



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO
PROVINCIA DI PERUGIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE N° 3

AI SENSI DELL'ART. 67 DELLA LEGGE REGIONALE 22.02.2005, N° 11

Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1	Finalità delle norme	p.	6
ART. 2	Elaborati della Variante Generale al P.R.G.....	p.	7
ART. 3	Rispetto delle presenti Norme	p.	9
ART. 4	Definizioni e parametri urbanistici.....	p.	10
ART. 5	Utilizzazione dei parametri.....	p.	11
ART. 6	Contenuti del P.R.G.	p.	12
ART. 7	Validità' del P.R.G.	p.	13
ART. 8	Attuazione del P.R.G.	p.	14
ART. 9	Gestione del P.R.G.	p.	16
ART. 10	Prescrizioni generali di salvaguardia dell'aspetto del territorio.....	p.	17
ART. 11	Destinazioni d'uso.....	p.	19

TITOLO SECONDO

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I

PARTE GENERALE

ART. 12	Contenuti dell'azzoneamento	p.	20
ART. 13	Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	p.	21

CAPO II

DISCIPLINA DELLE ZONE A

ART. 14	Individuazione e classificazione delle zone A.....	p.	22
ART. 14 ^{bis}	Norme di adeguamento all'art. 38 del P.T.C.P.		
ART. 15	Zone A - Centri e nuclei storici o di valore ambientale.....	p.	23

ART. 16	Disciplina generale degli interventi sulle emergenze storico architettoniche (Ai) presenti nel territorio.....p.	25
ART. 17	Strade e viali alberati esistenti.....p.	27

CAPO III
DISCIPLINA DELLE ZONE B

ART. 18	Individuazione e classificazione delle zone B.....p.	28
ART. 18 bis	Norme di adeguamento all'art. 38 del P.T.C.P.	
ART. 19	Disciplina delle sottozone B0, B1, B2, B3, B4, B5..p.	29
ART. 20	Disciplina delle sottozone BRp.	31

CAPO IV
DISCIPLINA DELLE ZONE C

ART. 21	Individuazione e classificazione delle zone C.....p.	32
ART. 22	Parametri urbanistici ed edilizi per le sottozone C0, C1, C2, C3, C4.....p.	35
ART. 21bis	Norme di adeguamento all'art. 38 del P.T.C.P.	
ART. 23	Disciplina delle sottozone CA.....p.	37

CAPO V
DISCIPLINA DELLE ZONE D

ART. 24	Individuazione e classificazione delle zone D.....p.	38
ART. 24 bis	Norme di adeguamento all'art. 38 del P.T.C.P.	
ART. 25	Disciplina delle zone DAp.	39
ART. 26	Disciplina delle zone DB.....p.	40
ART. 27	Disciplina delle zone DCp.	42
ART. 27 bis	Disciplina delle zone DSp.	43
ART. 28	Disciplina delle zone DMA.....p.	44
ART. 29	Disciplina delle zone DMBp.	45

ART. 30	Disciplina delle zone DMC	p. 46
ART. 30 bis	Disciplina delle zone DMC1	p. 47
ART. 31	Disciplina delle zone DMR	p. 48
ART. 31 bis	Disciplina delle zone DMS	p. 48
ART. 32	Disciplina delle zone DT (DT*, DTA, DTB, DTK).....	p. 50

CAPO VI DISCIPLINA DELLE ZONE E

ART. 33	Individuazione e classificazione delle zone E.....	p. 56
ART. 33 bis	Norme di adeguamento all'art. 38 del P.T.C.P.	
ART. 34	Disciplina delle sottozone EA (aree di particolare interesse agricolo).....	p. 60
ART. 35	Disciplina delle sottozone EB (aree boschive)	p. 61
ART. 36	Disciplina delle sottozone EC (aree agricole ordinarie)	p. 62
ART. 37	Disciplina delle sottozone ED (aree per insediamenti agro-industriali).....	p. 63
ART. 38	Disciplina delle sottozone EF di rispetto urbano e territoriale	p. 65
ART. 39	Disciplina delle sottozone EL (aree agricole lacustri).....	p. 66
ART. 40	Disciplina delle sottozone EV (aree a verde privato di rispetto urbano)	p. 67
ART. 41	Disciplina del recupero edilizio per finalità agrituristiche	p. 68
ART. 42	Disciplina del recupero edilizio per finalità extralberghiere	p. 69

CAPO VII DISCIPLINA DELLE ZONE F

ART. 43	Classificazione e disciplina delle zone F.....	p. 71
ART. 43 bis	Norme di adeguamento all'art. 38 del P.T.C.P.	

CAPO VIII DISCIPLINA DEGLI AMBITI VINCOLATI

ART. 44	Classificazione e disciplina degli ambiti vincolati.....p.	75
ART. 45	Disciplina delle sottozone F.P.P.E.p.	80

CAPO IX
DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE

ART. 46	Delle infrastrutture viariep.	82
ART. 47	Delle vie pedonali e ciclabili.....p.	84
ART. 48	Dei parcheggi privati.....p.	85
ART. 49	Della vegetazione urbana di arredop.	86
ART. 50	Immobili vincolati a demolizione.....p.	87

TITOLO III

CAPO I
DISPOSIZIONI FINALI

ART. 51	Validità dello studio geologicop.	88
ART. 51 bis	Validità dello studio geologico.....p.	88
ART. 52	Delle aree in contrasto con le previsioni di P.R.G.p.	91
ART. 53	Degli edifici in contrasto con le destinazioni di zona.....p.	92
ART. 54	Applicazione del Regolamento Edilizio Comunale.....p.	93
ART. 55	Varianti conseguenti all'emanazione di nuove leggi.....p.	94
ART. 56	Validità della norma più restrittivap.	95
ART. 57	Modifiche apportate al P.R.G. per effetto del D.P.G.R. di approvazione.....p.	96
ART. 58	Volumi oggetto della sanatoria di cui alla L. 47/85 e art. 39 L. 724/94p.	97
ART. 59	Strutture turistiche e commerciale a carattere provvisorio e stagionale.....p.	98
ART. 60	Impianti tecnologici e pertinenzep.	99
ART. 61	Deroghep.	100

CAPO II
NORME TRANSITORIE

ART. 62	Misure di salvaguardia.....p.	101
ART. 63	Costruzioni iniziatep.	102
ART. 64	Costruzioni esistenti.....p.	103

TITOLO I

NORME GENERALI

ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

1. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili, la realizzazione di servizi e di impianti, la tutela del paesaggio, l'igiene del territorio, le trasformazioni nelle zone e qualsiasi attività che comporti il mutamento dello stato fisico del territorio comunale.
2. Le presenti norme e gli elaborati grafici di P.R.G. prevalgono su qualsiasi norma del regolamento edilizio, che non siano espressamente attribuite dalla legge Urbanistica alla competenza del regolamento edilizio, del regolamento di igiene e di altri regolamenti comunali. Sono invece subordinate alle modificazioni che intervengono per approvazione di leggi e regolamenti nazionali e regionali; in conseguenza dell'approvazione di piani di settore di iniziativa sovracomunale, di progetti di opere pubbliche ai sensi della Legge 3/1/1978 n° 1, di piani territoriali di coordinamento sovracomunale.

ART. 2 ELABORATI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

1. La variante generale al P.R.G. consta dei seguenti elaborati:

CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO

Tav. 1	Corografia Generale	1:50.000
Tav. 2	Planimetria Generale	1:20.000
Tav. 3.1 - 3.2 -3.3	Cartografia Catastale del Territorio Comunale	1:10.000

CARTOGRAFIA DI PROGETTO

Tav. 4.1 - 4.2- 4.3	Previsioni di P.R.G. del Territorio Comunale	1:10.000
---------------------	---	----------

Previsioni di P.R.G. 1: 5.000

Tav. 5.1	Castiglione del Lago - Piana- Soccorso- Vitellino
Tav. 5.2	Petrignano - Ferretto-Badiaccia- Bertoni- Trasimeno II
Tav. 5.3	Pozzuolo - Laviano-I Giorgi-Nardelli
Tav. 5.4	Gioiella - Casamaggiore-Badia-I Lopi-La Villa-Frattavecchia
Tav. 5.5	Vaiano - Villastrada - Cimbanò-Caioncola-I Poggi
Tav. 5.6	Porto - Binami-Mugnesi
Tav. 5.7	Sanfatucchio - Pucciarelli-Lacaioli-Pineta-Carraia
Tav. 5.8	Panicarola - Macchie - Pineta-Carraia
Tav. 5.9	Isola Polvese
Tav. 5.10	Zone agricole: Ferretto- Pieracci- Trasimeno II- Lacaioli- Porticciolo di Panicarola- Collelungo

Previsioni di P.R.G. 1: 2.000

Tav. 6.1	Castiglione del Lago
Tav. 6.2	Soccorso - Vitellino
Tav. 6.3	Petrignano - Giorgi-Laviano
Tav. 6.4	Ferretto-Badiaccia
Tav. 6.5	Piana - Pieracci-Bertoni
Tav. 6.6	Pozzuolo - Nardelli
Tav. 6.7	Gioiella - Casamaggiore - Frattavecchia-I Lopi- La Villa
Tav. 6.8	Badia - Vaiano - Villastrada
Tav. 6.9	Porto - Mugnesi-Binami
Tav. 6.10	Sanfatucchio - Pucciarelli
Tav. 6.11	Panicarola
Tav. 6.12	Macchie
Tav. 6.13	Lacaioli
Tav. 6.14	Carraia
Tav. 6.15	Pineta

CARTOGRAFIA TEMATICA

Tav. 7	Parte strutturale del Piano	1: 20.000
Tav. 8.1	Carta dei vincoli	1: 20.000
Tav. 8.2	Carta dei vincoli	1: 20.000
Tav. 8.3	Aree urbane consolidate e antropizzate ricadenti in ambito di rilevante previo naturalistico	1: 5.000
Tav. 9	Carta delle emergenze storico-architettoniche presenti nel territorio	1: 20.000
Tav. 10	Carta di zonizzazione geologica e tecnica	1: 20.000
Tav. 11.1	Individuazione delle fasce di tutela delle aree costiere circumlacuali (fasce costiere del Lago Trasimeno)	1: 10.000
Tav. 11.1	Individuazione delle fasce di tutela delle aree costiere circumlacuali (Castiglione del Lago)	1: 2.000
Tav. 12.1	Zone Boscate - NORD	1: 10.000
Tav. 12.2	Zone Boscate - CENTRO	1: 10.000
Tav. 12.3	Zone Boscate - SUD	1: 10.000

RELAZIONI

A - Relazione Generale

B - Norme Tecniche di Attuazione

C - Relazione Geologica e relativa cartografia

(carta geolitologica con elementi geomorfologici e idrogeologici 1: 10000)

Tav. 1-2	Castiglione del Lago- Piana- Pieracci
Tav. 2-3	Pozzuolo- Petrignano- Nardelli- Pieracci
Tav. 4	Badia- Casamaggiore- Frattavecchia- Gioiella- Lopi
Tav. 5	Vaiano- Villastrada- Cimbano
Tav. 2-6	Porto - Binami- Mugnesi- Ferretto- Badiaccia- Caioncola
Tav. 7-8	Carraia- Macchie- Panicarola- Pucciarelli- Sanfatucchio

Carta di Sintesi e zonizzazione geologico- tecnica

Tav. 1	Castiglione, Piana, Soccorso, Vitellino
Tav. 2	Petrignano, Badiaccia, Ferretto, Bertoni, Trasimeno II
Tav. 3	Pozzuolo, laviano Giorgi, Nardelli
Tav. 4	Gioiella, Badia, Lopi, Villa, Frattavecchia
Tav. 5	Vaiano, Villastrada, Cellaio, Cimbano, Caioncola
Tav. 6	Porto, Binami, Mugnesi
Tav. 7	Pucciarelli, Sanfatucchio, Mecucciami, Pineta, Carraia

Tav. 8 Panicarola, Macchie, Pineta, Carraia

ALLEGATO

A- Economia e Società in Castiglione del Lago

ART. 3 RISPETTO DELLE PRESENTI N.T.A.

1. Nella progettazione delle opere di trasformazione del territorio dovranno essere rispettate oltre alle norme vigenti in materia urbanistica, le disposizioni contenute nel regolamento edilizio comunale e le condizioni ed i vincoli imposti sia dalle presenti norme tecniche di attuazione, che dalla cartografia di cui al precedente art. 2.

ART. 4 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI

1. Per la determinazione delle caratteristiche quantitative delle opere consentite dal P.R.G. valgono le definizioni dei parametri urbanistici così come descritti dal relativo articolo di Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 5. UTILIZZAZIONE DEI PARAMETRI

1. I parametri urbanistici di cui al Regolamento Edilizio vengono applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato, nell'ambito dei differenti strumenti urbanistici.

Il P.R.G. fissa per le varie zone e per i vari tipi di intervento i limiti dei parametri ammessi.

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

ART. 6. CONTENUTI DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. intende favorire il recupero ed incentivare la realizzazione di una moderna immagine urbana, intesa come valore sociale, culturale ed economico a partire soprattutto dal patrimonio edilizio esistente sia storico che non, in quanto risorsa economica di grande valore strategico.
2. Esso si prefigge altresì il compito di tutelare i valori produttivi, paesaggistici ed ecologici del territorio, nello spirito di costruire un equilibrato sviluppo tra ambiente naturale ed ambiente antropico.
3. Per queste ragioni il PRG interessa tutto il territorio comunale e le disposizioni in esso contenute hanno efficacia sia nei confronti dei privati che delle pubbliche amministrazioni.

ART. 7 VALIDITA' DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. è stato redatto in conformità della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della L.R. 2/11/74 n° 53 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. I contenuti programmatici e le previsioni urbanistiche del P.R.G. hanno una validità di norma decennale. Entro tale periodo l'Amministrazione può procedere a verifiche delle previsioni urbanistiche e adottare varianti. Oltre tale periodo il P.R.G. dovrà essere sottoposto a revisione generale.

ART 8 ATTUAZIONE DEL PRG

A. L'attuazione del Piano Regolatore Generale è demandata agli strumenti urbanistici attuativi e a singole concessioni e autorizzazioni edilizie, in conformità alle disposizioni contenute nella L. 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni ed alle presenti norme. Per quanto non previsto nel presente articolo si rinvia alle norme contenute nel titolo II della L.R. 21/10/97 n. 31.

Sono Piani Attuativi:

- I Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.);
- I Piani di Lottizzazione Convenzionati (P. di L.);
- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P);
- I Piani di recupero (P. di R.) di cui alla Legge 5/8/1978 n° 457;
- I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

B. L'attuazione del P.R.G. avverrà anche attraverso :

- I Programmi Integrati d'Intervento (L. 179/92)
- I Programmi di Recupero Urbano (L. 493/93)

C. Contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi

I piani attuativi dovranno presentare i seguenti contenuti:

- 1) riferimento allo strumento urbanistico generale relativo alla zona di intervento ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i relativi vincoli di zona;
- 2) descrizione fotografica esaustiva dell'area interessata e del suo intorno significativo;
- 3) indicazione della destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature ecc.)
- 4) attestazione della proprietà;
- 5) riferimenti catastali aggiornati
- 6) elaborazione planovolumetrica consistente in:
una planimetria dell'area e delle zone circostanti, da cui risulti :
 - l'orientamento;
 - la delimitazione dell'area;
 - i nomi dei proprietari delle aree e quelli dei confinanti con l'area di intervento;
 - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
 - gli spazi destinati ai parcheggi pubblici;

- le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - forma e dimensione di partizione fondiaria con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici previsti.
- 7) profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici insediativi;
 - 8) quantificazioni della :
 - superficie totale dell'area di intervento;
 - superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - superficie dell'area destinata agli spazi pubblici;
 - superficie delle aree residenziali, con i relativi indici urbanistici: volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc., ed i relativi dati riassuntivi;
 - 9) illustrazione delle opere di urbanizzazione primaria e loro schemi tipologico - costruttivi (fognatura, illuminazione pubblica, rete Enel, telefonica, del gas, marciapiedi, percorsi pedonali, sistemazioni dei suoli, recinzioni , ecc.)
 - 10) valutazione di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti.
 - 11) illustrazione del progetto
 - 12) aspetti geologici di cui alla L.R. n. 25/82 e D.M. 11.03.88
 - 13) indicazione delle aree soggette ad esproprio ed a servitù.
 - 14) progettazione del sistema vegetale, corredati (ove richiesta dall'Amministrazione) di una relazione biologico - naturalistica nella quale vengono illustrati i criteri informativi delle scelte compiute e dimostrata l'attitudine dei terreni ad ospitare le specie proposte.

Nell'approntare i piani attuativi previsti dal P.R.G. è consentito presentare una proposta preliminare di fattibilità dell'intervento.

Tale eventuale proposta dovrà comprendere la documentazione indicata nel presente articolo relativamente ai punti 1) - 2) - 3) - 6) con indicazione della ripartizione fondiaria e delle relative destinazioni. Su tale proposta e con un iter amministrativo accelerato sarà espresso un parere di fattibilità da parte del Comune, sentita la C.E.

I piani attuativi dovranno essere integrati con norme tecniche attuative specifiche che regoleranno le modalità e le caratteristiche costruttive degli edifici, le opere di natura pertinenziale, quelle di arredo, il sistema vegetale nonché le relative opere private di collegamento con i pubblici servizi (acquedotto, fognature nere ecc.).

Tali norme potranno indicare le superfici minime e massime delle unità abitative previste nell'insediamento stesso in relazione ai singoli lotti oltre che normare la gestione e l'utilizzo di eventuali verdi privati ad uso pubblico, viabilità parcheggi privati ecc. Gli schemi tipologici, data la loro natura di progettazione di massima, sono da ritenere puramente indicativi per la progettazione esecutiva la quale si dovrà attenere comunque alle norme tecniche attuative specifiche del piano stesso.

