore nelle tavole del P. di F., per le distanze da osservarsi nella edificazione nei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada si applicano le disposizioni di cui agli articoli precedenti, mentre nella edificazione fuori dei centri abitati si applicano le disposizioni del Codice della strada e del Regolamento di attuazione ed esecuzione.

3. All'interno delle zone di rispetto stradale e comunque per la profondità stabilita dal Codice della strada, possono essere realizzati ampliamenti delle strade, sedi indipendenti per il traffico di pedoni, velocipedi, impianto di verde di arredo stradale, infrastrutture tecnologiche (fognature, linee elettriche ecc.) aree di parcheggio o sosta relative ai servizi, quali: stazioni di servizio, di rifornimento

Note al testo degli articoli

¹⁴⁵ La legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46 recante «Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viaria nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi.» è pubblicata nel BUR n. 66 del 24 dicembre 1997.

La legge regionale 24 marzo 2000, n. 27 recante "Norme per la pianificazione urbanistica territoriale" ed è pubblicata nel S. S. al BUR n. 31 del 31 maggio 2000.

Disposizioni abrogate con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbite nel Titolo VI – Capo III (Disposizioni per la rete viaria) oltre che nel r. r. 2/2015 al Titolo I – Capo I, Sezione VI (Rete viaria).

¹⁴⁶ Il «Nuovo codice della strada.» è contenuto nel D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni. Il «Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.» è contenuto nel DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

di carburanti per autoveicoli, bar, ristoranti.

4. Le stazioni di servizio per autoveicoli, e per rifornimento carburanti di ogni tipo con relativi parcheggi o aree di sosta nonché per i servizi accessori di cui alle lettere g), i) e j) dell'art. 2 della l. r. 13/2003¹⁴⁷ ed alla lettera e) dell'Atto di indirizzo approvato con DGR 1505/2003¹⁴⁸, potranno essere realizzati con intervento urbanistico preventivo in fregio alle strade e per una profondità massima di m. 30. Devono essere rispettati i seguenti parametri: superficie coperta (sono escluse le pensiline) massimo 20% della superficie fondiaria; verde 10% della superficie fondiaria; superfici disponibili per parcheggi in misura pari a quella prevista alla lett. d) dell'Atto di indirizzo approvato con DGR 1505/2003. Dagli anzidetti servizi accessori sono esclusi quelli di ristorante ed albergo.

5. Per i servizi accessori di cui al precedente comma, da realizzare esclusivamente in corrispondenza delle suddette stazioni di servizio, devono essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici: $I_f = mc/mq$ 0,50; $H_{max} = m$ 4,50.

6. Gli edifici ricadenti in tali zone e legittimamente esistenti alla data del 13/11/1997 possono essere oggetto degli interventi previsti dall'art. 65¹⁴⁹ della l. r. 27/2000.

Note al testo degli articoli

¹⁴⁷ La legge regionale 23 luglio 2003, n. 13 reca «Disciplina della rete distributiva dei carburanti per autotrazione.» ed è pubblicata nel BUR n. 32 del 6/08/2003. Si trascrive, di seguito, la disposizione citata: "Articolo 2 (Definizioni) // 1. Ai fini della presente legge si intende per: omissis
g) «servizio accessorio» all'impianto di distribuzione di carburanti la struttura o l'attività funzionalmente collegata all'impianto e al servizio della persona e/o dell'autoveicolo;
h) «servizio presente nell'impianto» quello svolto all'interno dell'area dell'impianto stesso;
i) «servizio all'autoveicolo» l'attività artigianale o commerciale connessa alla manutenzione o alla riparazione degli autoveicoli, quale lavaggio, grassaggio, servizio gomme, meccanico, elettrauto e simili;
j) «servizio alla persona» quello volto a rendere al conducente, e alle altre persone che con esso viaggiano, più comoda, sicura o utile la sosta o la prosecuzione del viaggio, quale gabinetti per uso pubblico, telefono pubblico, bar, ristorante, albergo, informazione turistica, attività artigianale o commerciale diversa da quelle di cui alla lettera i) e simili;
omissis".

Disposizione abrogata con articolo 90, comma 1, lett. l), l. r. 13 giugno 2014, n. 10 «Testo unico in materia di commercio.» in BUR n. 30 del 20 giugno 2014 - E. S. e dallo stesso assorbita nel Titolo VI (Distribuzione di carburanti).

¹⁴⁸ La DGR 16 ottobre 2003, n. 1505 recante «Atto di indirizzo e di coordinamento in materia di distribuzione carburanti per autotrazione.» è pubblicata nel BUR n. 49 del 26/11/2003 - S. O. n. 2. Si trascrivono, di seguito, le disposizioni citate:
"omissis

d) Fissazione dei criteri per la determinazione da parte dei Comuni di appositi e adeguati indici urbanistici.

I Comuni determinano nel regolamento edilizio gli indici e le caratteristiche per la modifica o la realizzazione di impianti stradali di distribuzione carburanti, volti a favorire lo sviluppo delle attività non-oil nell'ambito delle norme regionali di riferimento fissando, a seconda delle tipologie di servizi offerti dagli impianti, superfici disponibili per parcheggi comunque non inferiori a quelle individuate dal DM 2 aprile 1968, n. 1444, così come integrato al titolo III, capo II della legge regionale n. 27/2000.

e) Fissazione dei criteri e indicazione degli strumenti per l'ammodernamento della rete distributiva con particolare riferimento agli standard qualitativi. Le attività integrative sono suddivise in due categorie, di cui l'una di tipo strumentale ed accessorio e l'altra di tipo collaterale, e si contraddistinguono, rispettivamente, nei termini di cui appresso.

Sono considerate attività strumentali ed accessorie strettamente connesse all'attività principale le attività di lavaggio, di sostituzione del filtro dell'aria, del filtro dell'olio e di altri liquidi lubrificanti o di raffreddamento, che devono in ogni caso essere effettuate nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento atmosferico e di smaltimento dei rifiuti.

Sono considerate attività collaterali rispetto all'attività principale le attività di vendita di generi di monopolio di cui all'art. 1 del decreto ministeriale 17 settembre 1996, n. 561; l'attività di vendita della stampa quotidiana e/o periodica, di cui al decreto legislativo 24 aprile 2001, n.170; l'attività di distribuzione, di cui alla legge regionale 3 agosto 1999, n. 24, consentita nei limiti dimensionali inferiori a quelli delle strutture di vendita M1, di cui all'art. 4, comma 1, della stessa legge; i servizi sostitutivi di mensa, di cui all'art. 4, comma 1 della legge 25 marzo 1994, n. 77; l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande, di cui all'art. 5, comma 1, lett. A), della legge 25 agosto 1991, n. 287.

omissis".
Disposizioni superate da quelle introdotte con la legge 6 agosto 2008, n. 133, di conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112. Si veda in proposito il comunicato in BUR n. 46 del 15 ottobre 2008.

¹⁴⁹ La legge regionale 24 marzo 2000, n. 27 recante «Norme per la pianificazione urbanistica territoriale.» è pubblicata nel BUR n. 31 del 31 maggio 2000 - S. S. Si riporta di seguito la disposizione richiamata come sostituita con l'art. 55 della l. r. 1/2004 e modificata con l'art. 32 della l. r. 21/2004: "Articolo 65 (Interventi edificatori consentiti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie) // 1. Gli edifici esistenti alla data del 13 novembre 1997, ubicati nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie, possono essere oggetto degli interventi previsti dalla vigente normativa regionale per le zone agricole, comunque nel rispetto delle norme del codice della strada e relativo regolamento attuativo, nonché delle norme in materia di ferrovie, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753.

2. Gli interventi di ampliamento di edifici da effettuare ai sensi del comma 1 sono consentiti nel lato opposto a quello fronteggiante la strada, fatta salva la possibilità di sopraelevare gli stessi edifici per esclusivi motivi igienico-sanitari o di adeguamento alla normativa antisismica.

3. Sono consentiti interventi anche di parziale demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali e ferroviarie, con ricostruzione anche in sito diverso, purché, in tali casi, la ricostruzione, comprensiva dell'eventuale ampliamento da realizzare ai sensi del comma 1, avvenga ad una distanza dalla strada maggiore di quella esistente e sempreché conforme alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento. Nel caso di ricostruzione conseguente a demolizioni integrali di edifici, la ricostruzione avviene in arretramento sul limite esterno della fascia di rispetto stradale. In caso di interventi ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviario, la ricostruzione deve avvenire con le modalità previste dal

→ → continua nella pagina successiva → →

7. Nelle zone di rispetto alle strade non è ammessa la posa in opera di cartelloni pubblicitari se non di carattere turistico e di indicazione di servizi pubblici.

8. È ammessa la posa in opera di recinzioni e di siepi nel rispetto di quanto previsto dal Codice della strada e Regolamento di attuazione ed esecuzione, con le caratteristiche date dalle presenti norme e con i procedimenti abilitanti gli interventi previsti dalla vigente legislazione anche in funzione della localizzazione.

9. Negli elaborati grafici del PdF sono individuate aree di rispetto tra zone territoriali non omogenee.

10. A tali zone si applica la disciplina delle zone "E1" con l'esclusione della possibilità di realizzare nuovi edifici; potranno essere utilizzate al fine di realizzare schermature arboree, percorsi pedonali, piazze e comunque spazi aperti d'uso pubblico. L'indice di utilizzazione territoriale derivante dai terreni ricadenti in tali zone va utilizzato in altre aree agricole che siano nella disponibilità del proprietario nel rispetto della relativa disciplina.

11. Agli edifici esistenti si applica la disciplina prevista dall'art. 35 della l. r. 11/2005 in funzione dell'epoca di realizzazione con l'esclusione della possibilità di delocalizzare in tale zona edifici e manufatti ricadenti in altri azionamenti.

12. Le zone di rispetto stradale, fatto salvo quanto disposto nei precedenti commi, devono essere utilizzate esclusivamente a verde privato e per accessi agli immobili retrostanti, salvo che non vengano utilizzate direttamente dall'Amministrazione comunale per l'ampliamento delle sedi viabili e per la realizzazione di spazi aperti d'uso pubblico quali percorsi pedonali, piazze, spazi di sosta e simili nel rispetto della disciplina di settore.

13. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nelle zone disciplinate dal presente articolo che risultino anche perimetrate nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica» delle presenti norme.

Articolo 31 - Zone di rispetto cimiteriale

1. Sono le zone delimitate in cartografia con apposita simbologia.

2. L'attività edilizia consentita in tali zone è quella disciplinata dall'articolo 338 del R. D. 1235/1934 come modificato dall'articolo 28 della legge 166/2002.¹⁵⁰

Note al testo degli articoli

D.P.R. 753/1980.

4. Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli ampliamenti e alle ristrutturazioni con mutamento di destinazione d'uso, all'interno delle fasce di rispetto, è subordinato a un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere da realizzare, in caso di espropriazione, per l'ampliamento delle sedi viarie o ferroviarie."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 105 (Interventi edificatori consentiti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie).

¹⁵⁰ Il Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 recante «Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie.» è pubblicato nella G. U. n. 186 del 9 agosto 1934, S. O..

La legge 1 agosto 2002, n. 166, recante «Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti.» è pubblicata nella G. U. n. 181 del 3 agosto 2002 - S. O. n. 158. Si riporta, di seguito la disposizione citata: "338. I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

2. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano ai cimiteri militari di guerra quando siano trascorsi 10 anni dal seppellimento dell'ultima salma.

3. Il contravventore è punito con la sanzione amministrativa fino a lire 200.000 e deve inoltre, a sue spese, demolire l'edificio o la parte di nuova costruzione, salvi i provvedimenti di ufficio in caso di inadempimento.

4. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

5. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo

→ → continua nella pagina successiva → →

3. È altresì consentita, su suolo demaniale, la posa in opera di manufatti adibiti a chioschi per la vendita di fiori previa stipula di convenzione, o atto equipollente, con la quale il concessionario si impegna in un qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione comunale senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno. Qualora il chiosco ricada su terreno di proprietà comunale nella convenzione deve essere indicato anche un equo canone per la concessione.

Articolo 32 - Zone di tutela dei centri e nuclei storici

1. Sono le zone agricole che per la loro particolare giacitura sono destinate alla tutela ed alla salvaguardia di centri e nuclei storici di particolare rilevanza ed appositamente perimetrare nella cartografia del P. di F..

2. A tali zone si applica la disciplina delle zone "E1" con l'esclusione della possibilità di realizzare nuovi edifici; l'indice di utilizzazione territoriale derivante dai terreni ricadenti in tali zone va utilizzato in altre aree agricole, nel rispetto della relativa disciplina, che siano nella disponibilità del proprietario.

3. Agli edifici esistenti si applica la disciplina prevista dall'art. 35 della l. r. 11/2005 in funzione dell'epoca di realizzazione con l'esclusione della possibilità di delocalizzare in tale zona edifici e manufatti ricadenti in altri azzonamenti.

4. In tali zone è, di norma, vietata qualsiasi modificazione o alterazione alla morfologia del terreno ed è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti. Il divieto non trova applicazione nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da pubbliche amministrazioni, enti istituzionalmente competenti o da concessionari di pubblici servizi. In tali zone non sono consentite le modifiche di cui al punto B.2 dell'allegato "A" alla DGR 674/2006 mentre trovano applicazione limiti e condizioni risultanti ai punti C e D ¹⁵¹ del medesimo allegato.

5. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno avvenire nel rispetto dei criteri stabiliti dall'articolo 6 dell'allegato "A" alla DGR 420/2007 da documentare come stabilito dall'articolo 19 del medesimo allegato "A". ¹⁵²

6. Alle aree, edifici e manufatti ricadenti nelle zone disciplinate dal presente articolo che risultino anche perimetrare nella cartografia del P. di F. in attuazione dell'articolo 38 del vigente P.T.C.P. si applicano, inoltre, le relative disposizioni contenute nel «*Titolo VIII - Norme di tutela paesaggistica*» delle presenti norme.

Articolo 33 - Zone di tutela idrologica

1. Le zone così perimetrare sono quelle soggette, per la loro particolare ubicazione, ad allagamenti e impaludamenti.

Note al testo degli articoli

precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

6. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

7. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457."

¹⁵¹ Per la DGR 674/2006 si veda la nota al comma 6 dell'articolo 16. I punti C e D dell'allegato "A" titolano, rispettivamente "Modificazioni del suolo per bonifica agraria (Disposizioni particolari)" e "Modificazioni del suolo per la realizzazione di opere di sostegno e consolidamento (Disposizioni particolari)". Il punto B titola "Modificazioni del suolo per interventi edilizi (Disposizioni particolari)". Si trascrive, di seguito la disposizione richiamata "2. Nelle zone agricole di tipo E, la modifica della quota del piano naturale di campagna non può eccedere, in rilevato, ml. 1,50 nel caso di realizzazione di interventi edilizi previsti dagli articoli 33, comma 2, primo periodo, 34 e 35 della L.R. 11/2005 e dalle relative normative comunali, comprese le relative opere e strutture pertinenziali."

Disposizione revocata con la Deliberazione Giunta Regionale 3 agosto 2015, n. 966 recante «Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 248, comma 1, lett. f) della L.R. n. 1/2015 per la disciplina delle modalità relative ai movimenti di terreno.» in BUR n. 43 del 2/09/2015.

¹⁵² Per la DGR 420/2007 ed il testo delle disposizioni citate si veda la nota al comma 15 dell'articolo 19.

La DGR 420/2007 è stata modificata ed integrata con la Deliberazione Giunta Regionale 13 luglio 2015, n. 852 recante «Adeguamento ed integrazione della disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e sostituzione dell'allegato A della deliberazione di Giunta regionale 19 marzo 2007, n. 420 "Disciplina interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett. b) L.R. n. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale"» in BUR n. 40 del 12 agosto 2015 – S. O. n. 1.

2. Nelle suddette zone le costruzioni dovranno uniformarsi alle prescrizioni speciali riportate nella disciplina delle singole zone omogenee ricadenti nella perimetrazione di cui al presente articolo e ferma restando la prevalenza delle disposizioni delle zone a rischio per fenomeni idraulici "R4" di cui all'articolo 42.

3. È vietato costruire locali per qualsiasi uso con piano di calpestio al di sotto del piano di campagna esistente.

4. I muri di confine e/o di recinzione ricadenti in tali zone sono soggetti alla disciplina delle zone a rischio per fenomeni idraulici "R4".

Articolo 34 - Zone di tutela delle acque sotterranee

1. Sono le aree di cui all'art. 8 delle N.A. allegate alla l. r. n. 52/1983 ove sono presenti risorse idriche d'interesse generale.

2. In tali aree gli interventi relativi alla installazione di impianti, manufatti e attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività nonché lo smaltimento sul suolo di rifiuti liquidi e solidi e l'uso di pesticidi potranno essere consentiti soltanto se alla richiesta d'intervento è allegata una relazione idrogeologica che certifichi dettagliatamente che l'intervento per il quale è richiesto il provvedimento abilitativo non è di nocimento alcuno alle risorse acquifere sottostanti.

Articolo 35 - Zone sottoposte a vincolo archeologico

1. Sono le aree, anche non indicate in cartografia, per le quali l'Amministrazione comunale è obbligata ad inviare la notifica del rilascio del permesso di costruire nella zona, alla Soprintendenza Archeologica dell'Umbria.

2. Le località non indicate in cartografia sono: Turruta, Pietrauta, Poggiolo di Camiano, Cammorata, Poggio Turri, Fratta, S. Luca, S. Quirico, Madonna della Selvetta, Cavallara, Sala, Montepennino. La loro individuazione cartografica avverrà su apposite planimetrie predisposte di concerto con la competente Soprintendenza.

3. Su queste aree, come su quelle indicate in cartografia con vincolo archeologico, prima che vengano iniziati i lavori relativi a qualsiasi permesso di costruire, (ivi compresi i lavori stradali, fognature od altro), deve essere data tempestiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica dell'Umbria dalla quale risulti: il titolare o legittimato, il n° del foglio catastale, la particella catastale su cui è stata rilasciato il titolo, ed un estratto planimetrico catastale 1.2000 esteso ad un raggio di dimensioni tali da consentire l'immediata individuazione dell'area su cui verrà insediato il manufatto o dovrà essere realizzata l'opera.

Articolo 36 - Zone sottoposte al vincolo paesaggistico

1. Sono le aree dove, ai fini della salvaguardia di particolari situazioni ambientali, sono vigenti i seguenti vincoli:

a) Vincolo ambientale ai sensi dell'art. 136, co. 1, del D. lgs. 42/2004 (ex 3° co., art. 1 della L. n. 1497/39):

sono le aree individuate con D.M. n. 56 del 29/1/1963 pubblicato sulla G.U. n. 64 del 7/3/1963

b) Vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142 del D. Lg. 42/2004 (ex L. n. 431/1985):

b.1. Fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Sono interessate le aree lungo gli argini e per una profondità di ml. 150 dei seguenti corsi d'acqua presenti all'interno del territorio comunale di Montefalco: torrente Puglia, torrente Attone, fosso Ruicciano, fosso Tatarena, Alveo Montefalco, torrente Teverone, fiume Clitunno.

La profondità dall'argine si misura a partire dall'unghia dello stesso andando verso campagna (Delibera della G. R. n. 3445 del 10/6/1986);

b.2. Territori coperti da foreste e da boschi:

sono le aree classificate come aree boschive E 2. Si applicano le prescrizioni delle suddette zone;

b.3. Zone di interesse archeologico:

sono interessate tutte le aree di cui al precedente art. 35.

2. Nelle suddette zone sottoposte qualsiasi intervento edificatorio modificazione e/o alterazione della morfologia del terreno e dell'aspetto dei luoghi è subordinata all'autorizzazione di cui agli articoli 146, 147, 152 e 159 del D. lgs. 42/2004.¹⁵³

3. Non è richiesta l'autorizzazione di cui al comma precedente per gli interventi individuati all'articolo 149 del D. lgs. 42/2004.¹⁵⁴

4. Negli ambiti fluviali di cui al comma 1, in materia di distacchi e di interventi, si applicano le corrispondenti disposizioni dell'art. 48 della l. r. 27/2000¹⁵⁵ e dell'art. 39 delle NTA¹⁵⁶ del P.T.C.P..