ART. 9. GESTIONE DEL P.R.G.

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche per le zone per le quali non è prevista, disporre la redazione di uno strumento urbanistico attuativo in considerazione di interventi di particolare dimensione o complessità.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, nell'ambito di zone omogenee a presentare entro un congruo termine il piano attuativo delle aree stesse.

Il Sindaco può, trascorso inutilmente tale termine senza ulteriori comunicazioni, predisporre il piano attuativo ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n° 765.

2. L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di piano attuativo qualora la proposta non raggiunga a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica minima di intervento ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano urbanistico attuativo.

Il Piano attuativo compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano attuativo, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le spese di progettazione per la redazione del piano d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il Piano attuativo nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme e alle prescrizioni del P.R.G.

3. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata Legge 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relative ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo dell'intervento non può essere comunque inferiore alla particella catastale o all'unità residenziale o catastale esistente

4. E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla elaborazione ed adozione di Piani Particolareggiati Esecutivi in qualsiasi zona del territorio comunale e per comprensori unitari di qualsiasi forma ed estensione. La scelta e la determinazione dei comprensori ed i tempi e la successione dell'adozione dei relativi Piani Particolareggiati sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale in base alle esigenze dello sviluppo urbanistico e socio-economico ed in vista del tempestivo e coordinato approntamento di pubblici servizi.

ART.10 PRESCRIZIONI GENERALI DI SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO DEL TERRITORIO

1. PROTEZIONE DEGLI ALBERI E DELLA FLORA SPONTANEA

Il patrimonio arboreo, arbustivo ed erbaceo presente nel territorio comunale è tutelato ai sensi della L.R. 18.11.87 n. 49

Ai sensi della stessa legge e' fatto divieto di abbandonare rifiuti di qualsiasi genere.

Qualora sia autorizzato l'abbattimento di alberature è fatto obbligo allo stesso proprietario autorizzato di ripiantare, anche in altro sito, un numero di alberature di specie autoctona pari al doppio di quelle abbattute.

2. ALBERATURE

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

Per ogni nuova costruzione e/o ampliamento volumetrico dovranno essere piantumate nell'ambito fondiario interessato almeno una pianta ad alto fusto, di specie autoctona, di altezza maggiore o uguale i due metri ogni 100 metri cubi di costruzione o frazione di 100.

In assenza di ambito fondiario la piantumazione sarà effettuata sulle aree a verde pubblico indicate dal Comune.

3. DELL'ARREDO URBANO E DEL TERRITORIO

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

Sono considerate di valore paesaggistico:

- le alberature lungo le strade sia private che pubbliche;
- le alberature lungo i corsi d'acqua;
- gli alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà, ecc.);
- gli alberi sparsi di rilevanti dimensioni;
- le sistemazioni vegetali di pertinenza degli edifici o dei complessi di edifici individuati nelle zone A del P.R.G.

In sede di ristrutturazione della viabilità esistente o di realizzazione di nuove viabilità dovranno per quanto possibile essere conservate le alberature esistenti soprattutto se trattasi di cipressi,

querce e lecci. Il progetto dovrà comunque contemplare la piantumazione di filari di alberature (cipressi, querce, lecci, pioppi) che, anche se non continui, disegnino nel territorio la direttrice fondamentale dei collegamenti.

L'abbattimento o la modifica di tali alberature è considerato intervento soggetto ad autorizzazione.

Pertanto la richiesta al Sindaco dovrà essere corredata da un progetto di risistemazione del paesaggio che preveda il ripristino delle alberature con la ripiantumazione di essenze autoctone o che saranno indicate dall'Amministrazione comunale.

Sono altresì tutelati e quindi ne è vietata la demolizione o sostituzione o manomissione senza la relativa autorizzazione tutti quegli elementi tradizionali di arredo dei fondi agricoli di particolare fattura stilistica quale ad esempio muri di recinzione, pilastri di accesso di pietra, mattoni o intonacati e/o con coronamenti di particolare fattura, muri di contenimento in pietrame a secco, lastricati in cotto e/o in acciottolato, tabernacoli, fontanili.

4. SALVAGUARDIA DELL'ASPETTO DEL SUOLO E DEL REGIME IDRICO DELLE ACQUE

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

Dovranno essere sempre salvaguardati i fossi, i torrenti e gli impluvi naturali evitando ogni forma di artificializzazione degli stessi. E' altresì salvaguardata la vegetazione che contorna la rete idrica naturale.

ART. 11 DESTINAZIONI D'USO

1. Ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli art. 3 e 4 della L.R. 18.12.87 n. 55 e tenendo conto di quanto esplicitato nella delibera di Giunta Regionale del 06.09.88 n. 6438, le destinazioni d'uso degli immobili sono regolate nel territorio comunale secondo quanto di seguito riportato :

ZONA OMOGENEA A e B

Destinazioni ammesse prevalenti : residenziale e produttiva turistica

Destinazioni ammesse compatibili : commercio al minuto con depositi e magazzini annessi, direzionale pubblico e privato, attività non moleste o nocive, attrezzature pubbliche, edifici di culto, esercizi pubblici, autorimesse pubbliche o private, sale di ritrovo o di spettacolo, piccole botteghe artigiane.

ZONA OMOGENEA C

Destinazione ammessa prevalente : residenziale per un minimo del 65 % della volumetria realizzabile.

Destinazioni ammesse compatibili : commerciale al minuto con depositi e magazzini annessi, direzionale pubblico o privato, piccole botteghe artigiane, attività non moleste o nocive, produttivo turistico, attrezzature pubbliche, esercizi pubblici, autorimesse pubbliche o private, per un massimo del 35 % della volumetria realizzabile.

ZONA OMOGENEA D

Destinazioni ammesse prevalenti : produttivo industriale, produttivo artigianale anche per lavorazioni rumorose o moleste, nei limiti delle leggi e norme vigenti, e turistico- ricettive nelle sottozone indicate.

Destinazioni ammesse compatibili: commerciale all'ingrosso, direzionale pubblico e privato, mense, mostre, magazzini e depositi, servizi per le attività turistico- ricettive nelle sole sottozone indicate.

ZONA OMOGENEA E e F

Si rinvia a quanto indicato, per le zone E , agli art. 33 e, per le zone F, alla tabella dell'art. 43 (Classificazione e disciplina delle zone F)

Le destinazioni indicate al comma precedente fanno salve le eventuali diverse disposizioni indicate, negli articoli seguenti, per le specifiche sottozone omogenee.

TITOLO II

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I

PARTE GENERALE

ART. 12 CONTENUTI DELL'AZZONAMENTO

1. Tutto il territorio comunale è interessato per vincoli e prescrizioni speciali, nonché per destinazione d'uso, dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati nelle planimetrie 1:2000, 1:5.000 ed 1: 10000, nonché delle presenti norme tecniche attuative.
2. In caso di contrasto nelle definizioni cartografiche fra planimetrie a scala diversa, vale sempre la definizione della planimetria alla scala di maggiore definizione.
3. In ciascuna delle zone di cui al successivo articolo, gli interventi dovranno essere conformati per destinazione e per parametri urbanistici alle rispettive norme.

ART.13 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1. Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L. 765/1967 nelle seguenti zone:

Zone A, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali aventi caratteristiche specifiche d'insieme o d'impianto di interesse storico o ambientale; sono descritte negli articoli del Capo II del presente Titolo II;

Zone B, comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritti negli articoli del Capo III del presente Titolo II;

Zone C, comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali; sono descritte negli articoli del Capo IV del presente Titolo II;

Zone D, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione; sono descritte negli articoli del Capo V del presente Titolo II;

Zone E, comprendenti le parti del territorio comunale interessate dall'uso agricolo-forestale; sono descritte negli articoli del Capo VI del presente Titolo II;

Zone F, comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, sono descritte negli articoli del Capo VII del presente Titolo II;

Ambiti Vincolati comprendenti le parti del territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo; sono descritte negli articoli del Capo VIII del presente Titolo II;

Il P.R.G. inoltre disciplina le infrastrutture viarie e la vegetazione di arredo urbano e paesistico, trattate rispettivamente negli articoli del Capo IX del presente Titolo II.

2. L'insieme delle Zone A, delle zone B e delle infrastrutture ivi comprese e come sopra individuate, definisce gli ambiti delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 27 della L. 05/08/1978 N. 457.

CAPO II
DISCIPLINA DELLE ZONE A

ART. 14 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE A

1. Le zone A del territorio comunale così come definite nel precedente art. 13, sono distinte nelle seguenti sottozone:

A Centri e nuclei storici o di valore ambientale

Emergenze storico- architettoniche presenti nel territorio:

Aa) Chiese ed edifici religiosi;

Ab) Ville ed elementi architettonici isolati, castelli e torri.;

Ac) Casolari tipici e nuclei di valore ambientale

Strade e viali alberati esistenti

ART. 14 bis – ADEGUAMENTO ALL'ART. 38 DEL P.T.C.P. NELLE ZONE "A"

- 1. In tutte le zone A del territorio comunale, in merito agli interventi ammessi ed a tutte le specifiche costruttive, si rimanda all'applicazione delle normative fissate dal vigente Regolamento Edilizio del Recupero.*

ART. 15 ZONE A - CENTRI E NUCLEI STORICI O DI VALORE AMBIENTALE

1. Nelle sottozone A così come identificate nel precedente articolo sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo.
 - d) ristrutturazione edilizia con eventuale recupero di volumi fatiscenti (riferita alle sole opere interne e nei limiti indicati dal comma successivo relativamente alle zone A del capoluogo)

Gli interventi ammessi si intendono nelle definizioni di cui al Regolamento Edilizio, ai sensi e per gli effetti di cui alla L. 05/08/78 N. 457.

2. Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti per materiali e tecnologie impiegate tenendo conto dei valori esistenti, delle tecnologie artigianali derivate dalla tradizione locale e delle tipologie originarie.
3. Nell'esecuzione degli interventi ammessi dovranno essere rispettati i parametri di densità edilizia, di altezza e di distanza preesistenti.
4. Nell'ambito delle zone A potranno essere individuate aree, immobili o complessi di immobili, vincolati alla formazione di:
 - Piani di Recupero, di iniziativa pubblica e privata, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 28 e 29 della L. 05/08/1978 N. 457;
 - Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18/04/1962 N. 167.

Attraverso tali strumenti attuativi potranno essere eseguiti anche interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica così come definiti nel Regolamento Edilizio.

In tal caso i parametri edilizi ed urbanistici non potranno mai derogare dai seguenti limiti:

- la densità fondiaria non dovrà essere superiore a quella esistente; per nuove edificazioni non dovrà inoltre superare il 50 % di quella media della zona. Potranno essere permessi incrementi fino ad un 5 % per adeguamenti al Regolamento Edilizio e a norme di carattere igienico - sanitario, tranne che per la zona omogenea A del capoluogo.
- l'altezza degli edifici esistenti non potrà essere incrementata se non per adeguarsi al Regolamento Edilizio e a norme di carattere igienico - sanitario; comunque l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.
- le distanze tra gli edifici non potranno mai essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti

- in ogni caso, gli interventi ammessi, dovranno comunque preservare i caratteri architettonici e tipologici preesistenti.

4.1 Gli ambiti dei centri storici ricomprendenti aree ed edifici degradati e di scarso valore sotto il profilo tipologico ed architettonico, fatta eccezione di quelli di Castiglione del Lago e Pozzuolo, sono individuati ai sensi dell'art. 27 della L.457/78. In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L.457/78 senza incremento di volume previa formazione di Piano attuativo e individuazione della unità minima di intervento come disciplinato dall'art.28 della citata legge.

5. Nell'esecuzione degli interventi ammessi ed entro i limiti fissati all'art. 3 e 4 della L.R. 55/87, sono ammessi le destinazioni d'uso riportate nell'art.11, purché queste siano compatibili con i caratteri architettonici e ambientali dei singoli edifici e con il contesto urbano, economico e sociale nel quale sono inserite.

Destinazioni d'uso diverse da quella residenziale che riveste carattere prevalente, ancorché ritenute ammissibili, dovranno uniformarsi a quanto stabilito dalla L. 24/03/1989 N. 122 in ordine ai parcheggi.

6. Qualora si verifichi l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di parcheggi come stabilito dal comma precedente, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, su ogni intervento di cambiamento delle destinazioni d'uso graverà un onere pari al costo standard previsto dal D.P.C.M. attuativo della L. 24/03/1989 N. 122 commisurato sulla base del costo derivato dal costo standard della tipologia di parcheggio "a raso" (L. 2,5 milioni posto-auto) Detto costo medio, rapportato alla superficie relativa al posto auto espressa in metri quadrati (un posto-auto equivale a 20 (venti) mq), da' origine ad un contributo pari a L. 125.000 per ogni 10 mc di costruzione per la quale viene richiesto il mutamento di destinazione d'uso, con un tetto massimo di lire 2.000.000.

Gli oneri anzidetti andranno a costituire un "fondo comunale per la mobilità", vincolato all'attuazione dei parcheggi pubblici necessari e/o alla istituzione di servizi di trasporto collettivi alternativi a quelli automobilistici privati.

L'Amministrazione Comunale darà attuazione prioritaria ai parcheggi indicati dal P.R.G.

I costi standards precedentemente indicati saranno aggiornati sulla base degli incrementi degli indici ISTAT annuali.

7. Nelle aree destinate a parcheggi o giardini, di pertinenza a ville di particolare valore architettonico o ambientale, qualsiasi intervento deve essere attuato nella logica della conservazione o del ripristino dei valori ambientali dei parchi o giardini. Pertanto, è vietata qualsiasi costruzione con la sola eccezione di panchine, fontane, serre e non potrà essere diminuita la consistenza del patrimonio arboreo.

ART. 16 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULLE EMERGENZE STORICO - ARCHITETTONICHE (AI) PRESENTI NEL TERRITORIO

1. Il P.R.G. individua gli elementi che costituiscono testimonianza dell'opera storica dell'antropizzazione del territorio che come tali vanno tutelati per conservare l'identità del luogo e per migliorare la possibilità di lettura corretta delle sue trasformazioni, classificandoli con i simboli Aa, Ab, Ac.
2. All'interno degli immobili classificati Aa, Ab e Ac, con successiva delibera di Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 33 comma 5 della Legge regionale 22 febbraio 2005, n° 11, verranno individuati quelli costituenti i "Beni culturali sparsi nel territorio", sulla base di apposita schedatura, nel rispetto dei criteri dettati dal presente articolo.

Tale individuazione, fatta per tipologia, datazione, caratteristiche costruttive ed architettoniche, rappresentante l'assetto rilevante del patrimonio storico-culturale del Comune, potrà essere integrata, con delibera di Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica, sottoponendo alla stessa disciplina gli interventi su immobili esistenti che seppur non individuati dal P.R.G. abbiano caratteristiche ai sensi delle vigenti Leggi in materia per essere considerati beni culturali, in applicazione di quanto disposto dall'art. 6 della L. R. 02/09/1974 N. 53.

3. Gli elementi di cui al precedente comma 1 sono individuati in termini fondiari.
In caso di disaccordo tra indicazione grafica e particelle indicate negli elenchi, prevalgono quest'ultime.
4. Per gli immobili individuati nella cartografia con i simboli Aa, Ab, Ac, possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di consolidamento o di restauro, ristrutturazione edilizia come definito dall'art. 3 lett. d della L.R. 1/2004, sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione urbanistica attuati con gli strumenti esecutivi previsti dagli artt. 22, 23, 24, 25 e 26 della Legge Regionale 22 febbraio 2005, n° 11, come di seguito definiti :
 - per opere di consolidamento devono intendersi quelle tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio, senza alterare sostanzialmente le strutture originarie stesse; in caso di crolli parziali di dette strutture ne è consentito il ripristino nelle forme originarie;
 - per opere di restauro devono intendersi quelle tendenti a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le aggiunte degradanti, a migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche.
 - per opere di ristrutturazione urbanistica devono intendersi quelle tendenti al recupero di strutture edificate sia in epoca remota che fino al 13.11.1997, che sono costituite integralmente o anche parzialmente da manufatti non consoni alla zona oppure per eliminare aggiunte degradanti, il tutto per migliorare ed adeguare gli immobili alle caratteristiche tipologiche del sito. Il recupero delle strutture esistenti è ammesso esclusivamente per quelle regolarmente legittimate, così come disciplinato dalla D.G.R. del 19 marzo 2007, n° 420, che detta i criteri per gli interventi di recupero sul patrimonio

edilizio esistente, sulla base dei contenuti del Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale, ai sensi dell'art. 45 comma 1 lett. b) L.R. 1/2004.

Per i casolari tipici individuati "Ac", è consentito, previa approvazione di un piano di recupero, il riutilizzo dei volumi eliminati dal corretto restauro dell'impianto originario, purché tali volumi siano utilizzati in modo da non alterare le caratteristiche edilizie e tipologiche degli edifici oggetto di restauro; con tali interventi è consentita la costruzione di nuovi edifici di minore o pari volume nel rispetto dei caratteri architettonici e valori ambientali nell'ambito dell'impianto originario e con l'uso di materiali e tecnologie consone al restauro. Tutti gli edifici individuati nel catalogo come non di pregio possono essere ampliati nei limiti di cui all'art. 35 comma 1° della L.R. 11/05.

5. Il sistema vegetale che completa ed implementa i valori dei beni tutelati deve essere conservato e mantenuto operando con i criteri del restauro conservativo e provvedendo alla manutenzione dei rapporti paesistici originari.
6. Le nuove piantumazioni, qualora necessarie, dovranno ispirarsi per scelta di specie e per criteri di impianto alla tipologia ed ai valori culturali da essa rappresentati.
7. Tutti gli interventi ammessi in tali zone devono tendere al riconoscimento, al mantenimento e alla valorizzazione delle peculiarità storiche e artistiche insite sia negli immobili principali, nelle costruzioni accessorie, negli elementi decorativi, nelle alberature e nelle conformazioni del suolo.