Note al testo degli articoli

¹⁵³ Il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» è pubblicato nella G.U. n. 45 del 24/2/2004 - S. O. n. 28 - (in vigore dal 10/3/2004) ed è stato modificato con la legge 15/12/2004, n. 308; (G. U. 27/12/2004 - S. O. n. 187); con il Decreto legislativo 24/3/2006, n. 156 (G. U. 27/4/2006, n. 97, S. O. n. 102 - testo in vigore dal 12-5-2006); con il Decreto legislativo 24/3/2006, n. 157 (G. U. 27/4/2006, n. 97, S. O. n. 102 - testo in vigore dal: 12-5-2006). Si riporta, di seguito, l'epigrafe degli articoli citati: "Art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"; "Art. 142 - Aree tutelate per legge"; "Art. 146 - Autorizzazione"; "Art. 147 - Autorizzazione per opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali"; "Art. 152 - Interventi soggetti a particolari prescrizioni"; "Art. 159 - Procedimento di autorizzazione in via transitoria".

¹⁵⁴ Per il D. Lgs. 42/2004 si veda la nota al comma precedente. Si riporta di seguito la disposizione richiamata:
 "Art. 149. Interventi non soggetti ad autorizzazione // 1. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 4, lettera a), non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159:
 a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.".

Nella materia si veda anche il DPR 13 febbraio 2017, n. 31 recante «Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata», in G. U. n. 68 del 22/03/2017.

¹⁵⁵ La legge regionale 24 marzo 2000, n. 27 reca «Norme per la pianificazione urbanistica territoriale.» il cui articolo 48 titola "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 108 (Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi e loro utilizzo).

¹⁵⁶ L'articolo 39 delle NTA del P.T.C.P. titola "Ambiti vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 (Art. 146)".

Articolo modificato con la "Variante tematica n. 1" approvata con D.C.P. 13 del 3 febbraio 2009.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 37 - Indicazioni grafiche del P. di F.

1. In caso di contrasto tra le diverse tavole del P di F, le rappresentazioni grafiche riportate in scala 1:4.000, prevalgono su quelle contenute nelle tavole in scala 1:12.000.

2. In caso di contrasto tra le prescrizioni rappresentate graficamente e quelle contenute nelle presenti norme di attuazione, prevalgono queste ultime incluse quelle sulla prevalenza dei piani attuativi anche rispetto alle indicazioni cartografiche.

Articolo 38 - Indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e di microzonazione sismica.

1. Nelle aree di Variante ricomprese nei centri abitati sottoposti a microzonazione sismica, si deve tener conto in fase esecutiva dei risultati delle indagini di microzonazione sismica e di quanto disposto negli allegati B e C alla D.G.R. 4363 del 31/07/1998.

2. Nelle aree di Variante non ricomprese nei territori sottoposti a microzonazione sismica (frazioni La Torre, Belvedere, La Sala, Vallo, Gabellette, Cortignano, Madonna della Stella, Vigliano, parti delle Frazioni Colle San Clemente, San Marco, Pietrauta, Montefalco, Montepennino e zona Polzella) deve essere effettuata in fase esecutiva un'indagine geologica, geotecnica ed idrogeologica specifica, mirata ad evidenziare la stratigrafia del sottosuolo e l'andamento della falda acquifera, con particolare riferimento alla presenza di terreni comprensibili o a rischio di liquefazione, da effettuarsi possibilmente seguendo i criteri di cui al "*Manuale per il rilevamento e l'identificazione delle zone suscettibili di amplificazione o instabilità dinamiche locali*" approvato con D.G.R. n. 1335 del 20/03/1998 e gli allegati B e C alla D.G.R. n. 4363 del 31/07/1998.

3. Per quanto sopra non espresso, tutti gli interventi edificatori devono essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio da effettuare nel rispetto della normativa vigente.

TITOLO VIII - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

Articolo 39 - Finalità ed articolazione delle norme paesaggistiche

1. La finalità della disciplina di tutela paesaggistica, in attuazione dell'art. 38 del vigente P.T.C.P., è quella di favorire uno sviluppo sostenibile, attraverso regole di comportamento volte ad assicurare il buon funzionamento dei cicli biologici della natura, ad utilizzare le risorse naturali con ritmi che non ne pregiudichino la riproducibilità nel tempo.

2. Nella cartografia del P. di F. le aree sottoposte alle norme paesaggistiche recano specifiche campiture che non costituiscono specifico azzonamento ma si sovrappongono a quelli individuati dal vigente P. di F.

3. Nelle aree campite di cui al precedente comma 1 la disciplina paesaggistica si sovrappone a quella dello specifico azzonamento e prevale su di essa quando assume carattere più restrittivo.

Articolo 40 - Definizioni

1. Il P. di F. in riferimento alle norme di tutela paesaggistica assume le definizioni che seguono:

- a. *Centro abitato.* Ai fini della disciplina paesaggistica sono tali sia quelli perimetrati ai sensi del Codice della Strada sia quelli che, ancorché esterni a tali perimetrazioni, risultino individuati, dal vigente P. di F., come zone omogenee A, B, C, D e F di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968;
- b. *Area di pertinenza.* Si intende l'area circostante e tra gli edifici, direttamente interessata dallo svolgimento delle attività relative agli usi in essi presenti. In particolare, nelle zone omogenee E corrisponde a quella definita all'articolo 16, co. 20 delle presenti norme, mentre nelle altre zone corrisponde a quella necessaria o utilizzata per la realizzazione degli edifici.
- c. *Parametri ecologici:*
 - c.1 Superficie permeabile (SP). Si intende la quota minima (percentuale) di superficie di riferimento (territoriale o fondiaria) che dovrà essere conservata e/o resa permeabile in modo profondo alle acque e che non potrà essere interessata in alcun modo da costruzioni né soprasuolo né sottosuolo.
 - c.2 Indice di permeabilità (IP). Si intende il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile (SP) e la superficie di riferimento (territoriale o fondiaria).
- d. *Aspetti morfo tipologici e tecnico costruttivi.* Si intende l'insieme delle prescrizioni che regolano l'attività edilizia diretta, al fine di un corretto inserimento paesaggistico dell'edificio come meglio definiti nella disciplina dei singoli azzonamenti.
- e. *Principi di inserimento paesaggistico - ambientale.* Si intende l'insieme delle prescrizioni che regolano l'attività edilizia diretta, relativamente all'area di pertinenza, ai parametri ecologici ed agli aspetti morfo tipologici e tecnico costruttivi di cui alle precedenti lettere.
- f. *Regole di impianto paesaggistico – ambientale ed ecologico.* Si intende l'insieme delle prescrizioni che regolano l'attività edilizia indiretta, relativamente all'area di pertinenza, ai parametri ecologici ed agli aspetti morfo tipologici e tecnico costruttivi.

2. Il rispetto dei parametri di cui al precedente comma deve essere dimostrato nella relazione di cui al D. P. C. M. 12 dicembre 2005¹⁵⁷, per gli ambiti vincolati ai sensi del D. lgs. 42/2004. Per le altre aree comunque sottoposte a tutela ai sensi del presente capo, la relazione va redatta nei modi e nelle forme di cui al precedente periodo. A tal fine gli elaborati progettuali minimi previsti dalla DGR 887/2004¹⁵⁸ sono integrati da una relazione e idonea documentazione fotografica, nelle quali sono

Note al testo degli articoli

¹⁵⁷ Il Decreto Presidente Consiglio dei Ministri (D.P.C.M.) 12 dicembre 2005 recante «Codice dei beni culturali e del paesaggio.» è pubblicato nella G. U. 31 gennaio 2006, n. 25 ed è entrato in vigore il 30/7/2006.

In merito alla "Relazione paesaggistica semplificata" si veda anche il DPR 31/2017.

¹⁵⁸ La Deliberazione Giunta Regionale 25 giugno 2004, n. 887, recante «Atto di indirizzo per la definizione dell'elenco degli elaborati progettuali minimi da
→ → continua nella pagina successiva → →

evidenziati le preesistenze e gli elementi oggetto di tutela, nonché l'incidenza su questi dell'intervento progettato oltre a quelli necessari ed atti a dimostrare il rispetto dei principi e delle regole di cui al precedente comma e secondo le specifiche definite per ciascun azionamento.

Articolo 41 - Disciplina di riferimento per le zone omogenee

1. Ai fini dell'attuazione della disciplina paesaggistica, per ciascuna zona omogenea ricadente all'interno degli ambiti individuati ai sensi del precedente articolo 39, si applicano le corrispondenti disposizioni contenute nei successivi articoli.

2. La pianificazione comunale, generale ed attuativa, nonché gli interventi di trasformazione urbanistica, ambientale e edilizia dovranno altresì essere coerenti con le motivazioni contenute nei singoli provvedimenti di tutela, nonché con la salvaguardia degli elementi paesaggistici che connotano gli ambiti vincolati e con l'allegato A del P.T.C.P..

3. Ai fini delle disposizioni del presente Titolo, nel caso di immobili o aree dotati di strumento attuativo, è fatta salva la disciplina pregressa, fermo restando che laddove la disciplina di riferimento di cui al comma 1 non contrasti con la stessa, l'intervento dovrà uniformarsi ai principi del presente Titolo.

Articolo 42 - Zona di rispetto dei corsi d'acqua in ambito agricolo e zone a rischio per fenomeni idraulici "R4"

1. Negli elaborati grafici del P. di F. sono perimetrate, con apposita campitura, le zone agricole "E1", di rispetto dei corsi d'acqua. Queste ricomprendono quelle vincolate ai sensi dell'art. 142, co. 1, lett. c, del D. lgs. 42/04, nonché quelle di tutela della vegetazione ripariale. A tali aree si applicano le disposizioni di cui alle aree E/AP. In tali zone, in materia di distacchi e di interventi, si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al precedente articolo 36, co. 4.

2. Nelle zone di cui al comma 1:

- a. sono tutelati i corpi idrici superficiali e le formazioni riparali ad essi collegate che costituiscono parte importante della rete ecologica territoriale;
- b. è consentita l'attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, geomorfologico e strutturale del suolo nel rispetto delle limitazioni e dei procedimenti di cui ai punti A e C dell'allegato "A" alla DGR 674/2006¹⁵⁹;
- c. è consentita la realizzazione di opere o impianti che, in base a specifica relazione idraulica o idrogeologica, non rechino pregiudizio ai corsi d'acqua, agli argini, alle rive e alle presenze bio-vegetazionali. Le opere di sistemazione idraulica dovranno essere realizzate privilegiando tecniche di ingegneria ambientale. È comunque necessaria l'autorizzazione preventiva dell'Organo competente.
- d. è vietata la realizzazione di opere di canalizzazione dei corpi idrici naturali, salvo che tali opere si rendano necessarie per indifferibili ragioni di sicurezza rispetto al rischio idraulico o igienico - sanitarie;
- e. è vietata la realizzazione di laghetti, a qualsiasi uso destinati;
- f. è vietato il taglio della vegetazione ripariale, salvo i casi di difesa idraulica, per comprovate necessità.

3. Nelle zone di cui al comma 1 sono inoltre ammessi gli interventi:

- a. per la valorizzazione ambientale, realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali;
- b. per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative,
- c. per le opere di sistemazione idraulica;

Note al testo degli articoli

presentare a corredo delle istanze per i titoli abilitativi di cui alla lettera a) comma 1 e al comma 2 dell'art. 45, della l. r. 18 febbraio 2004, n. 1.» è pubblicata nel S. O. n. 1 al BUR n. 31 del 28 luglio 2004.

Abrogata e sostituita con DGR 20 giugno 2017, n. 700 (in S. O. n. 3 al BUR n. 26 del 28 giugno 2017), confermata con DGR 29 settembre 2017, n. 1088 e con D.D. 3971 del 30 aprile 2019.

¹⁵⁹ Per la DGR 674/2006 si veda la nota al comma 6 dell'articolo 16.

- d. necessari alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca sportiva;
- e. necessari alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto, nonché la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici;
- f. necessari alla realizzazione di punti attrezzati per la sosta, il ristoro e per l'osservazione del paesaggio, purché realizzati in maniera compatibile e reversibile
- g. previsti dall'art. 48, co. 5, della l. r. 27/2000¹⁶⁰.

4. Negli elaborati grafici del P. di F. sono perimetrare, con apposita simbologia, le aree individuate dal vigente PAI¹⁶¹ come a rischio per fenomeni idraulici «R4». Tali aree, pur conservando la classificazione urbanistica derivante dal P. di F. sono altresì soggette alla disciplina per le stesse stabilita dalle NTA del PAI ed in particolare da quella di cui agli articoli 28 e 31. Con l'entrata in vigore delle specifiche disposizioni, emanate dagli organi competenti, si intendono automaticamente recepite, dalle presenti NTA, le definizioni di cui all'articolo 5 delle NTA del PAI.¹⁶²

Note al testo degli articoli

¹⁶⁰ Per la l. r. 27/2000 si veda la nota alla lett. a) del comma 24, articolo 16. Si riporta, di seguito, la disposizione citata. "Articolo 48 (Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi) - omissis - 5. Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentiti:

- a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31, lettere a), b), c) e d) e quelli previsti dall'art. 8, commi 7 e 9, della legge regionale 2 settembre 1974, n. 53, come sostituito dall'art. 34 della legge regionale n. 31/97;
- b) gli interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali;
- c) gli interventi per la valorizzazione ambientale, compresi quelli per la nautica da diporto, realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri la impossibilità di soluzioni alternative. Sono altresì consentite le opere di sistemazione idraulica;
- d) gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva e all'itticoltura;
- e) la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto nonché la sistemazione di aree di pertinenza di edifici;
- f) gli interventi previsti dalla legge regionale 3 gennaio 2000, n. 2 con le modalità ivi indicate."

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nell'articolo 108 (Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi e loro utilizzo).

¹⁶¹ Il «Piano di bacino Tevere - VI stralcio per l'assetto idrogeologico P.A.I.» è stato approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 novembre 2006 ed è pubblicato nella G. U. n. 33 del 9 febbraio 2007.

Il Piano è stato aggiornato con D.P.C.M. 10 aprile 2013, in G. U. n. 188 del 12 agosto 2013, ed ha assunto la denominazione di "PAI – PS6 - 1° aggiornamento".

¹⁶² Si riportano, di seguito le disposizioni delle NTA del PAI citate nel testo.

"Art. 5 Definizioni

1 Entro 180 giorni dall'entrata in vigore del PAI, le regioni interessate, d'intesa con l'Autorità di bacino del Tevere disciplinano, ai soli effetti delle presenti norme, i seguenti termini: a) aumento del carico urbanistico; b) incremento dell'attuale livello di rischio; c) tipologia delle opere consentite di modeste dimensioni; d) condizioni di sicurezza idraulica; e) messa in sicurezza; f) manufatti leggeri prefabbricati

Art. 28 - La fascia A

1 Nella fascia definita A il P.A.I. persegue l'obiettivo di garantire generali condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena di riferimento e il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e favorendo l'evoluzione naturale del fiume.

2 Nella fascia A sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché le opere interne agli edifici, ivi compresi gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare modifica delle destinazioni d'uso senza incremento del carico urbanistico, aumento di volume ma non della superficie di sedime ad eccezione delle opere necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche e degli adeguamenti impiantistici e tecnologici in adempimento alle norme in materia di sicurezza e risparmio energetico; tali interventi devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica senza modifica delle condizioni di deflusso della piena previo parere dell'autorità idraulica competente;
- c) gli interventi volti alla messa in sicurezza delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;
- d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;
- e) gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi e comunque ricompresi all'interno dell'area di pertinenza della stessa opera pubblica. È consentita altresì la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi. Tali interventi sono consentiti a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, 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 e sono subordinati all'autorizzazione dell'autorità idraulica competente;
- f) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e) e previo parere dell'autorità idraulica competente;

→ → continua nella pagina successiva → →

Articolo 43 - Zona di rispetto dei coni visuali rilevanti

1. Fermo restando lo specifico azzonamento a cui si sovrappongono, negli elaborati grafici del P. di F. sono individuate, con apposita campitura, le zone di rispetto dei coni visuali rilevanti.

2. I coni visuali rilevanti sono soggetti a specifica tutela poiché essenziali per la conservazione e diffusione dell'immagine del territorio e per la percezione del suo paesaggio.

3. Nelle zone di rispetto dei coni visuali rilevanti è consentita:

- a. l'attività agricola e quelle inerenti la conservazione delle aree boscate e delle specie autoctone;
- b. la manutenzione delle sedi stradali;
- c. il mantenimento di tutte le aree già sistemate a verde consolidato;
- d. la previsione di nuove alberature, valutando la loro localizzazione in rapporto alle relative visuali in modo da favorire l'integrazione e l'armonizzazione della nuova sistemazione con il paesaggio circostante;
- e. la eventuale rimozione e sistemazione di essenze improprie con alberature autoctone da reperire nell'abaco del P.T.C.P.;
- f. l'installazione di segnalazione turistica e le indicazioni per la fruizione culturale del territorio, di dimensioni che limitino al massimo l'intralcio visuale.

4. Nelle zone di rispetto dei coni visuali rilevanti è vietata:

- a. la realizzazione di discariche e depositi;
- b. l'installazione di nuovi impianti di ricezione radiotelevisiva e di stazioni radiobase per la telefonia cellulare;
- c. la realizzazione di impianti e reti aeree. In presenza di un rilevante interesse pubblico, potranno essere realizzate con l'adozione di tutte le mitigazioni necessarie a ridurre l'impatto visuale;
- d. l'apertura di nuove cave;
- e. la realizzazione di manufatti per l'attività agro - zootecnica o la trasformazione a tali fini di quelli esistenti;
- f. la realizzazione di nuove strade private quando queste comportino alterazione dell'andamento naturale del terreno.

Articolo 44 - Disciplina paesaggistica per le zone "A"

1. Nelle zone omogenee di tipo "A" ricadenti tra quelle perimetrare ai sensi del precedente

<i>Note al testo degli articoli</i>

- g) la realizzazione di manufatti di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio e previo parere dell'autorità idraulica competente;
 - h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;
 - i) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;
 - l) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - m) gli interventi di manutenzione idraulica come definiti nell'allegato "Linee guida per l'individuazione e la definizione degli interventi di manutenzione delle opere idrauliche e di mantenimento dell'efficienza idraulica della rete idrografica";
 - n) gli edifici e i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purché realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;
 - o) gli interventi di difesa idraulica così come disciplinati dall'art. 33;
 - p) l'attività estrattiva nei limiti previsti dall'articolo 34;
 - q) gli interventi e le attività connessi alla navigazione nei tratti classificati, purché ricompresi in piani di settore o regionali, ed a condizione che non costituiscano fonte di trasporto per galleggiamento di mezzi o materiali durante la piena.
- 3 È richiesto il parere di cui al R.D. n. 523/1904 rilasciato dall'autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere c), l), m), n), o), q) del precedente comma 2.

Art. 31. Limitazioni alle attività di trasformazione del territorio nelle zone definite a rischio per fenomeni idraulici R4

1 Valgono le limitazioni già elencate all'art. 28 per la fascia A."

La stesura iniziale delle Norme di Attuazione del PAI è stata oggetto di progetti di variante, alcuni approvati ed altri adottati con applicazione delle norme di salvaguardia. Nello specifico sono stati:

- modificati gli articoli 3, 4, 8, 11, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 37, 43 e 46;
- aggiunti gli articoli 3bis, 9bis e 48.

Per gli aspetti normativi si veda anche la Deliberazione Giunta Regionale 13 luglio 2015, n. 853 recante «L.R. 1/2015, art. 264 comma 12. Adeguamento ed integrazioni alla normativa tecnica di cui all'allegato A della D.G.R. 447/08 (Piano di Bacino del fiume Tevere - Stralcio per l'assetto idrogeologico PAI-PS6. Disposizioni regionali per l'attuazione del Piano) per l'attività edilizia ed urbanistica.» in S. O. al BUR n. 39 del 5 agosto 2015.

articolo 39, oltre alla disciplina di cui all'articolo 4, si applicano quelle che seguono il cui rispetto deve essere dimostrato con la documentazione di cui al comma 2 dell'articolo 40.