Gli interventi edilizi in tali ambiti sono vincolati al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi, sia di parti interne che di facciata, aventi uno specifico valore architettonico (ivi incluse le forme architettoniche della tradizione rurale).

8. E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso purché compatibile con il mantenimento della peculiarità dei caratteri architettonici ambientali e paesaggistici dei singoli edifici e del contesto ove insistono e sempreché gli stessi non siano vincolati ai sensi della L.R. 55/87.

Le destinazioni compatibili nelle suddette zone sono quelle elencate per le zone A e B dell'art. 11, nonché quelle turistico- ricettive.

ART. 17 STRADE E VIALI ALBERATI ESISTENTI

1. Le alberature costituenti viali sono tutelate e ne viene vietato l'abbattimento, il danneggiamento o l'alterazione. Fa carico ai proprietari dei suoli ove ricadono le alberature, mantenerle e conservarle, nonché di provvedere alla reintegrazione degli esemplari estinti, danneggiati o malati, con essenze della stessa specie, di adeguato sviluppo e ricollocate nello stesso sito, sempreché le distanze con gli elementi contigui ne garantiscano l'accrescimento.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale , su richiesta dei privati interessati, di contribuire anche in forma parziale alla tutela di tali alberature.

2. Ai lati delle infrastrutture di cui al presente articolo è apposta una fascia di rispetto paesaggistico.

Detta fascia coincide con la fascia di rispetto urbanistico quando presente, ed è stabilita in 30,00 m dal ciglio esterno della carreggiata o dal bordo del manufatto.

Nell'ambito delle fasce di rispetto gli interventi edilizi sono disciplinati ai sensi dell'art. 14 della L.R. 02/09/1974 N. 53.

In tali ambiti e' vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari. Quelli per la circolazione e quelli turistici, comunque, dovranno essere localizzati nel rispetto dei valori dei luoghi e delle vedute.

E' altresì vietata la messa a dimora di essenze estranee alla flora locale.

3. Nell'ambito della fascia di rispetto la piantagione di specie autoctone è comunque subordinata alla redazione e approvazione di un progetto con le procedure previste per gli interventi edilizi e potrà essere autorizzata, purché per consistenza e per specie arboree non contrasti con le finalità delle presenti norme, tranne che per il caso in cui si debba provvedere alla sostituzione o integrazione di filari esistenti.

CAPO III

DISCIPLINA DELLE ZONE B

ART. 18 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE B

1. Le zone B del territorio comunale così come definite nel precedente art. 13, sono distinte nelle seguenti sottozone:
 - B0 Zone residenziali estensive (ex Re)
 - B1 Zone residenziali estensive
 - B2 Zone residenziali semiestensive
 - B3 Zone residenziali semiestensive
 - B4 Zone residenziali semi-intensive
 - B5 Zone residenziali intensive
 - BR Zone di ristrutturazione urbanistica per la residenza
2. Le zone B con le loro perimetrazioni, concorrono a determinare gli ambiti delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 05/08/1978 N. 457.
3. Per quanto concerne le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni di cui ai commi 5 e 6 del precedente art. 15 ed i limiti indicati nell'art.3 e 4 della L.R. 55/87.
4. Nelle zone B0 a nord (sinistra idraulica) del fosso Paganico comprese fra la linea ferroviaria e la strada comunale per la frazione La Piana dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) divieto assoluto di edificazione a distanza inferiore a 150 m dal ciglio della sponda sinistra del fosso Paganico;
 - b) divieto di realizzazione piani interrati e seminterrati, obbligo di sopraelevazione del piano di calpestio di almeno 1,0 m dal piano di campagna fino alla distanza di 300 m dal ciglio della sponda sinistra del fosso Paganico.

ART. 18 bis – ADEGUAMENTO ALL'ART. 38 DEL P.T.C.P. NELLE ZONE "B"

1. *In tutte le zone B del territorio comunale ricadenti in ambito vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, debbono essere rispettate le seguenti normative aggiuntive:*

A – Interventi ammessi

1. *Nelle aree di completamento gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo.*
2. *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.*
3. *Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.*

B - Trattamento delle facciate

1. *In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere realizzati in muratura di mattoni a faccia vista o intonacati e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali.*
2. *Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in laterizio o materiali di colore simile al laterizio.*
3. *Le ringhiere metalliche dovranno essere verniciate di colore "piombaggine" o "grigio scuro opaco".*
4. *In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.*

C - Coperture

1. *Non sono ammesse coperture in piano. Le strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento.*
2. *Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a ml. 7,00.*
3. *Sulle falde dei tetti non sono consentite corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, delle dimensioni massime di mq. 0,60, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno essere rivestite in mattoni o muratura intonacata come il prospetto; Le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in cippi" o "con cappello a piramide in mattoni o pianelle a faccia vista".*
4. *E' consentita l'interruzione delle falde solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq. 4,00, e comunque, complessivamente al 10 per cento della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite; a dette aperture potrà corrispondere una copertura a terrazza del piano sottotetto, ovvero potranno*

essere collocati lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura, senza superare, in tal caso, le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno, né la percentuale complessiva di cui sopra.

5. 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. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.

6. Il manto di copertura dovranno essere realizzati unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese".

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

D - Infissi

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

2. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale sfinestate, 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.

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

4. 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.

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

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

E - Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

1. 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.

2. 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 giaietto, siepi e piante ornamentali o potranno, in parte, essere

destinate a parcheggio. Le aree non visibili dalla strada pubblica potranno essere destinati alla coltivazione di ortaggi.

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

4. 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.

F - Muri di sostegno

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

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

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

G - Recinzioni

1. Per le recinzioni si applicano le disposizioni dettate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

H - Alberature

1. In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 250 mc. di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.

2. Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.

I – Impianti a rete

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

ART. 19 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE B0, B1, B2, B3, B4.

1. Nelle sottozone B0, B1, B2, B3, B4, così come individuate al precedente art. 18 sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - b. restauro e risanamento conservativo;
 - c. ristrutturazione edilizia con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona;
 - d. costruzioni di nuovi edifici semprechè conformi ai parametri urbanistici di zona;
 - e. ristrutturazione urbanistica per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico- edilizi;
 - f. ristrutturazione e risanamento delle opere di urbanizzazione.
2. Gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni.
3. Gli interventi di cui alle lettere e. ed f. saranno attuati previa strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, o progetti esecutivi di opere pubbliche.
4. Qualora si predispongano Piani di Recupero finalizzati alla ristrutturazione urbanistica, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta.
5. Nei casi di Piani di Recupero finalizzati alla ristrutturazione urbanistica, così come definita dall'art. 27 della L. 5/8/1978 N. 457, gli indici di zona ammessi saranno da intendere come indici territoriali e non fondiari e sarà consentito il loro incremento fino ad un massimo del 30% e comunque non oltre 3.0 mc/mq; le altezze potranno essere incrementate fino ad un massimo di un terzo di quelle di zona e comunque non oltre ml 12,50 a vantaggio di una maggiore disponibilità di aree libere da attrezzare a parcheggi ed a verde pubblico che dovranno tuttavia corrispondere ad almeno il 30% della superficie territoriale interessata.
6. Per le sottozone B0, B1, B2, B3, B4, sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

Classe	I.F. mc/mq	H max ml	Dist. dai confini Dc min ml	Dist. dalle strade Ds min ml	Dist. tra fabbricati df min ml
BO	0.30	6.50	5.00	7.50	10.00
B1	0.75	6.50	5.00	7.50	10.00
B2	1.0	7.50	5.00	7.50	10.00
B3	1.0	9.50	5.00	7.50	10.00
B4	1.5	9.50	5.00	7.50	10.00

7. La distanza dal confine potrà essere derogata sempreché venga garantita, mediante atto registrato con firma autentica a cura e spese dei proprietari interessati, la distanza minima di ml 10.00 tra i fabbricati. L'atto registrato e trascritto dovrà essere allegato al rilascio della concessione.
8. Nel caso di redazione di piani di ristrutturazione urbanistica le distanze tra i fabbricati e dei fabbricati dalle strade saranno precisate nello stesso strumento urbanistico tenendo conto delle finalità richiamate al comma 4.
9. Sono fatte salve le minori distanze le maggiori altezze e le maggiori densità, qualora esistenti.
10. Per interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione, ad uso abitativo, dovranno essere realizzati parcheggi privati in misura pari a 2 mq/10 mc. di costruzione, qualora gli stessi non siano già presenti all'interno del lotto. Debbono comunque essere garantiti almeno n. 2 posti auto per ciascuna unità abitativa, di cui massimo il 50% può essere realizzato all'interno del fabbricato. Detti parcheggi ricomprendono lo standard previsto dalla L. 122/89.
11. Ai fini del solo indice relativo all'altezza massima di cui al 6° comma, in presenza di edifici esistenti costituiti da più corpi di fabbrica con parti di essi aventi tale parametro eccedente il limite di zona ammesso, in caso di ampliamento a sopraelevazione delle porzioni più basse, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di zona sino all'altezza massima della porzione di immobile esistente.

ART. 20 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE BR

1. Nelle sottozone BR, così come individuate al precedente art. 18, sono ammessi i seguenti interventi : manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli insiemi edilizi con sostituzione dei singoli tipi edilizi esistenti con tipologie più coerenti con l'isolato urbano e il contesto insediativo di riferimento;
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno attuati mediante strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata estesi agli ambiti d'intervento unitario indicati in cartografia
3. Per le sottozone BR sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

I.F. mc/mq max	H max ml	R.C. max %	D.F. min ml	D.S. min. ml
1,0 (1)	7,50	50%	10.00 (2)	(3)

- 1) L'indice fondiario massimo è quello esistente, eventualmente incrementato fino ad un massimo di 1,0 mc/mq.
 - 2) Negli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno ammesse costruzioni in aderenza a quelle esistenti e ciò al fine di realizzare compiute tipologie di isolati urbani.
 - 3) Come stabilite dal Piano attuativo, e nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
4. Per quanto concerne le destinazioni d'uso valgono quelle indicate dall'art. 11 per le zone omogenee A e B
 5. Per ciò che riguarda i parcheggi , dovranno essere osservati i disposti di cui al D.M. 1444/68 e alla L. 24/03/1989 N. 122; le aree poste a disposizione per questo specifico uso (e che vanno perciò regolarmente convenzionate con il Comune prima del rilascio della Concessione Edilizia) potranno essere anche reperite in piani interrati; le quali però non potranno essere adibiti ad uso diverso dal parcheggio.
 6. All'interno dei lotti dovrà essere prevista una superficie minima del 20 % a destinazione di verde d'arredo di proprietà privata. In tale superficie potranno essere conteggiate le aree a parcheggio purchè realizzate con pavimentazioni "verdi" e/o impermeabili.
 7. Per interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione, ad uso abitativo, dovranno essere realizzati parcheggi privati in misura pari a 2 mq/10 mc. di costruzione, qualora gli stessi non siano già presenti all'interno del lotto. Debbono comunque essere garantiti almeno n. 2 posti auto per ciascuna unità abitativa, di cui massimo il 50% può essere realizzato all'interno del fabbricato. Detti parcheggi ricomprendono lo standard previsto dalla L. 122/89.

CAPO IV

DISCIPLINA DELLE ZONE C

ART. 21 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE C

1. Le zone C del territorio comunale così come definite nel precedente art. 13, sono distinte nelle seguenti sottozone:
 - CO ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE (EX ZONE RE)
 - C1 ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE
 - C2 ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE
 - C3 ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE
 - C4 ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE
 - CA ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO SVILUPPO EDILIZIO DOTATE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
2. L'attuazione delle zone C avverrà previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica (P.P.E., P.E.E.P.) o di iniziativa privata (P. di L. convenzionata) o di iniziativa mista, nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.
3. Il piano urbanistico attuativo potrà prevedere anche stralci funzionali esecutivi da convenzionare volta a volta. Sono ritenuti funzionali gli stralci che garantiscono l'accessibilità, il razionale funzionamento delle opere a rete e della relativa dotazione di aree pubbliche, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 31/97 comma 3.
4. In ogni nuova costruzione 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, giusto quanto stabilito dall'art. 2, comma 2, della L. 24/03/1989 N. 122.
5. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria., oltretché l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti,

La soluzione urbanistico dovrà tenere conto:

- della migliore accessibilità meccanizzata garantendo al massimo la visibilità e la sicurezza nello scorrimento e nella interruzione dei mezzi meccanici e preferibilmente prevedere, la separazione dei percorsi pedonali da quelli meccanizzati;
- dei valori morfologici, ambientali e paesaggisti delle aree interessate.

6. Nelle sottozone C0, C1, C2, C3, C4 andranno previste e realizzate aree a parcheggio e aree per il verde in aggiunta a quelle previste dal P.R.G. e nella misura minima stabilita alla tabella del successivo art. 22.
7. Nelle sottozone C e' consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 35% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano ne' nocive, ne' moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.
8. Nella tabella di cui al successivo art. 22 è riportato per ogni singola sottozona anche il numero di piante d'alto fusto che dovrà essere collocato per ogni 100 mq di superficie territoriale di zona.

Le specie arboree saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale fra quelle tipiche del luogo.

Tale impegno sarà assunto in sede di progettazione dello strumento attuativo e ne costituirà parte integrante.

9. Nelle sottozone C0, C1, C2, C3, C4 la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili:
 - a) strade a doppio senso di marcia:
 - ml 7.00 di sede viaria (carreggiate più banchina);
 - ml 1.50 su ogni lato per marciapiede
 - ml 2.50 per marciapiedi con percorsi ciclabili e/o viali alberati;
 - b) strade a senso unico di marcia:
 - ml 5.00 di sede viaria (carreggiate più banchina);
 - ml 1.50 per ogni lato per marciapiedi,
10. I parcheggi di zona, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., dovranno essere alberati e preferibilmente realizzati con "pavimentazioni verdi". La dotazione minima del verde pubblico attrezzato dovrà consistere in :
 - vialetti d'accesso e distribuzione opportunamente pavimentati
 - illuminazione pubblica
 - panchine
 - almeno un beverino
 - alberature di almeno due essenze diverse
11. Nei piani urbanistici attuativi e, in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primaria e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali e ciclabili , fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze.

I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree per strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 28/1/1977 N. 10.

12. La convenzione dovrà fra l'altro prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria;
- l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- i termini, non superiori al rilascio della prima concessione edilizia, entro i quali devono essere eseguite e collaudate tutte le opere di urbanizzazione o loro stralci funzionali, già previsti dalla lottizzazione stessa.
- congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi previsti dalla Legge.

13. L'approvazione dei piani attuativi delle zone C ricadenti in ambito vincolato ai sensi della 1497/39 e della L. 431/85 è subordinata alla presentazione di apposita elaborazione grafico- descrittiva, illustrativa dell'inserimento ambientale e paesaggistico delle nuove previsioni in rapporto alle preesistenze storiche esistenti ed ai principali punti di vista del luogo. In tal senso il piano urbanistico attuativo avrà i caratteri vincolanti del piano paesistico.
14. Nell'area individuata come C4 lungo via Rosselli nel capoluogo dovrà essere prevista un'area per il verde pubblico di lottizzazione in massima parte in prosecuzione della zona FVS limotrofa, a questa contigua.
15. Per le aree ricomprese entro 150 m dalla sponda dell'argine del fosso Paganico, ogni intervento resta subordinato all'esecuzione, anche contestuale, dei lavori di sistemazione idraulica del fosso stesso, dovendo essere garantito il contenimento in alveo della portata di massima piena prevista per un tempo di ritorno centennale.

ART. 21 bis – ADEGUAMENTO ALL'ART. 38 DEL P.T.C.P. NELLE ZONE "C"

1. *In tutte le zone C del territorio comunale ricadenti in ambito vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, debbono essere rispettate le seguenti normative aggiuntive:*

A – Interventi ammessi

1. *Nelle aree di espansione gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo.*
2. *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.*
3. *Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.*

B - Trattamento delle facciate

1. *In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere realizzati in muratura di mattoni a faccia vista o intonacati e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali.*
2. *Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in laterizio o materiali di colore simile al laterizio.*
3. *Le ringhiere metalliche dovranno essere verniciate di colore "piombaggine" o "grigio scuro opaco".*
4. *In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.*

C - Coperture

1. *Non sono ammesse coperture in piano. Le strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento.*
2. *Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a ml. 7,00.*
3. *Sulle falde dei tetti non sono consentite corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, delle dimensioni massime di mq.*

0,60, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno essere rivestite in mattoni o muratura intonacata come il prospetto; Le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o pianelle a faccia vista".

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

5. 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. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.

6. Il manto di copertura dovranno essere realizzati unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese".

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

D - Infissi

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

2. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale sfinestate, 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.

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

4. 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.