1.bis Per le zone A sono consentiti, in assenza di piano attuativo, gli interventi previsti dall'art. 6 della l. r. 12/2008¹⁶³. Tutti gli interventi dovranno avere finalità conservativa e dovranno essere eseguiti, per la parte relativa al recupero edilizio, in ossequio a quanto disposto con la DGR 420/2007.¹⁶⁴

2. Nelle Aree di pertinenza, come definite all'articolo 40:

- a. non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte verdi che rivestono autonomo valore storico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti;
- b. non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia, le aree scoperte che rivestono valore documentario (aie, cortili e simili). Ai fini della individuazione di eventuali diritti reali di godimento è consentita l'apposizione a terra di elementi identificativi delle proprietà;
- c. dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari le pavimentazioni esterne di valore storico o documentario. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistente;
- d. sono consentite aree pavimentate impermeabili con materiale lapideo o laterizio, limitatamente agli accessi ed ai percorsi carrabili e pedonali nella misura massima del 50% del lotto. L'eventuale parte da pavimentare dovrà essere definita all'interno di un progetto unitario di sistemazione dell'area;
- e. nella scelta delle alberature da impiantare il progettista dovrà riferirsi all'Abaco delle specie vegetali contenute nell'Atlante della struttura del P.T.C.P. (Allegato C).
- f. non è consentita la realizzazione di piscine di qualsiasi dimensione, di manufatti che comportino la realizzazione di specchi d'acqua riflettenti aventi superficie superiore ad un metro quadrato nonché di vasche. Queste ultime, a qualunque uso destinate, dovranno essere interrato e coperte.

3. Limitatamente alla zona A del capoluogo sono prevalenti le disposizioni del "Piano di Recupero Generale" (piano coordinato per gli interventi nel centro storico del capoluogo).

4. I nuovi impianti di ricezione di trasmissioni radiotelevisive, satellitari, terrestri e simili, dovranno essere realizzati in maniera centralizzata in tutti gli edifici. Per gli edifici esistenti è obbligatorio, nel caso di interventi di rifacimento del tetto, la centralizzazione degli stessi nella maniera sopra indicata.

5. L'installazione di caldaie, pompe di calore, impianti di condizionamento, singoli e centralizzati, ed altri impianti tecnologici, nonché di pannelli solari termici, fotovoltaici e/o impianti innovativi, non è consentita all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici e comunque in vista da spazi pubblici o aperti ad uso pubblico.

Articolo 45 - Disciplina paesaggistica per le zone "B"

1. Nelle zone omogenee di tipo "B" ricadenti tra quelle perimetrare ai sensi del precedente articolo 39, oltre alla disciplina di cui agli articoli 5 e 6, si applicano quelle che seguono il cui rispetto deve essere dimostrato con la documentazione di cui al comma 2 dell'articolo 40.

1.bis Nelle aree di completamento "B" gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada ad interferire in modo negativo con quanto posto alla base del Decreto di vincolo. Gli edifici di nuova costruzione dovranno mantenere gli allineamenti con le preesistenze e comunque essere improntati al completamento dell'aggregato urbanistico all'interno del quale dovranno integrarsi paesaggisticamente in modo coerente. Negli interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica su edifici esistenti di tipologia

Note al testo degli articoli

¹⁶³ Per la l. r. 12/2008 si veda la nota al comma 4, articolo 4; l'articolo 6 titola "Interventi nei centri storici".

Disposizione abrogata con il T.U. di cui alla l. r. 1/2015 e dallo stesso assorbita nel Titolo III (Norme per l'attuazione del PRG e per la riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia) – Capo II (Norme per i centri storici).

¹⁶⁴ Per la DGR 420/2007 si veda la nota al comma 13 dell'articolo 4.

tradizionale che abbiano subito alterazioni nel corso del tempo con interventi impropri si dovrà provvedere ove possibile al ripristino della tipologia originale.

2. Gli edifici oggetto di completa ristrutturazione devono contribuire a migliorare le caratteristiche morfologiche del contesto ed avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro. A tal fine gli interventi devono avvenire in coerenza con le disposizioni di cui ai successivi commi da applicare in correlazione alla loro consistenza e previo parere della Commissione comunale di cui all'art. 4 della l. r. 1/2004.

2.bis In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere realizzati con paramenti in pietra locale o intonaco liscio e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali. Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentati in pietra locale o con materiali di colore simile al laterizio. Le ringhiere metalliche dovranno essere realizzate con disegno geometrico semplice e dovranno essere verniciate di colore coerente ed omogeneo a quanto già presente nell'ambito, preferibilmente nero o bruno scuro. In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere concordata con il competente Ufficio Comunale.

3. Le *Aree di pertinenza*, come definite dall'articolo 40, dovranno essere permeabili e comunque sistemate a giardino, con prato e/o ghiaietto, piantumazioni arboree o arbustive di tipo autoctono, ricomprese nell'Abaco delle specie vegetali contenute nell'Atlante della struttura del P.T.C.P. (Allegato C). Nelle stesse sono consentite aree pavimentate impermeabili con materiale lapideo o laterizio, nella misura massima del cinquanta per cento della superficie fondiaria.

3.bis Tutte le aree site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario. L'area di pertinenza dovrà mantenere una superficie permeabile delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, così come previsto dall'art. 10 della l. r. 18/11/2008, n.°17. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici che prospettano lungo la pubblica via o che da questa, comunque, siano visibili dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali e potranno, in parte, essere destinate a parcheggio. Ove non siano aperte al pubblico, le aree edificate o non ancora edificate dovranno essere chiuse e recintate con muretti o inferriate integrate con siepi e piante ornamentali. La sistemazione degli spazi di pertinenza e del verde dovranno essere dettagliatamente illustrate negli elaborati di progetto. Eventuali muri di sostegno non potranno superare di norma l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna, di ml. 1,50 e dovranno essere opportunamente rivestiti in pietra locale o mattoni. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che tra gli stessi ci sia una distanza superiore o pari a ml.1. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze scelte tra quelle riportate all'interno dell'Abaco allegato al vigente P.T.C.P..

4. I Parametri ecologici, di cui all'articolo 40, negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica devono garantire:

- a. una superficie permeabile pari al 50% delle aree scoperte di pertinenza degli edifici;
- b. il mantenimento di tutte le aree già sistemate a verde di arredo consolidato;
- c. la sistemazione a verde delle aree di bordo (limite tra le zone agricole e le zone residenziali) con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale;
- d. in assenza di idoneo ricettore la predisposizione di un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche, attraverso un idoneo progetto di riciclo.

5. Gli Aspetti morfo tipologici e tecnico costruttivi di cui all'articolo 40, per la nuova edificazione, anche in ampliamento o mediante ristrutturazione urbanistica, sono improntati sui seguenti criteri da sottoporre alla valutazione della Commissione comunale di cui all'art. 4 della l. r. 1/2004:

- a. semplicità e essenzialità della composizione;
- b. riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
- c. composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
- d. unitarietà del trattamento di facciata;
- e. corretto inserimento, nell'ambito delle sistemazioni esterne, delle recinzioni, degli accessi carrabili

- e pedonali;
- f. utilizzo di materiali e di prodotti propri della bioarchitettura;
- g. coperture a tetto con tipologia a falde inclinate. Nell'ambito della copertura degli edifici è consentita, fino ad un massimo del dieci per cento, la realizzazione di parti in piano purché opportunamente inserite nella stessa. Nel caso di ampliamenti è fatto obbligo di raccordare la copertura di progetto con quella esistente in presenza di altezze sostanzialmente corrispondenti; detto raccordo può, comunque, essere prescritto in sede di esame da parte della Commissione comunale di cui all'art. 4 della l. r. 1/2004;
- g.bis Non sono ammesse di norma coperture in piano. Le strutture di copertura dovranno essere a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento. Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione. Sulle falde dei tetti non sono consentiti corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno avere le stesse finiture delle facciate o in rame; le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o pianelle a faccia vista". Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non inferiore a quella degli edifici adiacenti, e, comunque, non oltre 80 cm. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato da una soletta, semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di canale di gronda e relativi discendenti in lamiera di rame a sezione circolare. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane. I manti di copertura dovranno essere realizzati unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese"; è ammesso altresì l'uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali.

6. 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 carattere unitario e, ove siano più volte ricorrenti nello stesso prospetto, si dovranno evitare eccessive varietà e contrasti di materiali, colori e soluzioni di finitura.

6.bis I nuovi infissi dovranno essere realizzati in legno con forme, dimensioni e coloriture, uguali a quelli già esistenti e prevalenti nel contesto circostante. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale finestrate, costituite da un telaio di tipo tradizionale ad ante verticali, eventualmente ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'istallazione di chiusure di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata aventi caratteri architettonici e forma unitari, e dovranno essere verniciate a smalto nelle tinte previste dal regolamento comunale. Tutti i serramenti necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelle esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate al naturale previa mordenzatura scura o verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma dei colori riferita alle chiusure tradizionali. In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate a maglie ortogonali con disegno geometrico semplice, tinteggiate a smalto di colore nero o bruno scuro.

7. I nuovi impianti di ricezione di trasmissioni radiotelevisive, satellitari, terrestri e simili, dovranno essere realizzati in maniera centralizzata in tutti gli edifici. Per gli edifici esistenti è obbligatorio, nel caso di interventi di rifacimento del tetto, la centralizzazione degli stessi nella maniera sopra indicata.

7.bis Gli impianti tecnologici quali, serbatoi, unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e possibilmente non collocati nelle facciate visibili da punti di osservazione pubblici o visibili sulle falde di copertura.

7.ter Le disposizioni del presente articolo prevalgono, per gli azzonamenti interessati, su quelle corrispondenti date dal Regolamento per l'attività edilizia.

Articolo 46 - Disciplina paesaggistica per le zone "C"

1. Nelle zone omogenee di tipo "C" ricadenti tra quelle perimetrare ai sensi del precedente articolo 39, oltre alla disciplina di cui agli articoli 7, 8, 9 e 10 si applicano inoltre le disposizioni che seguono il cui rispetto deve essere dimostrato con la documentazione di cui al comma 2 dell'articolo 40.

1.bis Nelle zone di nuova espansione "C" gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire in modo negativo con quanto posto alla base dal Decreto di vincolo. Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, i documenti di progetto dovranno comprendere anche plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, idonei a simulare nel sito interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.

2. Fermo restando quanto previsto all'articolo 41, co. 3, gli edifici oggetto di completa ristrutturazione, da realizzare all'interno di aree oggetto di strumenti attuativi, devono contribuire a migliorare le caratteristiche morfologiche del contesto ed avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro. A tal fine gli interventi devono avvenire in coerenza con le disposizioni di cui ai successivi commi da applicare in correlazione alla loro consistenza e previo parere della Commissione comunale di cui all'art. 4 della l. r. 1/2004.

2.bis In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere realizzati con paramento in pietra locale laterizio o intonaco liscio e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali. Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in pietra locale o materiali di colore simile al laterizio. Le ringhiere metalliche dovranno essere realizzate con disegno geometrico semplice e dovranno essere verniciate di colore coerente ed omogeneo a quanto già presente nell'ambito. In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti da concordare con il competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale.

3. Le *Aree di pertinenza*, come definite dall'articolo 40, dovranno essere permeabili e comunque sistemate a giardino, con prato e/o ghiaietto, piantumazioni arboree o arbustive di tipo autoctono, ricomprese nell'Abaco delle specie vegetali contenute nell'Atlante della struttura del P.T.C.P. (Allegato C). Nelle stesse sono consentite aree pavimentate impermeabili con materiale lapideo o laterizio, nella misura massima del 50% del lotto.

3.bis Tutte le aree site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario. L'area di pertinenza dovrà mantenere una superficie permeabile delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, così come previsto dall'art. 10 della l. r. 18/11/2008, n. 17. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici che prospettano lungo la pubblica via o che da questa, comunque, siano visibili dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali. Le parti di area pertinenziale non sistemate con prato o con ghiaietto, potranno essere realizzate con pavimentazione possibilmente in pietra locale, laterizio, cotto o simili, come anche le rampe di accesso ai piani interrati. Le strade interne degli ambiti di nuova espansione dovranno essere realizzate tenendo conto della morfologia del contesto e pertanto dovranno seguire l'andamento del terreno dell'ambito oggetto di intervento, evitando preferibilmente l'intersezione perpendicolare dell'asse stradale con le curve di livello. Lungo le strade interne degli ambiti di nuova espansione dovranno essere previsti tutti gli elementi dell'arredo urbano quali cestini, panchine e/o sedute, lungo le stesse inoltre ai fini ornamentali dovranno essere poste a dimora alberature e siepi tali essenze dovranno essere di tipo autoctono o scelte tra quelle previste all'interno dell'Abaco delle specie vegetali allegato al vigente P.T.C.P.. La sistemazione degli spazi di pertinenza e del verde dovranno essere dettagliatamente illustrate negli elaborati di progetto.

4. I Parametri ecologici, di cui all'articolo 40, negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica devono garantire:

- a. una superficie permeabile pari al cinquanta per cento delle aree scoperte di pertinenza degli edifici;
- b. la sistemazione a verde delle aree di bordo (limite tra le zone agricole e le zone residenziali) con

- funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale;
- c. la predisposizione di un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche, attraverso un idoneo progetto di riciclo.

5. Gli *Aspetti morfo tipologici e tecnico costruttivi* di cui all'articolo 40, per la nuova edificazione, anche in ampliamento o mediante ristrutturazione urbanistica, sono improntati sui seguenti criteri da sottoporre alla valutazione della Commissione comunale di cui all'art. 4 della l. r. 1/2004:

- a. semplicità e essenzialità della composizione;
- b. riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
- c. composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
- d. unitarietà del trattamento di facciata;
- e. corretto inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili;
- f. utilizzo di materiali e di prodotti propri della bioarchitettura;
- g. coperture a tetto con tipologia a falde inclinate. Nell'ambito della copertura degli edifici è consentita, fino ad un massimo del dieci per cento, la realizzazione di parti in piano purché opportunamente inserite nella stessa. Nel caso di ampliamenti è fatto obbligo di raccordare la copertura di progetto con quella esistente in presenza di altezze sostanzialmente corrispondenti; detto raccordo può, comunque, essere prescritto in sede di esame da parte della Commissione comunale di cui all'art. 4 della l. r. 1/2004.

g.bis Non sono ammesse di norma coperture in piano. Le strutture di copertura dovranno essere a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento. Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione. Sulle falde dei tetti non sono consentite corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno avere le stesse finiture delle facciate o in rame; le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o piastrelle a faccia vista". Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non inferiore a quella degli edifici adiacenti, e, comunque, non oltre 80 cm. lo sporto di gronda potrà essere realizzato da una soletta, semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di canale di gronda e relativi discendenti in lamiera di rame a sezione circolare. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane. I manti di copertura dovranno essere realizzati unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese", è ammesso altresì l'uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali.

6. 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 carattere unitario e, ove siano più volte ricorrenti nello stesso prospetto, si dovranno evitare eccessive varietà e contrasti di materiali, colori e soluzioni di finitura.

6.bis I nuovi infissi dovranno esser realizzati in legno con forme, dimensioni e coloriture, uguali a quelli già esistenti e prevalenti nel contesto circostante. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale finestrate, costituite da un telaio di tipo tradizionale ad ante verticali, eventualmente ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'istallazione di chiusure di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata aventi caratteri architettonici e forma unitari, e dovranno essere verniciate a smalto nelle tinte previste dal regolamento comunale. Tutti i serramenti necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelle esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate al naturale previa mordenzatura scura o verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma dei colori riferita alle chiusure tradizionali. In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate a maglie ortogonali con disegno geometrico semplice, tinteggiate a smalto di colore nero o bruno scuro.

7. I nuovi piani attuativi dovranno ispirarsi a principi di salvaguardia degli ambiti vincolati e pertanto le previsioni insediative dovranno essere disciplinate nel rispetto delle disposizioni di carattere ambientale che precedono. A tale fine ciascun piano attuativo dovrà dettagliare, a livello cartografico e normativo, quanto anzidetto.

8. Detti piani attuativi, inoltre, relativamente agli aspetti morfo tipologici e tecnico costruttivi, dovranno:

- a. definire le caratteristiche morfo tipologiche dell'insediamento, l'orientamento e la disposizione degli edifici in relazione al loro inserimento ambientale;
- b. qualificare la conformazione e distribuzione degli spazi sia pubblici che privati;
- c. favorire l'utilizzo di materiali e prodotti propri della bioarchitettura;
- d. promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e la realizzazione di impianti tesi a favorire il risparmio energetico.

9. Nei nuovi piani attuativi, relativamente agli *Aspetti e parametri ecologici*:

- a. le infrastrutture previste dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale;
- b. i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti dovranno essere limitati a quanto in proposito previsto dall'allegato "A" alla DGR 674/2006;¹⁶⁵
- b.bis eventuali muri di sostegno non potranno di norma superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna originario, di ml. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che tra gli stessi ci sia una distanza superiore o pari ad 1 ml. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze autoctone o scelte tra quelle riportate all'interno dell'Abaco delle specie vegetali allegato al vigente P.T.C.P. I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con paramento in muratura in pietra locale e/o laterizio.
- c. i progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo e rispettare le alberature esistenti di alto fusto avendo particolare cura di non intaccare gli apparati radicali;
- d. nella scelta delle siepi e delle alberature di alto fusto di nuovo impianto il tecnico progettista dovrà riferirsi all'abaco del P.T.C.P. (Allegato C);
- e. le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari, articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e opportunamente collegati tra di loro; la loro localizzazione dovrà essere valutata in rapporto ai fabbricati esistenti, alle relative visuali favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante, avendo particolare cura di destinare a verde le aree di bordo (limite tra area agricola e area edificata) con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale;
- f. nella posa delle nuove alberature dovranno essere reintegrati i filari preesistenti con le medesime specie arboree o arbustive;
- g. le essenze improprie dovranno essere rimosse e sostituite con alberature autoctone da reperire nell'abaco del P.T.C.P.;

10. Gli spazi sistemati a parcheggio pubblico, eccedenti i 5 posti auto, dovranno essere dotati di alberature che, a maturazione, consentano una completa copertura dell'area di sosta. La pavimentazione degli stalli dovrà essere realizzata con materiale filtrante.

11. I nuovi impianti di ricezione di trasmissioni radiotelevisive, satellitari, terrestri e simili, dovranno essere realizzati in maniera centralizzata in tutti gli edifici. Per gli edifici esistenti è obbligatorio, nel caso di interventi di rifacimento del tetto, la centralizzazione degli stessi nella maniera sopra indicata.

11.bis Gli impianti tecnologici quali, serbatoi, unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e possibilmente

Note al testo degli articoli

¹⁶⁵ Per la DGR 674/2006 si veda la nota al comma 6 dell'articolo 16.

non collocati nelle facciate visibili da punti di osservazione pubblici o visibili sulle falde di copertura.

11.ter Le disposizioni del presente articolo prevalgono, per gli azzonamenti interessati, su quelle corrispondenti date dal Regolamento per l'attività edilizia.

Articolo 47 - Disciplina paesaggistica per le zone "D"

1. Nelle zone omogenee di tipo "D" ricadenti tra quelle perimetrare ai sensi del precedente articolo 39, oltre alla disciplina di cui agli articoli 11, 12, 13, 14 e 15 si applicano inoltre le disposizioni che seguono il cui rispetto deve essere dimostrato con la documentazione di cui al comma 2 dell'articolo 40.

1.bis Nelle aree di espansione "D" e nelle stesse zone in ambienti di completamento gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada ad interferire con quanto posto alla base del vincolo paesaggistico/ambientale. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione degli edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti. Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, la documentazione tecnica dovrà prevedere anche la redazione di simulazioni grafiche e fotografiche al fine di definire il corretto inserimento dell'edificio nel contesto circostante.