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

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

E - Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

1. *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.*
2. *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 o potranno, in parte, essere destinate a parcheggio. Le aree non visibili dalla strada pubblica potranno essere destinati alla coltivazione di ortaggi.*
3. *Le parti di area pertinenziale non sistemate con prato o con ghiaietto, come anche le rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere pavimentate con laterizio cotto o materiali di colore simile.*
4. *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.*

F - Muri di sostegno

1. *Eventuali muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna originario, di ml. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che il successivo sia arretrato dal precedente di almeno un metro. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze tipiche della zona.*
2. *I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con muratura di mattoni a faccia vista o con muratura di sassi di fiume spaccati e mattoni pieni.*
3. *La sommità del muro di sostegno dovrà essere protetta con laterizio o materiali di colore simile.*

G - Recinzioni

1. *Per le recinzioni si applicano le disposizioni dettate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.*

H - Alberature

1. *Lungo le strade di lottizzazione, a cura e spese della Ditta Lottizzante, dovranno essere messe a dimora le alberature previste dal piano attuativo.*
2. *In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 250 mc. di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.*
3. *Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.*

I – Impianti a rete

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

ART. 22 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER LE SOTTOZONE C0, C1, C2, C3, C4

1. Per le sottozone CO, C1, C2, C3, C4 così come individuate nel precedente art. 21, si applicheranno, in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo i seguenti parametri:

SOTTOZONA	IT MC/MQ	SC MAX % su SF	H MAX ML	ALBERT. OGNI 100 MQ DI ST	DC MIN ML
CO	0,30	20%	6.50	min. 2	5,00
CO _p	0,30	20%	6.50	min. 2	5,00
C1	0,75	25%	6.50	min. 2	5,00
C2	1,00	30%	7.50	1.5	5,00
C3	1,00	35%	9.50	1.5	5,00
C4	1,50	40%	9.50	1.0	5,00

Le distanze dalla strada saranno quelle così come prescritte dal Regolamento comunale e dal Codice della Strada.

Gli standard aggiuntivi relativi alle dotazioni di aree per parcheggi e verde pubblico dovranno rispettare le seguenti dotazioni minime:

- verde pubblico attrezzato: 9.0 mq / 100 mc di costruzione prevista;
- parcheggi 3,00 mq / 100 mc di costruzione prevista.

Il rapporto va stabilito rispetto alla volumetria massima ammessa per la zona oggetto del piano attuativo.

- 2.1 La dimensione minima dello spazio da destinare a Verde Pubblico Attrezzato nei comparti edificatori da lottizzare che consentono la realizzazione di 10 o più unità abitative (alloggi), non dovrà essere mai inferiore a mq.500. Dove sono consentite unità abitative inferiori a 10 ovvero il dimensionamento degli spazi pubblici, imponga una dotazione di verde inferiore a 500 mq. detta superficie potrà costituire un elemento di arredo urbano, eventualmente da individuare e localizzare lungo i tracciati pedonali o carrabili.
- 2.2 Le aree destinate dal P.R.G. a verde ed attrezzature di quartiere, contigue alla zona omogenea lottizzata oppure funzionalmente limitrofe ad essa (p.e. separate solo da una strada, ecc.), aventi una superficie minima di 3000 mq, qualora vengano urbanizzate dai lottizzanti e cedute gratuitamente al Comune, queste aree possono essere assimilate e computate quali standard di verde pubblico.
3. La dimensione minima delle aree attrezzate a parcheggio non dovrà comunque essere mai inferiore ad 1,5 posto macchina per ogni alloggio previsto e per ogni 50 mq di superficie coperta con destinazione diversa da quella residenziale, considerando un posto macchina delle dimensioni standard di ml 5,00 x 2,50.
- 3.1 Oltre alle aree pubbliche previste a parcheggio, nel rispetto dei limiti di cui ai precedenti commi, ogni richiesta di titolo abilitativo riguardante interventi edificatori di tipo abitativo previsti su ciascun lotto di terreno, dovranno essere realizzati parcheggi privati in misura

pari a 2 mq/10 mc. di costruzione, Debbono comunque essere garantiti almeno n. 2 posti auto per ciascuna unità abitativa di cui massimo il 50% può essere realizzato all'interno del fabbricato. Detti parcheggi concorreranno al calcolo dello standard previsto dalla L. 122/89.

4. E' prescritta la distanza minima di ml 10,00 tra le facciate di edifici antistanti.

Il piano urbanistico attuativo potrà prevedere distanze inferiori a quella indicata precedentemente nel caso di gruppi di edifici che diano origine a particolari composizioni tipologiche rappresentate con previsioni planovolumetriche e semprechè i fronti antistanti non siano finestrati.

5. Per la nuova sottozona classificata "C_{op}", sono consentiti i seguenti valori ammessi:
- Tutti gli standard relativi alle volumetrie ammesse, alle altezze utili, alle essenze da piantumare, nonché alle distanze, eccezione fatta per quelle dalla strada di P.R.G., rimangono validi i dati riferiti al "C₀".
 - La distanza dalla Strada di P.R.G. dei fabbricati dovrà essere non inferiore a ml. 15,00. L'attuazione del comparto edificatorio "C_{op}" è vincolata alla esecuzione a propria cura e spese della strada di P.R.G. che costeggia il lato Est e quello Nord del comparto con dimensioni tali da rispettare le vigenti normative in materia di costruzione dei nastri stradali e comunque nel rispetto delle indicazioni fornite preventivamente dall'Amm/ne Comunale, ovvero tali indicazioni saranno inserite nella proposta di piano attuativo di iniziativa mista.

Ai fini dell'attuazione dello stesso comparto edificatorio, oltre alla cessione gratuita delle aree a destinazione pubblica comprese quelle delle strade di P.R.G. anzidette, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amm/ne Comunale anche le aree di proprietà destinate a zona "FVA" nonché sede stradale per la realizzazione della intersezione viaria, come individuate al N.C.T. del Comune di Castiglione del Lago al foglio n. 23, particelle n. 71/parte e 222/parte.

Nell'attuazione di tale intervento si dovrà prevedere di traslare detta zona più a nord e limitare la potenzialità edificatoria esistente. L'eventuale messa a dimora di essenze vegetali all'interno dell'area dovrà essere garantita privilegiando le essenze tipiche delle formazioni presenti nelle aree contermini, di provenienza autoctona certificata.

6. Per la nuova sottozona classificata "Cxp" (*), sono consentiti i seguenti valori ammessi:
- Volumetria complessiva ammessa pari a mc. 2150,00 di cui mc. 1350 assegnati alle part.lla n. 729, 787/parte e 722/parte del fog. 46 e mc. 800 alla part.lla n. 584 del fog. n. 46;
 - Altezza massima pari a ml. 7,50;
 - Rapporto di superficie coperta massima pari al 25%;
 - Alberature ogni 100 Mq. di superficie territoriale pari a non meno di 1,5 unità;
 - Distanza dai confini pari a ml. 5,00.

L'attuazione del comparto edificatorio "Cxp" è vincolata a:

- 1) – alla realizzazione del verde pubblico, in applicazione allo standard previsto dal precedente comma 1, nell'attigua area classificata in zona "FVA" in modo tale che la medesima si vada ad integrare con il verde pubblico del comparto "C₂" previsto nel piano di lottizzazione in iter di approvazione definitiva e denominato "Casina Olmo

Lungo” andando così a costituire un consistente verde pubblico di quartiere;

- 2) – alla preventiva cessione a titolo gratuito al patrimonio comunale delle seguenti aree, censite al N.C.T. di questo Comune:
 - al foglio n. 59, particelle n. 288/parte e 323/parte di totali mq. 312;
 - al foglio n. 46, particella n. 722/parte per mq. 1319, in applicazione a quanto stabilito al precedente punto 1); particelle n. 722/parte per mq. 419 e 1330/parte per mq. 510. Il tutto per un totale di mq. 2248;
 - al foglio n. 58, particelle n. 6/parte, 1711 e 1713/parte, per una superficie totale di mq. 2808.
- 3) – alla realizzazione di un percorso da assoggettare ad uso pubblico, al fine di creare un collegamento diretto tra Via Firenze in corrispondenza della rotonda e la zona FVA aderente al parcheggio pubblico, il tutto posto a confine tra la zona “Cxp” e la zona “B2” ed avente larghezza non inferiore a ml. 5,00. Tale percorso dovrà essere costituito dalla pista ciclabile larga non meno di ml. 2,50 e dalla restante zona sistemata a verde con idonea piantumazione di essenze arboree da reperire in quelle imposte dalla norma (art. 22 comma 1° delle NTA di PRG) in sede di attuazione della medesima zona classificata “Cxp”.

(*) Nell’attuazione di tale intervento, si dovrà tener conto di quanto disposto con Determina Dirigenziale della Regione Umbria n° 8037 del 7 settembre 2009

ART. 23 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE CA

1. Per le zone classificate CA così come individuate nel precedente art. 21, rimane confermata la disciplina prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti.
2. Qualora si renda necessario approntare modifiche sostanziali ai piani urbanistici attuativi di cui al primo comma, nella redazione di queste continueranno a valere le prescrizioni ed i parametri già operanti.

In tale circostanza saranno comunque prescrittive le disposizioni di cui ai commi 9 e 10 del precedente art. 21, per le parti non ancora realizzate.

3. Per interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione, di tipo abitativo, dovranno essere realizzati parcheggi privati in misura pari a 2 mq/10 mc. di costruzione, qualora gli stessi non siano già presenti all'interno del lotto. Debbono comunque essere garantiti almeno n. 2 posti auto per ciascuna unità abitativa, di cui massimo il 50% può essere realizzato all'interno del fabbricato. Detti parcheggi ricomprendono lo standard previsto dalla L. 122/89.

CAPO V

DISCIPLINA DELLE ZONE D

ART. 24 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE D

1. Le zone D del territorio comunale così come definite nel precedente art. 13, sono distinte nelle seguenti sottozone:
 - DA aree per attività industriali e artigianali già dotate di strumento urbanistico attuativo, approvato e convenzionato;
 - DB aree per attività industriali e artigianali di completamento;
 - DC aree per attività industriali e artigianali di nuovo insediamento;
 - DS aree per attività produttive di tipo speciali;
 - DMA aree per insediamenti misti artigianato e commercio già dotate di strumento urbanistico attuativo (ex zone CAI), approvato e convenzionato;
 - DMB aree di completamento per insediamenti misti , artigianato, commercio e della piccola industria;
 - DMC aree insediamenti misti artigianato e commercio di nuova previsione;
 - DMC₁ aree insediamenti misti artigianato e commercio di nuova previsione;
 - DMR aree produttive di ristrutturazione urbanistica;
 - DMS aree per attrezzature dei servizi generali;
 - DT* aree per attività ricettiva di tipo extralberghiero;
 - DTA strutture e/o complessi alberghieri , in siti di valore storico o ambientale;
 - DTB ambiti di strutture e/o complessi alberghieri esistenti;
 - DTC ambiti di strutture e/o complessi alberghieri di nuova previsione;
 - DTK ambiti destinati a campeggio.
 - DTK1 ambiti destinati a villaggio turistico.
2. Per ogni intervento edilizio, che preveda la realizzazione di unità abitative, dovranno essere realizzati n. 2 posti auto per ciascuna di essa qualora non presenti di cui massimo il 50% può essere realizzato all'interno del fabbricato.

ART. 24 bis – ADEGUAMENTO ALL'ART. 38 DEL P.T.C.P. NELLE ZONE "D"

1. *In tutte le zone D del territorio comunale ricadenti in ambito vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, debbono essere rispettate le seguenti normative aggiuntive:*

A – Interventi ammessi

1. *Nelle aree di espansione 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, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo.*
2. *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.*
3. *Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.*

B - Trattamento delle facciate

1. *In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere realizzati in muratura di mattoni a faccia vista o intonacati e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali.*
2. *Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in laterizio o materiali di colore simile al laterizio.*
3. *Le ringhiere metalliche dovranno essere verniciate di colore "piombaggine" o "grigio scuro opaco".*
4. *In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.*

C - Coperture

1. *Non sono ammesse coperture in piano. Le strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento.*
2. *Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a ml. 7,00.*
3. *Sulle falde dei tetti non sono consentite corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, delle dimensioni massime di mq. 0,60, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno essere rivestite in mattoni o muratura intonacata come il prospetto; Le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o pianelle a faccia vista".*

4. *E' consentita l'interruzione delle falde solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq. 4,00, e comunque, complessivamente al 10 per cento della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite; a dette aperture potrà corrispondere una copertura a terrazza del piano sottotetto, ovvero potranno essere collocati lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura, senza superare, in tal caso, le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno, né la percentuale complessiva di cui sopra.*
5. *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. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.*
6. *Il manto di copertura dovranno essere realizzati unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese".*
7. *Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui sopra.*

D - Infissi

1. *I nuovi infissi dovranno essere, per materiali, forme, dimensioni e coloriture, uguali a quelli già esistenti e prevalenti nel contesto circostante.*
2. *Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale sfinestrate, 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.*
3. *Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno solo l'installazione di persiane di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata aventi caratteri architettonici unitari, e dovranno essere verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio tortora.*
4. *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.*
5. *In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai.*
6. *Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, tinteggiate a smalto di colore nero o canna di fucile.*

E - Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

1. *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.*

2. *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 o potranno, in parte, essere destinate a parcheggio. Le aree non visibili dalla strada pubblica potranno essere destinati alla coltivazione di ortaggi.*

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

4. *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.*

F - Muri di sostegno

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

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

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

G - Recinzioni

1. *Per le recinzioni si applicano le disposizioni dettate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.*

H - Alberature

1. *Lungo le strade di lottizzazione, a cura e spese della Ditta Lottizzante, dovranno essere messe a dimora le alberature previste dal piano attuativo.*

2. *In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 250 mc. di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.*

3. *Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.*

I – Impianti a rete

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

ART. 25 DISCIPLINA DELLE ZONE DA

AREE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DOTATE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUTIVO

1. Per le zone classificate DA, così come individuate nel precedente art. 24 rimane confermata la disciplina prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti.
2. I piani attuativi vigenti potranno comunque essere verificati ed eventualmente adeguati, con le indicazioni grafiche del P.R.G. in ordine alla formazione di viali alberati e degli allineamenti e in ordine alle dotazioni di aree per parcheggi ai sensi della L. 122/89.

ART. 26 DISCIPLINA DELLE ZONE DB

AREE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO.

1. In queste zone sono consentiti insediamenti per le attività industriali, artigianali moleste, della piccola e media industria e per il commercio all'ingrosso. Detti interventi si attueranno direttamente con il rilascio della concessione edilizia e nel rispetto delle presenti norme.
2. Gli insediamenti ammessi dovranno rispettare le norme di igiene e quelle ambientali secondo quanto disposto dai competenti uffici sanitari.
3. E' consentita, per ciascuna unita' produttiva, la costruzione di un solo alloggio della superficie utile abitabile massima di mq 110,00 da destinare all'abitazione di chi è preposto alla conduzione o alla custodia degli impianti.
E' altresì consentita la realizzazione di locali per uffici, mostre ed esposizioni funzionale alla superficie utile destinata all'attività produttiva.
4. Per ogni unità produttiva devono essere previsti parcheggi privati all'interno del lotto e di pertinenza dell'insediamento in misura adeguata con un minimo di un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione, fino ad una superficie massima di 2/10 di area del singolo lotto.
5. Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA

La densità edilizia fondiaria si esprime mediante il rapporto di copertura che si determina fra la superficie lorda coperta dalla costruzione a qualsiasi uso destinata, misurata in planimetria nel suo ingombro massimo attraverso proiezioni ortogonali di eventuali corpi aggettanti, e la superficie fondiaria del lotto.

Nella zona DB il rapporto di copertura massimo e' stabilito nella misura di 0,40.

ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima consentita per gli edifici è di ml 15,00 (sono fatte salve le maggiori altezze se esistenti); tale limite non e' applicabile nei confronti delle attrezzature tecniche e complementari (camini, silos e simili).

DISTANZA TRA I FABBRICATI E DEI FABBRICATI DAL CONFINE E DALLE STRADE

La distanza minima tra le facciate di edifici diversi è di ml 15,00 e la distanza minima dei fabbricati dal confine è di ml 7,50. Sono fatte salve le minori distanze se esistenti.

Potranno essere ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza sempreché sia esplicitamente manifestata, con impegno registrato e trascritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. L'impegno scritto sopra citato costituirà elemento necessario ed indispensabile per il rilascio della concessione edilizia.

La distanza minima degli edifici dalle strade è fissata in ml 10,00. Tale distanza è di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa si potrà derogare, ai soli fini di un

suo incremento, solo per particolari e documentate esigenze produttive e per non più di m 1.50. Nei fronti strada non sono ammessi sbalzi e aggetti di qualsiasi genere che avanzino oltre ml 1,50 e semprechè siano posti ai livelli più alti di quello terra.

Gi spazi liberi fra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente alberati con l'utilizzazione di specie arboree individuate dall'Amministrazione Comunale e comunque tra quelle autoctone.

6. I proprietari delle aree concorreranno, in sede di attuazione degli interventi, nei modi e forme che verranno convenute con l'Amministrazione Comunale, alla realizzazione dei viali alberati così come indicati nelle cartografie del P.R.G. e nei suoi elaborati descrittivi.
7. In queste zone, il Comune può formare un piano delle aree per gli insediamenti produttivi a norma dell'art. 27 della L. 22.10.1971.

ART. 27 DISCIPLINA DELLE ZONE DC

AREE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

1. In queste zone sono consentiti insediamenti industriali , artigianali moleste e per il commercio all'ingrosso. Detti interventi si attueranno previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata.
2. Gli interventi ammessi dovranno rispettare le norme di igiene e quelle antinquinamento vigenti in materia. In particolare dovranno predisporre gli opportuni impianti di trattamento delle acque reflue prima della loro immissione nelle fognature pubbliche in funzione della specificità dei materiali tratti nelle singole lavorazioni e secondo quanto disposto dai competenti uffici sanitari.
3. Per ogni unità produttiva potrà essere ammessa la realizzazione di una unità residenziale da destinare al custode o al gestore o al proprietario, per una superficie utile abitabile massima di mq 110,00.
E' altresì consentita la realizzazione di locali per uffici, mostre ed esposizione funzionale alla superficie utile destinata alle attività produttive.
4. In dette zone gli interventi ammessi si attueranno mediante la preliminare predisposizione e approvazione di piani particolareggiati esecutivi (P.I.P.) ai sensi dell'ex art. 27 della L. 22.10.1971 n. 865 per iniziativa pubblica o di Piani di lottizzazione convenzionata per iniziativa privata. Il Piano urbanistico attuativo potrà prevedere anche stralci funzionali esecutivi da convenzionare volta a volta. Sono ritenuti funzionali gli stralci che garantiscono l'accessibilità, il razionale funzionamento delle opere a rete e la relativa dotazione di aree pubbliche.
5. Nella predisposizione dei piani attuativi di cui sopra dovrà essere prevista una superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico attrezzato, ad attrezzature di interesse generale ed a parcheggi pubblici (con esclusione delle sedi viarie) pari almeno al 15% dell'intera superficie di zona, di cui almeno il 10% per parcheggi.
6. La viabilità di zona dovrà avere caratteristiche geometriche minime pari a ml 7,00 di sede viaria vera e propria e almeno ml 1,50 di viale pedonale, ed alberato per ogni lato stradale.
7. I proprietari delle aree concorderanno, nei modi e forme che verranno convenute con l'Amministrazione Comunale, in sede di formazione dei piani attuativi suddetti, la definizione dei viali alberati.
8. Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA

La densità edilizia fondiaria si esprime mediante il rapporto di copertura che si determina fra la superficie lorda coperta dalla costruzione, a qualsiasi uso destinata, misurata in planimetria nel suo ingombro massimo attraverso proiezioni ortogonali di eventuali corpi aggettanti, e la superficie fondiaria del lotto.

Nella zona DC il rapporto di copertura massimo è stabilito nella misura di 0,40.

ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima consentita per gli edifici è di ml 10,00, tale limite non è applicabile nei confronti delle attrezzature tecniche e complementari (camini, silos e simili).

DISTANZA TRA I FABBRICATI E DEI FABBRICATI DAL CONFINE E DALLE STRADE

La distanza minima tra le facciate di edifici diversi è di ml 15,00 e la distanza minima dei fabbricati dal confine è di ml 7,50.

Potranno essere ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza sempreché sia esplicitamente manifestata, con impegno scritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. L'impegno scritto sopra citato costituirà elemento necessario ed indispensabile per il rilascio della concessione edilizia.

La distanza minima degli edifici dalle strade pubbliche intese nelle loro sedi viarie, è di ml. 15,00. Tale distanza è di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa si potrà derogare, ai soli fini di un suo incremento fino ad un massimo di m 1.50 e solo per particolari e documentate esigenze produttive. Nei fronti strada non sono ammessi sbalzi e aggetti di qualsiasi genere che avanzino oltre ml. 1,50 e sempreché siano posti ai livelli più alti di quello terra.

Gli spazi liberi fra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente alberati con l'utilizzazione di specie arboree individuate dall'Amministrazione comunale e comunque tra quelle autoctone.

Gli spazi interni all'unità fondiaria ed organizzati a parcheggio dovranno avere avranno una consistenza minima corrispondente ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione prevista, fino ad una superficie massima di 2/10 di area del lotto.

ART. 27 BIS DISCIPLINA DELLE ZONE DS

AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO SPECIALI

1. In queste zone sono consentite attività di deposito e trasformazione di sostanze pericolose, sottoposte a specifiche norme di sicurezza del settore.
2. Distanze, volumetrie, altezze e caratteristiche tipologiche degli impianti ed edifici dovranno rispettare la normativa di settore vigente.
3. Le distanze di sicurezza degli edifici dovranno essere contenute nei limiti della zona e determinano l'ampiezza dei manufatti.

4. Gli interventi dovranno essere sottoposti ai pareri obbligatori e non necessitano della preventiva approvazione di strumenti attuativi.
5. Nell'area speciale di Scopeti tale attività speciale si configura come deposito e lavorazione di sostanze esplosive.
6. Nell'area speciale in loc. Lacaioli tale attività è limitata al solo deposito e custodia di autoveicoli incidentati, esclusa l'attività di rottamazione.

ART. 28 DISCIPLINA DELLE ZONE DMA

AREE PER INSEDIAMENTI MISTI ARTIGIANATO E COMMERCIO DOTATE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Per le zone classificate DMA (ex CAI) così come individuate nel precedente art. 24, rimane confermata la disciplina prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti.
2. I piani attuativi vigenti potranno comunque essere verificati ed eventualmente adeguati, con le indicazioni grafiche del P.R.G. in ordine alla formazione di viali alberati, agli allineamenti ed in ordine alle dotazioni di aree per parcheggi ai sensi della L. 122/89.

ART. 29 DISCIPLINA DELLE ZONE DMB

AREE PER INSEDIAMENTI MISTI ARTIGIANATO E COMMERCIO DI COMPLETAMENTO

1. Sono le zone di completamento (ex CAI) destinate all'insediamento di attività produttive artigianali, commerciali e direzionali. E' consentita, per ciascuna unità produttiva, la costruzione di un solo alloggio. Deve essere comunque rispettata la prevalenza delle superfici a destinazione produttiva anche nelle successive trasformazioni.
2. Gli insediamenti si attueranno direttamente con il rilascio della concessione edilizia e nel rispetto delle presenti norme.
3. Gli insediamenti ammessi dovranno rispettare le norme di igiene e quelle ambientali secondo quanto disposto dalla competente autorità sanitaria.
4. Per ogni intervento insediativo devono essere previsti parcheggi all'interno del lotto e di pertinenza dell'insediamento in misura adeguata alle destinazioni d'uso previste e comunque in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione.
5. Tutti i nuovi insediamenti dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:
 - rapporto di copertura: massimo pari a 0,40 ;
 - altezza massima di zona: ml 9.50 dal piano di campagna (sono fatte salve le maggiori altezze se esistenti); se nei fabbricati da realizzare in tali zone per i quali sia previsto un pianale di carico con il piano di calpestio ubicato ad una quota anche superiore ai 50 cm (quota massima fuori terra dei terrapieni per non essere considerato volume) fino ad una altezza massima fuori terra di 130 cm, tale maggiore altezza, purchè la struttura del piano di calpestio sia eseguita su terrapieno, non concorrerà al calcolo volumetrico dell'intero edificio.
 - distanza minima dalle strade: ml 10.00. Tale distanza è di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa pertanto si potrà derogare, ai soli fini di un suo incremento e per non più' di m 1.00, per particolari e documentate esigenze produttive. Nei fronti strada non sono ammessi sbalzi e aggetti di qualsiasi genere che avanzino oltre m 1.50 e sempreché questi siano posti ai livelli più alti di quello terra. Gli spazi liberi, fra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente sistemati a verde alberato con l'utilizzazione di specie arboree individuate dall'Amministrazione Comunale fra quelle autoctone.
 - distanza minima tra fabbricati: ml 10.00. Potranno esser ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza sempreché sia esplicitamente manifestata con impegno registrato e trascritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. L'impegno sopra citato costituirà elemento necessario e indispensabile per il rilascio della concessione edilizia.
6. I proprietari delle aree concorreranno, in sede di attuazione degli interventi, nei modi e forme che verranno convenute con l'Amministrazione Comunale, alla realizzazione dei viali alberati così come indicati nelle cartografie del P.R.G. e nei suoi elaborati descrittivi.

7. Nelle zone DMB ad ovest della linea ferroviaria ed a sud (destra idraulica) del fosso Paganico dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) divieto assoluto di edificazione a distanza inferiore a 150 m dal ciglio della sponda destra del fosso Paganico;
 - b) divieto di realizzazione piani interrati e seminterrati e obbligo di sopraelevazione del piano di calpestio di almeno 1,0 m dal piano di campagna fino alla distanza di 300 m dal ciglio della sponda destra del fosso Paganico.
8. Zona omogenea DMB* - Loc. Pineta
Gli edifici esistenti alla data del 7 febbraio 1994, (data del DPGR n° 101/94) ubicati sia nella fascia di rispetto alla SP 306 che della SR che nella zona "C.A.I." (DMB*), destinati ad uso misto di tipo artigianale/abitativo, possono essere utilizzati e trasformati per soli scopi abitativi prevedendone il cambio di destinazione d'uso a mezzo dell'acquisizione di specifico titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o D.I.A.)

ART. 30 DISCIPLINA DELLE ZONE DMC

AREE PER INSEDIAMENTI MISTI ARTIGIANATO E COMMERCIO DI NUOVA PREVISIONE

1. Dette aree sono destinate alle attività produttive artigianali, commerciali e direzionali. E' consentita, per ciascuna unità produttiva, la costruzione di un solo alloggio. Deve essere comunque rispettata la prevalenza delle superfici a destinazione produttiva anche nelle successive trasformazioni.
2. Gli insediamenti si attuano mediante la preliminare formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. In dette zone l'Amministrazione Comunale potrà formare piani attuativi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71.
3. Gli insediamenti ammessi dovranno rispettare le norme di igiene e quelle ambientali secondo quanto disposto dalla competente autorità sanitaria.
4. Per ogni ambito di zona il piano attuativo dovrà definire spazi destinati all'uso pubblico nella misura minima:
 - del 5 % della superficie territoriale per il verde alberato;
 - del 10% della superficie territoriale per i parcheggi aggiuntivi. Il piano attuativo definirà altresì la viabilità pubblica tenendo conto delle tipologie indicate all'art. 21 comma 9 e con riferimento agli elaborati grafici del P.R.G.
Esso fisserà gli allineamenti degli edifici sulle strade tenendo conto che la distanza tra i fabbricati e la sede stradale non dovrà mai essere inferiore a m. 10.00.Nelle attività commerciali dovrà essere garantito lo standard urbanistico nella misura richiesta dall'art. 26 della L.R. 31/97.
5. Nella redazione dei piani urbanistici attuativi dovranno essere rispettati i seguenti parametri di zona:

- minima unità fondiaria di intervento: mq 1.000;
- rapporti di copertura fondiaria: massimo 0,40,
- altezze: massimo m 9.50;
- distanze minime dai limiti di zona: m 7.50;
- distanze minime tra fabbricati. m 10.00.

L'altezza massima fissata, potrà essere derogata esclusivamente per l'eventuale installazione di volumi tecnici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività produttiva. Nei piani attuativi dovranno essere individuate le aree da destinare sia al commercio che al direzionale ed all'artigianato, al fine del soddisfacimento degli standard previsti dagli articoli 26 e 43, 2° e 3° comma, della legge regionale n. 31/97. Nuove destinazioni commerciali, qualora realizzabili, dovranno rispettare le misure di superficie imposte alla lettera d) dell'art. 30 della L.R. 31/97.

6. Tra gli elaborati del piano attuativo relativi alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere previste le opere di presa e di distribuzione della rete centralizzata per l'antincendio a valere per l'intero ambito del piano attuativo.
7. Ogni singolo intervento edilizio dovrà prevedere la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane con capacità di tenuta di almeno 6 mc di acqua. In dette vasche, opportunamente protette, saranno convogliate le acque dei pluviali.

Le recinzioni saranno di norma realizzate con siepi arbustive ed interposta rete metallica e saranno precisate dagli elaborati del piano attuativo.

Il piano attuativo fisserà altresì i caratteri compositivi dei fronti prospicienti la viabilità pubblica (assi di composizione, rapporti tra vuoti e pieni) ed i materiali d'uso per le facciate, gli infissi, le coperture, le pavimentazioni e sistemazioni esterne e quant'altro il piano attuativo riterrà utile per la realizzazione di un compiuto e organico nuovo insediamento.

8. All'interno dei lotti dovrà essere prevista una superficie minima del 20 % a destinazione di verde d'arredo di proprietà privata. In tale superficie potranno essere conteggiate le aree a parcheggio purché realizzate con pavimentazioni "verdi" e/o permeabili.
9. Nelle zone DMC ad ovest della linea ferroviaria ed a sud (destra idraulica) del fosso Paganico dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - divieto di realizzazione piani interrati e seminterrati e obbligo di sopraelevazione del piano di calpestio di almeno 1,0 m dal piano di campagna fino alla distanza di 300 m dal ciglio della sponda destra del fosso Paganico.

ART. 30 BIS DISCIPLINA DELLE ZONE DMC₁

AREE PER INSEDIAMENTI MISTI ARTIGIANATO E COMMERCIO DI NUOVA PREVISIONE

In dette aree valgono tutte le norme dettate al precedente art. 30 con la sola eccezione dell'altezza massima ammessa di cui al comma 5°, la quale è fissata a ml. 15,00 anziché ml. 9,50.

ART. 31 DISCIPLINA DELLE ZONE DMR

1. Nelle sottozone DMR, così come individuate al precedente art. 24, sono ammessi i seguenti interventi : manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con sostituzione degli edifici esistenti e loro diversa dislocazione.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno attuati mediante strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) d'iniziativa pubblica o privata convenzionata.
3. Le destinazioni ammesse sono produttive artigianali, commerciali, direzionali.
4. Per le sottozone DMR sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici :
 - indice fondiario massimo : quello esistente, incrementabile fino alla densità di 2 mc / mq
 - altezza massima in gronda : ml 7,50
 - rapporto di copertura massimo : 50 %
 - distanza dei fronti minima : ml 10.00
 - distanza dalla strada minima : come stabilite dal Piano attuativo e nel rispetto delle norme del Codice della Strada
5. Per ciò che riguarda i parcheggi , dovranno essere osservati i disposti di cui al D.M. 1444/68 e alla L . 122 / 89; inoltre dovranno essere dimensionati in ragione della quantità minima del 10 % dell'intera superficie della zona. Le aree poste a disposizione per questo specifico uso (e che vanno perciò regolarmente convenzionate con il comune prima del rilascio della Concessione Edilizia) potranno anche essere reperite in piani interrati, i quali , pero', non potranno essere adibiti ad uso diverso dal parcheggio.
6. All'interno dell'area dovrà essere prevista una superficie minima del 20 % a destinazione di verde d'arredo di proprietà privata. In tale superficie potranno essere conteggiate le aree a parcheggio purché realizzate con pavimentazioni "verdi" e/o permeabili.

ART. 31 BIS - DISCIPLINA DELLE ZONE DMS

AREE PER ATTREZZATURE DI ATTIVITÀ DEI SERVIZI GENERALI DEL TIPO SEDI DI UFFICI, MAGAZZINI, ECC... PER PUBBLICI SERVIZI E ASSIMILABILI.

1. Gli insediamenti si attueranno direttamente con il rilascio della concessione edilizia e nel rispetto delle presenti norme.
- 1.bis In dette aree dovrà essere garantito lo standard urbanistico nella misura prevista dall'art. 61 della L.R. 27/2000;
2. Gli insediamenti ammessi dovranno rispettare le norme di igiene e quelle ambientali secondo quanto disposto dalla competente autorità sanitaria.
3. Tutti i nuovi insediamenti dovranno rispettare i seguenti parametri di zona:
 - rapporto di copertura: massimo pari a 0,40 ;

- altezza massima di zona: ml 9.50 dal piano di campagna (sono fatte salve le maggiori altezze se esistenti); se nei fabbricati da realizzare in tali zone per i quali sia previsto un pianale di carico con il piano di calpestio ubicato ad una quota anche superiore ai 50 cm (quota massima fuori terra dei terrapieni per non essere considerato volume) fino ad una altezza massima fuori terra di 130 cm, tale maggiore altezza, purché la struttura del piano di calpestio sia eseguita su terrapieno, non concorrerà al calcolo volumetrico dell'intero edificio;
- distanza minima dalle strade: ml 10.00. Tale distanza é di norma vincolante per la formazione degli allineamenti. Ad essa pertanto si potrà derogare, ai soli fini di un suo incremento e per non più di m 1.00, per particolari e documentate esigenze produttive. Nei fronti strada non sono ammessi sbalzi e aggetti di qualsiasi genere che avanzino oltre m 1.50 e sempre che questi siano posti ai livelli più alti di quello terra. Gli spazi liberi, fra gli edifici e la strada dovranno essere convenientemente sistemati a verde alberato con l'utilizzazione di specie arboree individuate dall'Amministrazione Comunale fra quelle autoctone;
- distanza minima tra fabbricati: ml 10.00. Potranno esser ammesse costruzioni su muri in comunione o in aderenza sempre che sia esplicitamente manifestata con impegno registrato e trascritto, la volontà delle parti interessate e siano rispettati gli altri parametri di zona. L'impegno sopra citato costituirà elemento necessario e indispensabile per il rilascio della concessione edilizia.

ART. 32 DISCIPLINA DELLE ZONE DT (DT*, DTA, DTB, DTC, DTK)

1. Le zone DT così come indicate al precedente art. 24 sono designate quali aree specificamente destinate alle attività ricettive intese quali attività dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità.
2. Le attrezzature per l'esercizio dell'attività ricettiva disciplinate dal P.R.G, sono gli alberghi, i villaggi albergo, i residence turistico- alberghieri ed i campeggi, così come definiti dalla L. 17.05.1983 n. 217.
3. Le presenti norme disciplinano con modalità diverse le zone DT, in funzione delle caratteristiche produttive e delle condizioni urbanistiche e ambientali nelle quali le stesse attività sono localizzate.
4. Le zone DT sono distinte nelle seguenti classi:

DT*	aree per attività ricettiva tipo extralberghiero;
DTA	ambiti di strutture e/o complessi alberghieri in siti storici;
DTB	ambiti strutture e/o complessi alberghieri esistenti;
DTC	ambiti di strutture e/o complessi alberghieri di nuova previsione;
DTK	ambiti destinati a campeggio ovvero alle aziende attrezzate per la sosta e il soggiorno di ospiti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento purché trasportabili dal turista per via ordinaria senza ricorrere a trasporto eccezionale;
DTK1	ambiti destinati a villaggio turistico;

- 5.0 Le zone DT* sono quelle che ricomprendono i siti su cui insistono immobili rurali già utilizzati per uso allevamento e/o altri annessi agricoli allo stato dismessi. Tali immobili ed annessi possono essere trasformati per le finalità connesse alle attività di tipo ricettivo extralberghiero di cui all'art.3 della L.R 8/94 e ss.mm.ii nei limiti dei volumi esistenti e comunque fino ad un massimo concesso di mc.2500, derivante dall'applicazione dell'indice di 0,25 mc/mq ammesso dall'art.3 L.R. n.53/74 su una superficie massima di Ha.1.00.00 e con altezze massime degli edifici fino a mt.6,50. In dette zone si applica la disciplina prevista dall'art.61 della L.R. 27/2000.