2. Gli *Aspetti e i parametri ecologici* di cui all'articolo 40 dovranno garantire:

- a. l'adattamento delle infrastrutture previste allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale;
- b. la sistemazione a verde delle aree di bordo (limite tra le zone produttive e quelle circostanti) con funzione di filtro e mitigazione percettiva ambientale anche in relazione ad inquinamenti di tipo acustico e/o atmosferico;
- c. movimenti di terra relativi agli scavi e riporti limitati a quanto in proposito previsto dall'allegato "A" alla DGR 674/2006;¹⁶⁶
- d. che in tutti gli spazi destinati a verde ed in particolare lungo le recinzioni dei singoli lotti dovrà essere previsto un accurato rinverdimento, mediante piantumazioni arboree e arbustive di tipo autoctono.

3. Gli *Aspetti morfo tipologici e tecnico costruttivi* di cui all'articolo 40 prevederanno:

- a. la tipologia dei capannoni e l'uso dei materiali definiti in modo da assicurare un inserimento omogeneo delle nuove costruzioni nel contesto dei luoghi;
- b. l'utilizzo di materiali di tipo non tradizionale, qualora questi vengano trattati in modo da limitarne l'impatto visivo;
- b.bis in dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere di norma intonacati e/o tinteggiati con colori previsti dal regolamento comunale e in ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in pietra locale, laterizio o materiali di colore simile al laterizio. Le ringhiere metalliche dovranno essere realizzate con disegno geometrico semplice e dovranno essere verniciate di colore coerente ed omogeneo a quanto già presente nell'ambito.
- c. particolare attenzione rivolta alla definizione del manto di copertura al fine dell'integrazione dello stesso al contesto ambientale circostante;
- c.bis sulle falde dei tetti sono consentiti corpi emergenti ai fini dell'alloggiamento di eventuali strutture tecnologiche, impianti esterni, torrette di comignoli ed esalatori, le dimensioni delle stesse dovranno essere opportunamente progettate tenendo conto della massa volumetrica complessiva edificata inoltre dovranno presentare finiture e colorazioni coerenti con i prospetti principali e con

Note al testo degli articoli

¹⁶⁶ Per la DGR 674/2006 si veda la nota al comma 6 dell'articolo 16

- quanto già presente nell'ambito tutelato e comunque definite in accordo con il competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale. È consentita l'interruzione delle falde con aperture quali lucernai, con telaio fisso o mobile, possibilmente a filo dell'estradosso della copertura;
- c.ter i nuovi infissi dovranno essere, per materiali, forme, dimensioni e coloriture, omogenei a quelli già esistenti e prevalenti nel contesto circostante. In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego colori difforni da quanto indicato dal regolamento comunale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate a maglie ortogonali con disegno geometrico semplice, tinteggiate nella gamma di colori previsti dal regolamento comunale;
- d. interventi edilizi e scelte progettuali atte a evitare o minimizzare fenomeni di inquinamento atmosferico e contenere i consumi energetici.
- e. l'uso di ripe artificiali, realizzate tramite riporto di terreno, ove si renda necessario un intervento di mitigazione degli impatti di eventuali impianti tecnologici;
- f. l'uso di materiali permeabili nelle aree scoperte destinate a parcheggio, piazzale o stoccaggio al fine di garantire un regolare smaltimento delle acque meteoriche;
- f.bis tutte le aree site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario. L'area di pertinenza dovrà mantenere una superficie permeabile opportuna in riferimento all'estensione del costruito e delle aree di pertinenza pavimentate. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici che prospettano lungo la pubblica via o che da questa, comunque, siano visibili dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali. In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, gli stessi dovranno essere integrati in misura adeguata all'area di pertinenza libera, le essenze dovranno essere scelte tra quelle elencate nell'Abaco delle specie vegetali di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.. La posa a dimora delle nuove alberature e/o siepi all'interno dei comparti D ha carattere di verde ornamentale finalizzato a garantire la schermatura e la mitigazione del costruito rispetto all'ambito di intervento, al fine del suo corretto inserimento rispetto all'immagine paesaggistica tutelata. Per le alberature di nuovo impianto dovranno essere garantiti l'attecchimento ed il normale accrescimento. La sistemazione degli spazi di pertinenza e del verde dovranno essere dettagliatamente illustrate negli elaborati di progetto.
- g. la sistemazione a prato delle aree residue;
- g.bis eventuali muri di sostegno non potranno di norma superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna, di ml. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno (gradonata) a condizione che tra gli stessi ci sia una distanza superiore o pari ad 1 ml. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze autoctone o scelte tra quelle riportate all'interno dell'Abaco delle specie vegetali allegato al vigente P.T.C.P. I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con paramento in muratura in pietra locale e/o laterizio;
- g.ter gli impianti tecnologici quali, serbatoi, unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e possibilmente non collocati sulle facciate visibili da punti di osservazione pubblici. Le antenne potranno essere collocate sulle falde di copertura e comunque non visibili da punti di osservazione pubblica e comunque non sulle facciate.
- 3.bis** Le disposizioni del presente articolo prevalgono, per gli azzonamenti interessati, su quelle corrispondenti date dal Regolamento per l'attività edilizia.

Articolo 47bis - Disciplina paesaggistica per le zone "E"

1. Nelle zone omogenee di tipo "E" ricadenti tra quelle perimetrate ai sensi del precedente articolo 39, oltre alla disciplina dei diversi ambiti, si applicano anche le disposizioni che seguono il cui rispetto deve essere dimostrato con la documentazione di cui al comma 2 dell'articolo 40. In tali zone:

- a) gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire con quanto posto alla base del vincolo di tutela

paesaggistico/ambientale.

- b) negli interventi di manutenzione o di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica su edifici esistenti di tipologia tradizionale che abbiano subito alterazioni nel corso del tempo con interventi impropri si dovrà provvedere ove possibile al ripristino della tipologia originale;
- c) negli interventi di manutenzione o di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica su edifici esistenti di tipologia tradizionale che abbiano subito alterazioni nel corso del tempo con interventi impropri si dovrà provvedere ove possibile al ripristino della tipologia originale;
- d) per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, la documentazione di progetto dovrà essere integrata con simulazioni grafiche e fotografiche al fine di definire il corretto inserimento dell'immobile progettato con il contesto circostante.

2. Nell'edilizia rurale esistente:

- a) le facciate dovranno essere restaurate con intonaci con finitura liscia, se l'edificio presenta inequivocabili tracce di originarie intonacature, o con la stuccatura a raso sasso nel caso in cui l'edificio non sia stato mai intonacato. In caso di faccia vista la stuccatura dovrà essere realizzata con malta di calce e sabbia di cava, a raso sasso, avendo cura di una perfetta ripulitura degli elementi della muratura;
- b) eventuali consolidamenti della muratura dovranno essere realizzati con operazioni di cuci-scuci e ed utilizzando materiali uguali a quelli già esistenti;
- c) in caso di operazioni di ristrutturazione edilizia da realizzare nell'edificio dovranno essere demoliti ed eventualmente ricostruiti se presenti i corpi aggiunti e realizzati in epoche più recenti, senza incremento di volume e con materiali uguali a quelli del fabbricato originario;
- d) sono da conservare tutte le scale esterne e le logge che presentino caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale. Gli interventi in tali strutture dovranno prevedere il rifacimento dei gradini e dei pavimenti esclusivamente con l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali;
- e) gli ambiti esterni interessati da ristrutturazione urbanistica dovranno essere liberati dalle preesistenze poste in demolizione preventivamente al restauro paesaggistico ed ambientale;
- f) le ringhiere metalliche dovranno essere realizzate con disegno geometrico semplice e dovranno essere verniciate di colore "nero o bruno scuro opaco";
- g) in ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere concordata con il competente Ufficio Comunale.

3. Per quanto riguarda le coperture:

- a) sulle falde dei tetti non sono consentiti corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno avere le stesse finiture delle facciate o in rame; le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o piastrelle a faccia vista";
- b) sulle falde dei tetti potranno essere collocati lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura, senza superare, in tal caso, le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno, né la percentuale complessiva del 10 per cento della singola falda in cui sono inserite;
- c) nel recupero dell'edilizia rurale le coperture non dovranno subire modifiche di alcun genere. Dovranno rimanere invariati, pertanto, forme, pendenze, quote, sporti di gronda, materiali e manto di copertura, nel quale, in caso di integrazione del materiale, quello nuovo dovrà essere posto al di sotto di quello preesistente;
- d) dovranno, altresì, essere conservati eventuali abbaini, torrette, altane, comignoli, frontespizi o altri corpi emergenti che rientrino fra gli elementi costruttivi propri;
- e) sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati a quanto precede.

4. Per quanto riguarda gli infissi:

- a) gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale finestrate, costituite da un telaio di tipo tradizionale ad ante verticali, eventualmente ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo.
- b) gli infissi per porte dovranno essere realizzate in legno verniciato del tipo alla mercantile o a

svecchiature; per edifici non destinati a residenza sono ammessi infissi per porte di tipo metallico, colorati nella stessa gamma dei colori previsti per tali tipologie di edificazioni.

- c) tutti i serramenti necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelle esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante telaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali, del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate al naturale previa mordenzatura scura o verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma dei colori riferita alle persiane.
- d) in tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai. Per gli edifici non destinati a residenza sono ammessi infissi in ferro della stessa tipologia e colorazione degli esistenti.
- e) eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali con disegno geometrico semplice, tinteggiate a smalto di colore nero o bruno scuro.