Gli interventi concernenti gli insediamenti per attività ricettivo-turistiche dovranno attuarsi nel rispetto di quanto richiamato al cap.lo 2 "Indirizzi e criteri di carattere generale relativi agli ambiti B, C, D, E ed F" di cui alla D.G.R 918/2003;

La esatta individuazione cartografica dell'area di intervento dovrà essere effettuata in termini fondiari definendo la UMI in sede di formazione di piano attuativo, strumento obbligatorio per attuare detta nuova previsione di piano.

5.1 Nella classe DTA sono comprese le attività ricettive che interessano siti i cui valori storici o ambientali concorrono a connotare specifiche ed originali offerte di soggiorno.

Gli interventi ammessi sono pertanto quelli di cui alle lettere a) b) e c) dell'art.31 L. 457/78. Il criterio conservativo dovrà essere seguito anche per le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, le quali potranno tuttavia essere attrezzate con infrastrutture ed impianti a servizio all'attività ricettiva (campi gioco, piscina, solarium, ...) senza che questi costituiscano nuovi volumi edilizi o modificazioni sostanziali della morfologia degli spazi aperti. Le alberature esistenti andranno salvaguardate se autoctone e dovranno essere opportunamente integrate per minimizzare l'introduzione delle nuove attrezzature. Negli ambiti DTA non interessati dai vincoli di cui alla L. 1089/39 e L. 1497/39, sono ammessi ampliamenti delle volumetrie esistenti, anche per realizzazione di unità autonome, fino ad un massimo di 300 mc od al 25%, se superiore a detto limite. Con i suddetti ampliamenti le volumetrie non potranno superare la densità edilizia fissata dall'art. 7 del D.M. 2.4.68 n. 1444. Tali ampliamenti dovranno conformarsi alle preesistenze per caratteristiche tipologiche e per materiali d'uso. In tali casi l'altezza massima non potrà essere superiore a quella esistente e le distanze dalle strade, dai confini tra i fabbricati e dai limiti di zona non dovranno essere inferiori a ml. 10.00. La dotazione degli standards sarà tale da rispettare le quantità minime previste dall'art. 43 punto 5 della legge regionale n. 31/97.

Gli spazi destinati alla sosta dei veicoli dovranno avere pavimentazioni di tipo permeabile ed essere opportunamente alberate con specie autoctone indicate dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi ammessi si attueranno direttamente mediante la formazione del piano di recupero.

5.2 Nella classe DTB, definita dalle attrezzature ricettive esistenti, sono consentiti interventi di adeguamento alla normativa nazionale e regionale che regola il settore.

E' altresì consentito in relazione alla eventuale riqualificazione della struttura, l'ampliamento e/o la sopraelevazione per un aumento della superficie utile fino ad un massimo del 30% di quella esistente purché vengano attrezzate a parcheggio e verde, nell'ambito di interesse fondiario o nella sue immediate vicinanze, aree capaci di soddisfare lo standard minimo previsto dal punto 5 dell'art. 43 della legge regionale n. 31/97.

Non potranno mai essere derogati i seguenti indici urbanistici ed edilizi: If max = 2,5 mc/mq; Rc max = 60% della superficie fondiaria; Ds min = ml 6,00; Dc min = ml 5,00; Df min = ml 10,00; h max = ml 9,50.

Le aree scoperte dovranno sempre essere convenientemente sistemate, piantumate e mantenute.

In esse potranno essere realizzate piscine, gazebi o altre attrezzature complementari all'attività ricettiva principale.

Le piantumazioni andranno eseguite con essenze indicate dall'Amministrazione Comunale in ragione di almeno una pianta d'alto fusto ogni 50 mq di superficie fondiaria libera.

Gli interventi ammessi si attueranno direttamente mediante il rilascio della singola concessione edilizia.

5.3 Nella classe DTC, definita dalla previsione di nuove attrezzature ricettive sono consentiti interventi di nuova edificazione che si attueranno mediante l'approvazione del piano urbanistico attuativo di comparto di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata.

Oltre alla struttura ricettiva è anche ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali campi gioco, piscine od altro, ed eventuali servizi ad esse relativi, semprechè previsti nello strumento urbanistico attuativo.

La dotazione minima di parcheggi e verde dovrà corrispondere agli standards previsti dall'art. 61 della L.R. 27/2000 (P.U.T.).

Le aree scoperte all'interno dell'unità fondiaria dovranno essere sempre convenientemente sistemate e piantumate e saranno opportunamente disciplinate dallo strumento urbanistico attuativo.

Le piantumazioni andranno eseguite con essenze indicate dall'Amministrazione Comunale in regione di almeno una pianta d'alto fusto ogni 50 mq di superficie di comparto.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito delle zone DTC è subordinato alla istituzione di un vincolo con atto unilaterale d'obbligo che imponga a tutti i soggetti proprietari di unità immobiliari edificate all'interno dell'area l'accatastamento delle stesse unità con destinazione produttiva in ambito turistico e che la gestione funzionale dell'attività sia ricondotta ad un unico soggetto giuridico.

I parametri urbanistici ed edilizi per ogni area di intervento classificata DTC, sono definiti come di seguito :

DTC1

Densità territoriale	0.6 mc / mq
Rapporto di copertura	40 % della superficie territoriale
Altezza massima	7.5 ml
Limite di edificabilità	50 ml da Viale Divisione Partigiana Garibaldi

Le destinazioni ammesse riguardano le attività ricettive alberghiere

DTC2

Densità territoriale	0.7 mc / mq
Rapporto di copertura	40 % della superficie territoriale
Altezza massima	9.5 ml
Limite di edificabilità	50 ml da Viale Divisione Partigiana Garibaldi

Le destinazioni ammesse riguardano le attività ricettive alberghiere e di un centro congressi

DTC3

Le destinazioni ammesse, attività ricettive alberghiere, potranno utilizzare il limite massimo delle volumetrie, delle altezze e del rapporto di copertura dell'edificato esistente.

5.4 La classe DTK designa le aree destinate ad attrezzature ricettive dei campeggi. Gli interventi ammessi si attueranno mediante Piano Particolareggiato esecutivo o di Lottizzazione convenzionata.

1. Nei campeggi è consentita la presenza di tende e roulotte. Altri manufatti realizzati in materiali leggeri non vincolati permanentemente al suolo e installati dalla gestione quali mezzi sussidiari di pernottamento per clienti non forniti di mezzi propri, saranno ammessi nella misura massima del 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Le aree libere di uso comune dovranno essere opportunamente sistemate con alberature, attrezzature sportive e di svago, e parcheggi con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 31 della L. 457 /78 senza aumenti di volumetria e con la conferma degli usi attuali solo se compatibili con la destinazione ricettiva dell'area. Per essi sono ammessi, quindi, cambi d'uso in attrezzature di servizio per il campeggio stesso.

E' fatto assoluto divieto di procedere a movimenti di terra, spianamenti, terrazzamenti, etc.; è vietato procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto previa specifica autorizzazione dell'Autorità Forestale competente. Le aree a campeggio dovranno essere dotate di almeno un albero di grande sviluppo per ogni 50 mq di superficie fondiaria, delle specie indicate dall'Amministrazione Comunale fra quelle autoctone.

Nelle aree a campeggio è consentita l'apertura di sentieri e di strade pedonali, mentre la transitabilità automobilistica deve essere prevista solo in caso di emergenza e di servizio.

Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili dovrà essere realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale del suolo.

All'ingresso del camping devono essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli per i campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del camping sarà di regola vietata. Le aree per parcheggio saranno situate in modo da non doversi procedere al taglio di alcuna alberatura; per gli alberi che potrebbero essere danneggiati dalle manovre degli autoveicoli, dovrà essere predisposta adeguata protezione.

Sono consentite costruzioni in muratura per la realizzazione di:

- servizi igienici;

- guardiania e custodia;
- ristorante, cucine, bar e servizi connessi;
- eventuali servizi tecnici connessi con attività speciali del campeggio (edifici per attività di svago, intrattenimento, festeggiamento).

Tale costruzioni, compresi i manufatti sussidiari di pernottamento (bungalow) di cui sopra, potranno essere realizzati per una volumetria massima ammissibile tale da non superare la densità fondiaria di 0.25 mc / mq.

L'altezza massima sarà di 4,50 m.

Nell'area indicata a campeggio dovranno essere appositamente indicate le zone in cui è consentito il passaggio e la sosta delle roulotte; tali zone saranno scelte in modo da non arrecare alcun danno alla vegetazione esistente; per le zone percorribili dalle roulotte, dovrà essere indicata la dimensione massima delle roulotte ammesse.

2. Per ogni altro requisito riguardante le sistemazioni dell'area, delle strutture, delle infrastrutture, dei servizi, delle attrezzature e degli impianti complementari, si rimanda a quanto specificato, a seconda della specifica classificazione, nell'allegato "E" della L.R. n. 8 del 14.03.94 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle zone DTK a sud- ovest (destra idraulica) del fosso Paganico) ed interessate dalla strada litoranea dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- le sezioni idrauliche del fosso Paganico dovranno essere adeguate a contenere le portate di massima piena conseguenti ad un evento meteorico caratterizzato da un tempo di ritorno centennale, mediante interventi di ampliamento e/o di ripulitura e rivestimento (ove non già presente) dell'alveo, i quali dovranno essere ultimati e collaudati prima della messa in esercizio delle strutture ad uso pubblico previsto nella zona;
- fino ad ultimazione dei lavori di cui sopra rimane in vigore la prescrizione di cui al punto "4c" del proprio precedente parere regionale: "c) specificamente per le strutture ricettive per il campeggio: divieto di campeggio fino alla distanza di 150 m dal ciglio della sponda destra del fosso Paganico ed obbligo di realizzare piazzole rialzate di almeno 1.0 m dal piano di campagna per la sosta di tende, camper e roulotte".

- 5.5 Nella classe DTK1, definita dalla previsione di nuovi villaggi turistici, sono consentiti interventi di nuova edificazione che si attueranno mediante l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, privata convenzionata o mista.

Oltre alla struttura di tipo ricettivo è anche ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali campi gioco, piscine, edifici per il ritrovo ed il tempo libero, etc. , nonché eventuali servizi ad esse relativi, semprechè previsti nello strumento urbanistico attuativo.

La dotazione minima di parcheggi e verde dovrà corrispondere agli standards previsti dall'art. 61 della L.R. 27/2000 (P.U.T.).

Le aree scoperte all'interno dell'unità fondiaria dovranno essere sempre convenientemente sistemate e piantumate e saranno opportunamente disciplinate dallo strumento urbanistico attuativo.

Le piantumazioni andranno eseguite con essenze indicate dall'Amministrazione Comunale in regione di almeno una pianta d'alto fusto ogni 40 mq di superficie di comparto.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito delle zone DTK1 è subordinato alla istituzione di un vincolo con atto unilaterale d'obbligo che imponga a tutti i soggetti proprietari di unità immobiliari edificate all'interno dell'area l'accatastamento delle stesse unità con destinazione produttiva in ambito turistico e che la gestione funzionale dell'attività sia ricondotta ad un unico soggetto giuridico.

I parametri urbanistici ed edilizi per ogni area di intervento classificata DTK1 sono definiti come di seguito :

Densità territoriale	0.5 mc / mq
Rapporto di copertura	30 % della superficie territoriale
Altezza massima	4.5 ml
Limite di edificabilità	100 ml dalla linea di costa del lago

CAPO VI

ZONE E

ART. 33 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E

1. Le zone E del territorio comunale così come definite nel precedente articolo 13 sono destinate alla produzione agricola e forestale e alle attività ad esse integrative.

Le presenti norme disciplinano gli interventi urbanistico edilizi nelle aree extraurbane in ordine a:

- nuove edificazioni
 - interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente
 - trasformazioni territoriali e condizioni di uso delle risorse
 - realizzazione di infrastrutture
 - ristrutturazioni fondiarie.
2. Tutti gli interventi ammissibili devono risultare compatibili con il mantenimento della potenzialità della risorsa agro- ambientale limitando le perdite di suolo produttivo.
Gli interventi dovranno risultare compatibili con il valore paesaggistico dei luoghi sia per quello che riguarda gli aspetti delle aree e delle alberature, sia per le emergenze puntuali.
 3. Nelle zone E, la modifica delle alberature riguardanti le essenze tutelate dalla ex L.R. 49/87 e degli impianti colturali arborei esistenti alla adozione della presente normativa, sarà possibile mediante il rilascio di specifica autorizzazione del Sindaco, secondo quanto indicato all'art. 3 comma 3, lett. g) e comma 4 della L.R. 28/2001, dietro presentazione di esplicita domanda corredata:
 - da una relazione tecnica descrittiva che motivi ed illustri le scelte che si intendono intraprendere nonché i provvedimenti di protezione del suolo che si rendano necessari ai fini idrogeologici e la indicazione dei luoghi dove operare nuove ripiantumazioni con piante d'alto fusto in numero pari a quello tagliato e con specie arboree indicate dall'Amministrazione Comunale;
 - da una mappa catastale dei terreni interessati;
 - da un estratto del presente P.R.G.;
 - da un allegato fotografico costituito almeno da quattro fotografie eseguite con punti di vista sui principali poli cardinali.
 4. Nella realizzazione di opere di infrastrutturazione territoriale (acquedotti, elettrodotti, strade ecc) le nuove opere dovranno di regola attestarsi sui margini dei suoli produttivi designati dalla struttura fondiaria esistente oppure seguire strade preesistenti e/o infrastrutture naturali.

Nei casi di operazioni fondiari di ristrutturazione dovranno essere seguiti gli stessi criteri, rimuovendo anche eventuali situazioni conflittuali con le predette indicazioni.

Nelle aree boscate, le reti dovranno seguire i margini del bosco le infrastrutture viarie esistenti, le infrastrutture naturali e, le piste antincendio qualora esistenti.

5. Nell'ambito delle zone E è fatto divieto di apporre recinzioni in muratura, mentre altri tipi di recinzione (palizzate in legno con o senza rete, staccionate in legno), saranno consentite solo per le finalità di essenziali esigenze dell'attività produttiva agricola, documentate e giustificate attraverso Piano di Sviluppo aziendale e saranno subordinate al parere dell'autorità competente sul patrimonio boschivo e rilasciate con vincolo di provvisorietà.

Sono sempre possibili le delimitazioni eseguite con siepi ed essenze arboree autoctone (non resinose), purchè la loro altezza non superi ml 1.5 fuori il piano di campagna e che ogni 200 ml di sviluppo lineare sia lasciato un idoneo varco per la fauna selvatica.

E' invece consentita la realizzazione di recinzioni limitatamente all'area di pertinenza dei fabbricati destinati a residenza o attività turistiche e agrituristiche, fino ad una distanza di metri lineari 50 dagli stessi

La superficie racchiusa all'interno delle recinzioni pertinenziali dovrà essere riferita alle effettive aree che sono poste in durevole ed esclusivo rapporto di subordinazione funzionale o ornamentale all'edificio principale; la recinzione potrà avere un'altezza massima di metri lineari 1,80, fatto salvo la disciplina per gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti vincolati dal D.Lgs. del 22 Gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii, e dovrà essere realizzata con le seguenti caratteristiche:

- Palizzata in legno con rete metallica, infissa a terra;
- Palizzata in legno con rete metallica, infissa su cordolo in muratura di pietra (dimensione cordolo max h=50 cm, b=30 cm);
- Ringhiera in ferro infissa su cordolo con caratteristiche identiche al punto precedente.

Le recinzioni antistanti tutte le sedi viarie dovranno rispettare le disposizioni del codice della strada e del suo regolamento di attuazione, nonché le disposizioni del regolamento edilizio comunale. Inoltre dovranno essere salvaguardati gli eventuali fossi di scolo o cunette di raccolta acque esistenti lungo la strada.

6. Qualunque intervento ammesso nelle zone E dovrà rispettare i valori paesaggistici ed ambientali e le caratteristiche tipologiche preesistenti nella zona, nonché curare con particolare attenzione gli aspetti idraulici, idrogeologici e geotecnici delle aree interessate sia direttamente che indirettamente.
7. abrogato.
8. Le nuove costruzioni ammesse dovranno attestarsi ai margini delle aree produttive e lungo la viabilità esistente, distaccandosi da questa non meno di ml 10 e non più di ml 50 e comunque nel rispetto delle distanze minime prefissate dal nuovo codice della strada. Gli ampliamenti, qualora ammessi, non potranno avanzare sul fronte strada quando la distanza del fabbricato da questa e' inferiore a ml 10.

9. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di esse, semprechè ammessi, dovranno distare da corpi idrici di qualsiasi natura almeno ml 20, salve le zone diversamente disciplinate e le costruzioni e/o opere per le quali e' dimostrata la forte connessione con l'utilizzo delle risorse idriche o la loro regimazione.

10. Le nuove costruzioni di civile abitazione e gli ampliamenti di quelle esistenti, qualora ammesse dovranno uniformarsi, per caratteri compositivi e per materiali impiegati alle costruzioni tipiche della zona (volumi compatti, coperture a due falde riunite in colmo o a padiglione, terrazzi solo se su volumi sottostanti).