5. Per la sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza:

- a) tutte le aree site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario. Nell'edificato rurale dovranno essere convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza prospiciente l'edificio principale, sia esso una villa, una casa padronale o una casa colonica, conservando comunque piante ornamentali e alberi di alto fusto esistenti, eventuali viali di accesso, nonché i parchi ed i giardini all'italiana o all'inglese con le rispettive sistemazioni;
- b) le parti di area pertinenziale non sistemate con prato o con ghiaietto, dovranno mantenere i caratteri naturali della ruralità, pertanto per le stesse non dovranno essere previste pavimentazioni, fatta eccezione per i marciapiedi lungo il perimetro degli edifici e per i percorsi di connessione per i quali possono essere realizzate pavimentazioni con materiali naturali o in laterizio cotto opportunamente inerbite e di tipo filtrante, le rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere pavimentate con pietra locale, laterizio cotto o materiali di colore simile;
- c) le sistemazioni degli spazi di pertinenza e del verde dovranno essere dettagliatamente illustrate negli elaborati tecnici;

6. I muri di sostegno:

- a) eventuali muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna, di ml. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che tra gli stessi ci sia una distanza superiore o pari ad 1 ml. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze autoctone o scelte tra quelle riportate all'interno dell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare allegato al vigente P.T.C.P.;
- b) i muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con muratura mista in pietrame locale e laterizio.

7. Negli ambiti in esame dovranno essere inoltre tutelate le cancellate esistenti di accesso ai viali ed i cippi posti a delimitazione dei confini.

8. Per quanto riguarda le alberature:

- a) in caso di nuove costruzioni, di interventi di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di medio o alto fusto disposti a sesto irregolare, in misura non inferiore di uno ogni 150 mc. di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.;
- b) per le alberature di nuovo impianto dovranno essere garantiti l'attecchimento ed il normale accrescimento;
- c) negli ambiti agricoli sottoposti a vincolo paesaggistico ed ambientale dovranno essere tutelate e salvaguardate le alberature sparse, le coppie di alberi, le alberature lungo i viali e tutte le essenze che risultano come marcatori territoriali al fine del mantenimento e della conservazione dell'immagine paesaggistica rurale.

9. Gli impianti tecnologici quali, serbatoi, unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili, ove consentiti in base alle presenti NTA, dovranno essere armonicamente

inseriti nel contesto e possibilmente non collocati nelle facciate visibili da punti di osservazione pubblici o sulle falde di copertura. Le antenne potranno essere collocate sulle falde di copertura e non nelle facciate visibili da punti di osservazione pubblici.

10. Per quanto concerne i movimenti terra, nelle zone agricole sottoposte al vincolo di cui al Titolo II del D. Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, è ammessa solamente la coltivazione agraria. I movimenti di terra, pertanto, sono consentiti solo se finalizzati all'uso agricolo del terreno e, comunque, limitati allo stretto necessario. In modo particolare non sono consentiti interventi di ristrutturazione agraria che risultino modificativi dell'assetto tradizionale della conduzione agricola, con particolare riferimento alla sistemazione a gradoni, a giro poggio ed alle colture arboree da frutto tipiche in filari.

11. Nelle zone agricole sottoposte al vincolo di cui al Titolo II del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i., deve essere salvaguardato il reticolo viario di servizio mantenendone, in via preliminare, il tracciato catastale. Eventuali miglioramenti del tracciato, modifiche o rettifiche di dette strade dovranno tener conto del particolare significato da esse acquisito nell'uso agricolo del territorio nel rapporto fra gli elementi insediativi e le aree coltivate. Eventuali pavimentazioni di detta viabilità potranno essere effettuate solo con materiali che non alterino l'aspetto tradizionale dell'originario piano viabile.

12. Nelle zone agricole sottoposte al vincolo di cui al Titolo II del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i., dovranno essere tutelate e salvaguardate le presenze sul territorio quali le edicole votive, i tabernacoli, i fontanili, i pozzi e gli abbeveratoi, i portali di ingresso di ville e aziende, appartenenti alla tradizione costruttiva locale, per i quali sono ammessi soltanto interventi di restauro conservativo.

13. Le disposizioni del presente articolo prevalgono, per gli azzonamenti interessati, su quelle corrispondenti date dal Regolamento per l'attività edilizia.

Articolo 48 - Disciplina paesaggistica per le zone "F"

1. Nelle zone omogenee di tipo "F" ricadenti tra quelle perimetrare ai sensi del precedente articolo 39, oltre alla disciplina di cui agli articoli 24, 25, 26, e 27, nel caso di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica ovvero di progetto unitario, si applicano quelle che seguono il cui rispetto deve essere dimostrato con la documentazione di cui al comma 2 dell'articolo 40.

1.bis Nelle zone omogenee "F" gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire con quanto posto alla base del vincolo di tutela paesaggistico/ambientale. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla ricostruzione o dalla completa ristrutturazione degli edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti. Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, la documentazione tecnica dovrà prevedere anche la redazione di simulazioni grafiche e fotografiche al fine di definire il corretto inserimento dell'edificio nel contesto circostante.

2. Gli *Aspetti e i parametri ecologici* di cui all'articolo 40 devono garantire:

- a. l'adattamento delle infrastrutture previste allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale;
- b. che i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti siano limitati a quanto in proposito previsto dall'allegato "A" alla DGR 674/2006;¹⁶⁷;
- c. la sistemazione a verde delle aree di bordo (limite tra le zone F e quelle circostanti) con funzione di filtro e mitigazione percettiva ambientale;
- c.bis tutte le aree site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico, debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura e spese del proprietario. L'area di pertinenza dovrà mantenere una superficie permeabile delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, così come previsto dall'art. 10 della l. r. 18/11/2008, n. 17. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici che prospettano lungo la pubblica via o che da questa, comunque, siano visibili dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali. Le

Note al testo degli articoli

¹⁶⁷ Per la DGR 674/2006 si veda la nota al comma 6 dell'articolo 16.

parti di area pertinenziale non sistemate con prato o con ghiaietto, potranno essere realizzate con pavimentazione preferibilmente in pietra locale, in laterizio cotto o simili, come anche le rampe di accesso ai piani interrati. Ove non siano aperte al pubblico, le aree edificate o non ancora edificate dovranno essere chiuse e recintate con muretti o inferriate integrate con siepi e piante ornamentali. La sistemazione degli spazi di pertinenza del verde dovrà essere dettagliatamente illustrata negli elaborati di progetto;

- d. che le nuove alberature siano disposte in modo da creare spazi alberati unitari, articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e opportunamente collegati tra di loro, che la loro localizzazione sia valutata in rapporto ai fabbricati esistenti e alle visuali, favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante;
- e. che nella posa delle nuove alberature, da reperire nell'abaco del P.T.C.P., siano reintegrati i filari preesistenti con le medesime specie arboree o arbustive;
- f. che le essenze improprie siano rimosse e sostituite con alberature autoctone;
- g. che nei nuovi interventi edilizi gli spazi sistemati a parcheggio a raso, eccedenti i 5 posti auto, siano dotati di alberature che a maturazione consentano una completa copertura dell'area di sosta.

3. Gli Aspetti morfo tipologici e tecnico costruttivi prevederanno che:

- a. la configurazione planivolumetrica e l'uso dei materiali siano definiti in modo da assicurare un inserimento omogeneo delle nuove costruzioni nel contesto dei luoghi;
- b. materiali di tipo non tradizionale siano consentiti solo se congruenti con la soluzione progettuale adottata;
- b.bis in dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere realizzati con intonaco liscio e tinteggiati con colori previsti dal regolamento comunale. Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in pietra locale, laterizio o materiali di colore simile al laterizio. Le ringhiere metalliche dovranno essere realizzate con disegno geometrico semplice e dovranno essere verniciate di colore coerente ed omogeneo a quanto già presente nell'ambito tutelato. In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti da sottoporre al competente ufficio comunale;
- c. qualora vengano adottate soluzioni tipologiche legate alla tradizione locale, si assicurerà: un trattamento unitario nelle finiture mediante tinteggiature con cromie tipiche locali, l'utilizzo di infissi in legno o metallici purché di colore scuro, di canali e discendenti in rame, di manti di copertura preferibilmente in coppi;
- c.bis le strutture di copertura, potranno essere a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento. Per edifici con particolari destinazioni d'uso possono essere previste anche coperture piane, da concordare con i competenti uffici comunali. Le falde dei tetti inclinate, dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semi padiglione. Sulle falde dei tetti sono consentiti corpi emergenti ai fini dell'alloggiamento di eventuali strutture tecnologiche, impianti esterni, torrette di comignoli ed esalatori, le dimensioni delle stesse dovranno essere opportunamente progettate tenendo conto della massa volumetrica complessiva edificata inoltre dovranno presentare finiture e colorazioni coerenti con i prospetti principali e con quanto già presente nell'ambito tutelato e comunque definite in accordo con il competente ufficio comunale. È consentita l'interruzione delle falde con aperture quali lucernai, con telaio fisso o mobile, possibilmente a filo dell'estradosso della copertura. I manti di copertura a falde piane inclinate dovranno, di norma, essere realizzati in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese" è ammesso altresì l'uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali;
- d. negli interventi edilizi le scelte progettuali contengano misure atte a contenere i consumi energetici;
- e. ove si renda necessario un intervento di mitigazione delle strutture, siano realizzate ripe artificiali, tramite riporto di terreno;
- f. siano utilizzati materiali permeabili nelle aree scoperte di pertinenza e in quelle destinate a parcheggio al fine di garantire un regolare smaltimento delle acque meteoriche;
- g. siano sistemate a prato le aree residue;
- g.bis eventuali muri di sostegno non potranno superare, di norma, l'altezza massima fuori terra, misurata

dalla quota del piano di campagna, di ml. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che tra gli stessi ci sia una distanza superiore o pari ad 1 ml. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze autoctone o scelte tra quelle riportate all'interno dell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare allegato al vigente P.T.C.P. I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con paramento in muratura in pietra locale e/o laterizio;

g.ter gli impianti tecnologici quali, serbatoi, unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici e simili dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto e possibilmente non collocati nelle facciate visibili da punti di osservazione pubblici o visibili sulle falde di copertura.

4. I nuovi impianti di ricezione di trasmissioni radiotelevisive, satellitari, terrestri e simili, dovranno essere realizzati in maniera centralizzata in tutti gli edifici. Per gli edifici esistenti è obbligatorio, nel caso di interventi di rifacimento del tetto, la centralizzazione degli stessi nella maniera sopra indicata.

4.bis Le disposizioni del presente articolo prevalgono, per gli azzonamenti interessati, su quelle corrispondenti date dal Regolamento per l'attività edilizia.