L'altezza massima ammissibile degli edifici è di ml 6,50 , fatte salve le diverse disposizioni indicate negli articoli relativi alle singole sottozone omogenee E.

La distanza minima tra facciate di edifici diversi è stabilita in ml 10,00, e la distanza minima degli edifici dai confini e' fissata in ml 5,00 sono fatte salve la minor distanza se esistenti.

11. Nei fabbricati rurali destinati ad abitazione gli interventi di ristrutturazione sono consentiti nei modi e nelle forme indicati dall'art. 8 della L.R. 53/74, come modificato dall'art. della L.R. 22/02/05, n° 11.

12. In caso di interventi relativi a Piani di sviluppo Aziendale gli immobili ammessi dovranno avere le seguenti caratteristiche : finestre alte a nastro, infissi di tipo industriale, larghezza delle porte d'accesso di 2.5 ml, pavimentazioni in gomma, linoleum , cemento o altra rifinitura di tipo industriale, assenza di piani interrati.

13. Gli allevamenti zootecnici allo stato brado sono consentiti solamente su terreni ritenuti idonei dal punto di vista agricolo ed idrogeologico documentandone la validità con una relazione dettagliata in cui sia esplicitamente evidenziata la natura del terreno, il tipo di colture in atto e l'impatto prodotto sul suolo e sulle falde dell'allevamento. A tal fine e' altresì consentito costruire attrezzature come ricoveri aperti, abbeveratoi e mangiatoie e quanto altro necessario per il funzionamento dell'attività nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria 50 mc/Ha (cinquanta metri cubi ad ettaro);
- distanza minima fra gli edifici = ml 10,00;
- distanza minima degli edifici dal confine = 40,00;
- altezza massima degli edifici = 4,00.

Gli allevamenti zootecnici con impianti fissi sono consentiti solo nelle zone agricole EA ed EC e devono sottostare alle relative norme del Regolamento d'igiene comunale.

14. I fabbricati ad uso abitativo ubicati in aree agricole e non più utilizzati a fini agricoli potranno essere utilizzati, a scopi residenziali civili, agrituristici o extralberghieri, direzionali privati e ciò al fine di favorire il recupero effettivo del patrimonio edilizio presente sul territorio.

Dette trasformazioni ed attività di recupero saranno attuate mediante concessione edilizia rilasciata dietro stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale attraverso la quale saranno disciplinati ed assunti impegni circa la realizzazione e manutenzione della viabilità di accesso, delle alberature, delle aree libere e dei parcheggi

nell'ambito interessato dagli interventi, l'adozione di criteri ecologici ed ambientali nella realizzazione delle opere ammesse, la conservazione dei caratteri paesistico-ambientali esistenti o da ripristinare, la conservazione delle tipologie originarie del fabbricato.

Sono diversamente disciplinati invece gli immobili presenti nel territorio e contraddistinti dal piano con la lettera (Ai) per i quali valgono le disposizioni di cui al precedente art. 16.

15. Nel rispetto di quanto sopra sono state individuate sette specifiche sottozone sulla base della capacità d'uso del territorio agricolo-forestale, degli aspetti paesaggistico-ambientali, delle potenzialità di trasformazione del territorio e cioè:

- le sottozone EA che individuano le aree di particolare interesse agricolo;
- le sottozone EB che individuano le aree boscate;
- le sottozone EC che individuano le aree agricole ordinarie;
- le sottozone ED che individuano le aree per insediamenti agro-industriali;
- le sottozone EF che individuano le aree agricole di rispetto urbano;
- le sottozone EL che individuano le aree agricole lacustri;
- le sottozone EV che individuano le aree a verde privato di rispetto urbano.

16. Nei progetti di ristrutturazione edilizia in zona agricola di complessi edili costituiti da fabbricati rurali ed annessi agricoli valgono i limiti di cui all'art. 35 della L.R. 22/02/05, n° 11.

I progetti di recupero di cui alla presente norma dovranno essere ispirati a criteri di valorizzazione del patrimonio rurale, anche sotto l'aspetto igienico-sanitario e di coerenza con la tipologia, originaria del fabbricato.

17. Per interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione, di tipo abitativo, dovranno essere realizzati parcheggi privati in misura pari a 2 mq/10 mc. di costruzione, qualora gli stessi non siano già presenti all'interno del lotto. Debbono comunque essere garantiti almeno n. 2 posti auto per ciascuna unità abitativa, di cui massimo il 50% può essere realizzato all'interno del fabbricato. Detti parcheggi ricomprendono lo standard previsto dalla L. 122/89.

ART. 33 bis – ADEGUAMENTO ALL'ART. 38 DEL P.T.C.P. NELLE ZONE "E"

1. *In tutte le zone E del territorio comunale ricadenti in ambito vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, debbono essere rispettate le seguenti normative aggiuntive:*

A – Interventi ammessi

1. *In tali aree gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo.*
2. *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.*
3. *Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.*

B - Trattamento delle facciate

1. *In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere realizzati in muratura di mattoni a faccia vista o intonacati e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali.*
2. *Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in laterizio o materiali di colore simile al laterizio.*
3. *Le ringhiere metalliche dovranno essere verniciate di colore "piombaggine" o "grigio scuro opaco".*
4. *In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.*

C - Coperture

1. *Non sono ammesse coperture in piano. Le strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento.*
2. *Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a ml. 7,00.*
3. *Sulle falde dei tetti non sono consentite corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, delle dimensioni massime di mq.*

0,60, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno essere rivestite in mattoni o muratura intonacata come il prospetto; Le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o pianelle a faccia vista".

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

5. 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. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.

6. Il manto di copertura dovranno essere realizzati unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese".

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

D - Infissi

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

2. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale sfinestate, 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.

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

4. 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.

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

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

E - Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

1. *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.*
2. *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 o potranno, in parte, essere destinate a parcheggio. Le aree non visibili dalla strada pubblica potranno essere destinati alla coltivazione di ortaggi.*
3. *Le parti di area pertinenziale non sistemate con prato o con ghiaietto, come anche le rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere pavimentate con laterizio cotto o materiali di colore simile.*
4. *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.*

F - Muri di sostegno

1. *Eventuali muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna originario, di ml. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che il successivo sia arretrato dal precedente di almeno un metro. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze tipiche della zona.*
2. *I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con muratura di mattoni a faccia vista o con muratura di sassi di fiume spaccati e mattoni pieni.*
3. *La sommità del muro di sostegno dovrà essere protetta con laterizio o materiali di colore simile.*

G - Recinzioni

1. *Per le recinzioni si applicano le disposizioni dettate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.*

H - Alberature

1. *In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 250 mc. di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.*
2. *Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.*

I – Impianti a rete

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

ART. 34 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE EA (AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO)

1. Le aree di particolare interesse agricolo sono state individuate dal P.R.G. ai sensi e per le finalità di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.U.T.
2. Nelle aree di particolare interesse agricolo gli interventi edificatori di tipo abitativo produttivo legate all'uso agricolo sono consentiti soltanto a favore degli affittuari, coltivatori diretti o comunque degli imprenditori singoli o associati, che esercitano a titolo principale attività agricola ai sensi della legge 9 maggio 1975 n. 153 o degli Enti pubblici, con riferimento alle attività aziendali di carattere agricolo.
3. Gli interventi edificatori, ai soli fini produttivi, sono altresì consentiti a soggetti singoli o associati, che non rivestano la qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale, previa approvazione da parte della Giunta Regionale o di Enti all'uopo delegati, di un piano di sviluppo aziendale.

In tal caso il piano deve prevedere interventi funzionalmente adeguati alla dimensione aziendale nel suo complesso ed idonei a consentire un incremento del reddito.

4. Per gli interventi edificatori a fini abitativi l'indice massimo di densità fondiaria è fissato dalla legge regionale in materia.
5. Nell'ambito delle aree di particolare interesse agricolo e ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.U.T. la individuazione delle aree agricole compromesse non modifica le disposizioni di cui al presente articolo.
6. Sono sempre ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui al precedente art. 33.
7. Gli allevamenti zootecnici con impianti fissi sono ammessi per gli aventi titolo nei limiti delle esigenze funzionali e devono sottostare alle relative norme del Regolamento d'Igiene.

ART. 35 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE EB (AREE BOScate)

1. Il P.R.G. individua ai sensi e per le finalità di cui all'art. 11 della N.T.A. del P.U.T., le aree boschive e dei prati- pascolo.
2. In queste aree è vietato ogni intervento a carattere edificatorio, fatta eccezione di quelli destinati al recupero del patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui al precedente art. 33 e di quelli diretti alla realizzazione di impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo, previo parere della competente Comunità Montana. Sono ammessi interventi volti alla realizzazione delle previsioni relative l'istituzione di parchi naturali.
3. Abrogato.
4. Le zone contraddistinte con la sigla EB2, aree verdi ripariali, sono sottoposte alle norme delle zone boscate; ed in queste è vietato lo sbarramento dei corpi idrici e la formazione dei laghetti.
5. Alle aree adibite ad attività vivaistica (già autorizzata ai sensi di legge) non sono applicabili le prescrizioni normative valide per le aree boscate di cui al presente articolo.

ART. 36 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE EC (AREE AGRICOLE ORDINARIE)

1. Nelle sottozone EC sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 33.
2. Nelle aree agricole ordinarie sono ammesse gli interventi edificatori di tipo abitativo e produttivo legato all'uso agricolo. In dette sottozone l'indice massimo di densità fondiaria per le nuove costruzioni a fine abitativo è stabilito dalla legge regionale in materia.
3. Gli allevamenti zootecnici con impianti fissi sono ammessi per gli aventi titolo nei limiti delle esigenze funzionali e devono sottostare alle relative norme del Regolamento d'Igiene

ART. 37 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE ED (AREE CON INSEDIAMENTI AGRO-INDUSTRIALI)

1. Nelle sottozone ED sono ammessi gli interventi di ristrutturazione a scopo agro-industriale, sia del singolo produttore che dei produttori associati su complessi immobiliari esistenti.
2. In queste zone sono ammessi impianti produttivi anche per lavorazioni rumorose e/o moleste, nei limiti delle leggi e delle norme di igiene vigenti, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di porre particolari e più restrittivi vincoli.
3. Nei riguardi dell'inquinamento ambientale dovranno essere predisposti tutti gli impianti e le apparecchiature prescritte da leggi e norme vigenti e gli stessi impianti e apparecchiature dovranno essere approvati dai competenti organi dell'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale favorirà la costituzione di appositi consorzi per la realizzazione e la gestione di impianti di disinquinamento, di risparmio e recupero energetico, finalizzati alla tutela delle attività produttive e dell'ambiente naturale.
4. Le sottozone ED si attueranno mediante concessioni edilizie sulla base di un progetto generale di utilizzazione delle aree ricadenti nell'ambito di zona ED e dietro la presentazione di un ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO registrato e trascritto a cura del concessionario nel quale sia esplicitato:
 - a. l'impegno a realizzare le opere e le infrastrutture di interesse pubblico connesse alla realizzazione degli impianti e preliminarmente concordate con l'Amministrazione Comunale;
 - b. l'impegno alla manutenzione delle opere indicate al punto a;
 - c. l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso produttive degli impianti per almeno 10 anni dal rilascio della concessione;
 - d. l'impegno del recupero ambientale dei luoghi interessati o di parte di essi da assumere a cura e spesa del concessionario nel caso di dismissione degli impianti di secondo quanto preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

L'atto unilaterale d'obbligo sarà corredato da adeguata garanzia fidejussoria a copertura degli impegni assunti ed a questi commisurato.

Il progetto generale di utilizzazione potrà prevedere fasi e/o stralci esecutivi di attuazione e dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

Volumetria max amm.: quelle esistenti

Hmax: mt 6.50 fatte salve le maggiori altezze esistenti

Viabilità e parcheggi: min. 10% di St

Ds. min: ml 15.00

Dc. min: ml 10.00

Alberature: devono essere previste alberature a schermature degli impianti

Per silos, serbatoi, camini ed altri volumi tecnologici, non vengono poste limitazioni alle altezze se non quelle di rispetto dei vincoli di sicurezza sismica dalle pubbliche vie e di quelli paesistici.

5. In tali sottozone per ogni insediamento produttivo è consentita la realizzazione di locali residenziali esclusivamente per l'abitazione di custodia e/o del personale che deve assicurare la continuità del lavoro e del servizio nel limite massimo di mq 110. e di quello delle volumetrie esistenti
6. Non sono considerati insediamenti agro- industriali quelli zootecnici.

ART. 38 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE EF (AREE AGRICOLE DI RISPETTO URBANO E TERRITORIALE)

1. Nelle sotto zone EF, sono consentiti interventi di recupero degli edifici nei limiti di cui al precedente art. 33.
2. L'edificazione di annessi agricoli o altri manufatti al servizio dell'agricoltura è consentita ai soli soggetti di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.U.T., nei limiti di cui all'art. 34 della L.R. 31/97.
3. Nelle sotto zone EF è comunque vietata la costruzione di edifici residenziali e fabbricati di qualsiasi consistenza destinati all'allevamento di animali.
4. In dette sotto zone l'indice massimo di densità fondiaria è stabilito per fini abitativi in 5 mc/ha, realizzabili in aree agricole nelle quali tali interventi sono ammissibili.
5. Negli ambiti di sottozona compresi nel vincolo di cui alla L. 431/85, le altezze non potranno superare alla gronda dei tetti ml 3.00 rispetto al piano di campagna. In detti ambiti è altresì vietato qualsiasi intervento che alteri l'andamento piano altimetrico del piano di campagna e quindi non si potrà far luogo allo scavo per la realizzazione di canali, laghetti, colmate o sbancamenti a meno che tali interventi non siano contenuti in progetti di miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali delle aree interessate.

ART. 39 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE EL (AREE AGRICOLE LACUSTRI)

1. In tali zone non sono consentiti interventi edilizi ad eccezione di quelli occorrenti e necessari alla esecuzione di impianti connessi con la migliore utilizzazione e conservazione del fondo agricolo lacustre. L'indice massimo di densità fondiaria è fissato dalla legge regionale n. 31/97.
2. In ogni caso le costruzioni non potranno sorgere a distanza inferiore a ml 300 dalla sponda del Lago e le altezze non potranno superare al colmo dei tetti i ml 3.00 rispetto al piano di campagna.
3. Su tali aree è comunque vietato qualsiasi intervento che alteri l'andamento planialtimetrico del piano di campagna e quindi non si potrà far luogo allo scavo per la realizzazione di canali, laghetti, colmate o sbancamenti, a meno che tali interventi non siano contenuti in progetti di miglioramento delle caratteristiche naturalistiche e ambientali della zona.

ART. 40 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE EV (AREE A VERDE PRIVATO E RISPETTO URBANO)

1. Sono le aree limitrofe ai centri abitati o intercluse nello sviluppo urbano e sono classificate come zone di rispetto urbano. In tali zone, gli interventi debbono essere attuati nella logica della conservazione o del ripristino dei valori ambientali.
2. Per gli edifici esistenti in esse compresi, sono ammessi interventi per il restauro, consolidamento e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti nei limiti previsti dall'art. 34 della L.R. n. 31/97. Nelle aree libere sono ammessi interventi di sistemazione con elementi di arredo urbano.

ART. 41 DISCIPLINA DEL RECUPERO EDILIZIO PER FINALITA' AGRITURISTICHE

1. Gli interventi agrituristici sono definiti dalla L. 17.05/83 n° 217, dalla L. 05.12.85 n. 730 e dalla L.R. 14.8.97 n. 28.
2. E' ammesso il recupero edilizio del patrimonio esistente alla data di entrata in vigore della legge regionale 14.8.97 n. 28 per realizzare tipologie di attività turistiche definite dalle leggi di cui al comma 1.

Gli interventi saranno attuati in via ordinaria mediante concessione edilizia.

Nell'ambito del piano di recupero potranno essere assentiti accorpamenti di volumetrie esistenti di annessi rurali di scarso o nullo valore ambientale o paesistico e gli ampliamenti nei limiti di cui all'art. 34 della legge regionale n. 31/97, fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 e di quelli classificati Aa e Ab dal P.R.G. per i quali sono ammessi i soli interventi di restauro e di risanamento conservativo, pur ammettendo per questi la stessa trasformazione di destinazione d'uso.

3. Ogni trasformazione di destinazione d'uso deve prevedere e garantire.
 - spazi destinati a parcheggio d'uso pubblico, commisurati alla ricettiva' massima potenziale dell'attività prevista. Detti spazi dovranno avere fondi prevalentemente permeabili (min. 75%) ed essere coerentemente inseriti nella morfologia del paesaggio ovvero tali da non richiedere sbancamenti e riporti superiori a 300 mc. Gli spazi a parcheggio devono essere opportunamente alberati con la messa a dimora di esemplari giovani (H min 1.80 m) e di specie autoctona;
 - spazi destinati a verde attrezzato d'uso pubblico per almeno il 10% della superficie fondiaria e comunque non meno di 500 mq; opportunamente alberati con specie autoctone.
4. Sono ammessi, semprechè previsti nel piano di recupero e opportunamente inseriti nel paesaggio, spazi attrezzati con piscina, tennis, campi-gioco, maneggi e simili ad integrazione delle attività ricettive principali.
5. La dimensione degli alloggi dovrà rispettare i limiti imposti dalla specifica normativa nazionale e regionale. E' tuttavia posto, per l'unità residenziale, un limite minimo di mq 38.

ART. 42 DISCIPLINA DEL RECUPERO EDILIZIO PER FINALITA' EXTRALBERGHIERE

1. Sono da ritenere destinazioni compatibili con il carattere delle zone E, come definite dal D.M. 02.04.68 n. 1444, le attività turistico - ricettive extralberghiere, di cui alla L.R. 14.03.94 n. 8 ed alla L.R. 12.09.94 n. 33. Gli interventi ad esse riferite si attuano mediante Piano Particolareggiato Esecutivo o Piano di Recupero.
2. In particolare, per le Case ed Appartamenti per vacanze e le Country-House, gli edifici per i quali sono ammissibili tali destinazioni sono i seguenti :
 - a) immobili rurali destinati ad abitazione ed accessori di stretta pertinenza degli stessi, esistenti e comunque ultimati alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 8/94, censiti nelle cartografie catastali in scala non inferiore a 1 : 10.000.
 - b) immobili rurali anche non destinati ad abitazione inclusi nel catalogo dei beni sparsi nel territorio ai sensi dell'art. 6 della L.R. 53 / 74
3. Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 31 della L. 457 / 78 lettere a), b), c), d). Per gli immobili inclusi negli elenchi di cui all'art. 6 della L.R. 53 / 74 sono ammissibili solo interventi di restauro e risanamento conservativo art. 31 lett. "C" l. 457 / 78).
4. Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :
 - è consentito l'uso di nuovi materiali compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli immobili e con quelle storico- culturali del territorio in cui sono inseriti.
 - nel caso in cui non sia possibile l'approvvigionamento di acqua con allaccio all'acquedotto pubblico e si dovesse ricorrere a pozzi, la realizzazione degli stessi ed il controllo della qualità e della quantità delle acque dovrà avvenire precedentemente alla presentazione dei relativi Piani attuativi;
 - devono essere garantiti adeguati spazi per garage o parcheggi.

Gli eventuali impianti di servizio (piscina, tennis, campo di bocce, maneggio e simili) sono riservati al solo servizio delle attività realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici principali.
5. La perimetrazione delle aree di pertinenza di cui al comma precedente dovranno conformarsi ai seguenti criteri:
 - si dovrà fare riferimento ad aree già sottratte, allo stato attuale, all'agricoltura, individuando così superfici incolte, sterrate, a prato ornamentale, variamente pavimentate, ecc. escludendo ogni superficie che risultasse coltivata o comunque disponibile all'uso agricolo;
 - si dovrà far coincidere, ogni volta che sarà possibile, la perimetrazione con i confini delle particelle catastali, allo scopo di avere un riferimento cartografico certo;
 - l'estensione di tali aree dovrà essere limitata entro i 5.000 - 6.000 mq, tranne che per quei casi riferiti a complessi edilizi o a sistemazioni superficiali già fortemente consolidate.

6. La concessione di cambiamenti di destinazione d'uso dei fabbricati rurali per attività turistico - ricettive extralberghiere è subordinata alla presentazione di un atto pubblico registrato e trascritto di vincolo di destinazione d'uso per 10 (dieci) anni.

CAPO VII DISCIPLINA DELLE ZONE F

ART. 43 - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DELLE ZONE F

1. Le zone F del territorio comunale, così come definite nel precedente art. 13, sono destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale sia pubblici che privati e sono divise nelle sottozone che seguono con le specifiche destinazioni di area.

SOTTOZONA	DESTINAZIONE
FA	Attrezzature per attività ricreative e dei servizi culturali del tipo Biblioteca, Pinacoteca, Musei, Teatri, Cinema, Circoli culturali, sedi sociali e centri di vita associata, casa albergo per anziani, ecc.
FF	Attrezzature per attività militari.
FG	Attrezzature per attività dei servizi generali del tipo sedi di uffici, centri direzionali e congressuali, commerciali, sedi di servizio al turismo, sedi amministrative e di vendita al dettaglio, mostre, fiere e mercati, locali di pubblico spettacolo, ecc.
FG*	Attrezzature per attività dei servizi generali del tipo sedi di uffici, centri direzionali e congressuali, commerciali, sedi di servizio al turismo, sedi amministrative e di vendita al dettaglio, mostre, fiere e mercati, locali di pubblico spettacolo, ecc. è consentita, per ciascun edificio con destinazione ammessa dalla sottozona, la costruzione di un solo alloggio.
FH	Attrezzature per attività dei servizi sanitari e assistenziali del tipo ospedale, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione, case protette, ecc.
FI FIO (OBBLIGO) FIS (SUPERIORI)	Attrezzature dei servizi didattici del tipo: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media superiore, scuole speciali, distretto scolastico, convitti e mense, ecc.
FM	Attrezzature per i servizi della mobilità del tipo stazioni ferroviarie e scalo merci, autostazioni, autoparchi, ricoveri e officine di mezzi pubblici, aree di servizio stradali, ecc.
FP	Attrezzature dei servizi portuali.
FPC	Aree attrezzate per la protezione civile.
FR	Attrezzature per attività dei servizi religiosi e per il culto del tipo chiese, conventi, monasteri, centri per ritiro spirituale, sedi ecclesiastiche.
FT	Attrezzature per attività dei servizi tecnologici del tipo discarica dei rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti, magazzini comunali, ecc.
FV FVA (ATTREZZATO) FVS (SPORTIVO)	Attrezzature per servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto, del tipo parchi urbani attrezzati, giardini pubblici, spazi attrezzati per il gioco non regolamentari, viali, aree verdi di arredo, attrezzature di servizio per le attività sportive, per strutture e attività per imbarcazioni da diporto, ecc.
FV FVS ₁ (Sportivo-equestre)	Attrezzature per servizi ricreativi, del tempo libero all'aperto e di servizio per le attività sportive di tipo equestre
FZ	Attrezzature cimiteriali

2. Rientrano nella classificazione delle zone Fp anche le localizzazioni relative ai PUNTI DI ORMEGGIO, al fine di consentire la realizzazione di spazi attrezzati sia nello specchio lacustre che a terra, per le piccole imbarcazioni, atti a soddisfare i fabbisogni di ormeggio presenti in forma diffusa sulla costa.

Tale previsione sarà attuata mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata e soggetta a regime concessorio ai sensi della L. 28.01.77 n°10, ai disposti della normativa regionale vigente in materia, ed al parere preventivo dell'Ufficio Provinciale della navigazione.

Dette progettazioni potranno prevedere superfici ad uso commerciale, nel limite massimo pari al 20% delle volumetrie ammesse in ogni singola sottozona.

3. Le zone F si attueranno mediante piani o progetti esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Sarà richiesta la stesura di un piano attuativo quando l'intervento riguarderà sistemazioni di aree e/o di complessi di edifici. Nelle strutture esistenti, in attesa del piano o progetto attuativo potranno essere consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Ai sensi dell'art. 16 primo comma della legge regionale n. 31/97 nelle zone F il progetto esecutivo dell'opera deve contenere previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero comparto funzionale.

Per i soli interventi contemplati dall'art. 61 della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, gli standard da prevedere nei piani attuativi o nei progetti esecutivi dovranno essere uniformati al medesimo articolo.

4. I piani e/o i progetti attuativi dovranno uniformarsi ai parametri definiti nella tabella che segue.

Essi dovranno altresì risolvere ed eliminare ogni barriera architettonica con soluzioni tali da garantire la più ampia e comoda accessibilità alle attrezzature, agli impianti ed ai servizi erogati. Nella redazione di detti piani o progetti esecutivi, particolare cura andrà posta nella sistemazione degli spazi di connessione fra l'attrezzatura ed il sistema urbano circostante (accessi, parcheggi, fronti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, alberature, ecc.).

5. Nelle sottozone FI; FP; FR è possibile realizzare alloggi ad uso residenziale per i soli fini di guardiania, vigilanza e di servizio fino ad un massimo di 110 mq di superficie. Nelle rimanenti sottozone non è ammessa alcuna destinazione residenziale.
6. E' vietata la costruzione a confine di sottozone F.
7. Le FVA si distinguono in :

FVA- verde pubblico attrezzato, in edificabile.

FVA1 - Area a Parco Pubblico.

La destinazione d'uso del suolo è quella di un prato costiero o spiaggia con alberi ad alto fusto isolati o a gruppi , da mantenere disponibile per attività libere, (solarium, giochi singoli o di gruppo all'aria aperta, accessi al lago, tendostrutture ricreative, ecc) con un 87 minimo di

infrastrutture viarie pedonali e ciclabili, di sedute per la conversazione e la lettura, di arredi per spazi aperti (illuminazione notturna, fontane, beverini, segnaletica, ecc.), piccoli chioschi per ristorazione all'aperto o bar- ristoro.

La realizzazione avviene in conformità dei seguenti criteri :

- è proibita qualsiasi recinzione atta ad impedire o limitare la fruizione pubblica;
- è proibita qualunque opera di impermeabilizzazione del terreno: nuovi piazzali e percorsi saranno realizzati con superfici che garantiscano anche se solo parzialmente la percolazione delle acque piovane (autodrenanti)
- l'area sarà mantenuta a prato permanente irriguo, con previsione di falciature periodiche, piantagione di alberi ad alto fusto delle specie tipiche della flora planiziaria e lacustre, con sentieri lastricati ed illuminati, a servizio di possibili punti di sosta arredati, sia sulla terraferma che sul lago;
- l'area deve rimanere accessibile al pubblico in tutte le direzioni, con percorsi che saranno privi di qualsiasi barriera architettonica.

Onde contenere una eventuale interferenza sul contesto estetico dell'area tutelata ai sensi del D. Leg.vo n. 490/99, al fine di non incidere sui contenuti di vincolo imposto con D.M.

alla nuova previsione di piano (FVA1 in loc. Trasimeno II, all'intorno della zona EL) dovranno essere imposti i seguenti limiti volumetrici: superficie coperta di 150 mq ed altezza massima di 3,00 m.

FVA1* - Area per strutture e attività per imbarcazioni da diporto.

Su tale area ed annesso costruzioni si potrà effettuare lo svolgimento in forma privata o pubblica di sola attività legata a sport acquatici. Le costruzioni esistenti ed oggetto di specifici titoli abilitativi potranno essere oggetto di sole opere di ristrutturazione sia edilizia, con titolo abilitativo diretto, che urbanistica, a mezzo di piano attuativo, utilizzando le volumetrie esistenti. Pertanto non sono ammessi né ampliamenti né incrementi di altezze fuori terra, non è ammessa altresì la realizzazione di locali e/o strutture ad uso abitativo. Gli standard relativi alle aree verde ed a parcheggi dovranno essere utilizzati quelli specifici, cioè per ogni tipo di attività, come dettati dalle normative regionali vigenti.

FVA2 - Area a Verde Attrezzato e Servizi Privati d'uso Pubblico

Riguarda una zona in cui è consentita la presenza di attrezzature ricettive e servizi al coperto, con il recupero di tutti i volumi edilizi esistenti o realizzazione di nuova volumetria, a gestione pubblica o privata.

Le costruzioni saranno adibite a bar, negozi, locali per mostre, ristoranti, dancing, paninoteche, locali per attrezzature di gioco, attività ricettiva, ecc., secondo le norme urbanistico - edilizie appresso specificate.

Negli spazi aperti, a gestione pubblica o privata, e' fatto divieto di apporre recinzione di qualsiasi tipo, in modo da permettere l'accesso del pubblico con continuità d'uso in ogni direzione, fatta eccezione dei lotti entro cui hanno sede le attrezzature ricettive e ad accesso controllato a pagamento (bar, ristoranti, sale da ballo, minigolf, tennis da tavolo, pista BMX, campi di bocce , teli per salti, attrezzature di gioco per ragazzi e bambini, giostra, campi sportivi pluriuso, ecc.) che potranno essere recintati solo con strutture basse, con previsione di siepi e fioriture. Tutte le aree libere lasciate dalle costruzioni e dai percorsi saranno sistemate e mantenute a verde estensivo.

Il progetto dovrà riportare le indicazioni per l'arredo urbano, la segnaletica, la disposizione planimetrica delle alberature esistenti e di progetto , sezioni prospettiche e d'insieme. Dovrà in ogni caso essere garantita l'accessibilità , la sicurezza, la viabilità diurna e notturna, la protezione rispetto a possibili fonti di inquinamento, la schermatura da possibili fonti di rumore.

Per le costruzioni esistenti valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- gli edifici possono formare oggetto di opere di ristrutturazione edilizia;
- la destinazione è riservata a bar, negozi, locali per mostre, ristoranti, dancing, paninoteche, locali per attrezzature di gioco;
- i materiali e le tecnologie da impiegare nelle opere di risanamento dovranno essere - di norma - quelli di tipo tradizionale. L'introduzione di materiali, colori e nuove tecnologie dovranno essere esplicitamente sottoposte al preventivo parere della Commissione Edilizia, che potrà suggerire eventuali cautele e norme di dettaglio.
- eventuali pergole e simili - sia preesistenti che di nuova esecuzione- non sono da conteggiare ai fini del volume, purché aperti in maniera permanente su almeno tre lati - sono confermate le volumetrie esistenti. Maggiori volumi sono consentiti nel limite massimo di densità territoriale di 0.25 mc / mq, nel caso in cui tale densità non sia già superata dalle volumetrie esistenti. In casi eccezionali, per le sole opere di risanamento igienico e distributivo, possono essere consentiti modesti ampliamenti di volumetria, nel limite massimo del 10 % della cubatura preesistente e comunque non superiori a 100 mc, concessi in una sola volta. E' consentita la realizzazione di un gruppo di servizi pubblici a carattere igienico con volumetria massima di 100 mc.

FVA3 - Area del Lido del Carabiniere

Sono confermate le volumetrie e le destinazioni esistenti: Per le altre strutture di servizio, valgono le prescrizioni delle norme FVA1

TABELLA DEI PARAMETRI DI ZONA

SOTTOZONA	IT MAX MC/MQ	RC MAX % ST	H MAX ML	DS MIN ML	DC MIN ML	DF MIN ML	AREA A PARCH. % SU ST MIN	ALBERAT. N./100 MQ/ST
FA	2.5	30%	10.00	7.50	5.00	10.00	30%	1.5
FF (7)	N.L.	N.L.	10.00	7.50	5.00	10.00	N.L.	N.L.
FFR (8)	V.N.	V.N.	9.50	7.50	5.00	10.00	V.N.	V.N.
FG (6)	1.5	40%	7.50	7.50	5.00	10.00	40%	1.5

FH	2.5	30%	N.L. (1)	7.50	5.00	10.00	30%	2.0
FH1 (8)	V.N.	30%	N.L. (1)	7.50	5.00	10.00	V.N.	V.N.
FI(2)	2.5	30%	10.00	7.5	5.00	10.00	30%	2.0
FP	1.0	20%	4.50	7.50	5.00	10.00	20%	2.0
FPC	(3)	/	(5)	7.50	5.00	10.00	(5)	0.5
FM	N.L. (1)	30%	6.00	(1)	5.00	10.00	(5)	1.5
FR	3.0	30%	N.L. (1)	H/2 (MIN 7.50)	7.50	10.00	30%	1.5
FT	3	30%	N.L. (1)	H/2 MIN 7.50	5.00	10.00	(5)	2.00
FVA 1 / 3	0.10	5%	4.50	10.00	5.00	10.00	(5)	3.0
FVA 2	0.25	10 %	4.50	10.00	5.00	10.00	(5)	3.0
FVS	(3)	30%	N.L. (1)	10.00	5.00	10.00	30%	2.00
FVS ₁	(3)	2%	3,50	20.00	5.00	40.00	20%	2.00
FZ	(4)	/	/	/	/	/	30%	

- (1) N.L. = nessuna limitazione se non quelle legate alla sicurezza e funzionalità degli impianti.
- (2) Per quanto non previsto si farà riferimento, in sede di progettazione esecutiva, alla legislazione vigente in materia.
- (3) Su tali aree è consentita la edificazione dei soli manufatti che servono a garantire la funzionalità e la godibilità delle attrezzature previste.
- (4) La progettazione esecutiva dovrà comunque uniformarsi alle disposizioni di legge vigenti in materia.
- (5) Quelli necessari ai mezzi di servizio.
- (6) Onde contenere una eventuale interferenza sul contesto estetico dell'area tutelata ai sensi del D. Leg.vo n. 490/99, al fine di non incidere sui contenuti di vincolo imposto con D.M. la nuova previsione di piano (FG in loc. Trasimeno II), ubicata fra la s.s. 71 e la ferrovia Firenze- Roma, dovrà rispettare i seguenti limiti, in deroga a quelli della tabella di cui sopra:
- volumi massimi quelli esistenti,
 - altezza massima 5,00 m.
- (7) N.L. = nessuna limitazione.
- (8) V.N. = vedi specifica norma.

FFR Attrezzature per attività militari.

1. Nelle sottozone FFR, sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ivi compreso il cambio di destinazione d'uso, ed urbanistica degli insiemi edilizi con sostituzione dei singoli tipi edilizi esistenti con tipologie

- più coerenti con l'isolato urbano e il contesto insediativo di riferimento, finalizzati alla realizzazione di insediamenti per attività di tipo militare e delle forze dell'ordine;
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno attuati mediante strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata estesi agli ambiti d'intervento unitario indicati in cartografia
 3. Per le sottozone FFR sono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:
 - *L'indice fondiario massimo è quello relativo all'edificazione esistente.*
 - *Negli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno ammesse costruzioni in aderenza a quelle esistenti e ciò al fine di realizzare compiute tipologie di isolati urbani.*
 - *Le distanze dalle strade pubbliche dovranno essere stabilite nel piano attuativo e nel rispetto delle norme del Codice della Strada.*
 4. Per ciò che riguarda i parcheggi, dovrà essere prevista una superficie pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, con l'obbligo di rendere almeno il 1/4 di essa ad uso pubblico; la restante quota di 3/4 potrà essere anche reperita in piani interrati. Le aree esterne a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni "verdi" e/o permeabili;
 5. All'interno dei lotti dovrà essere prevista una superficie minima del 20%, della superficie fondiaria, a destinazione di verde d'arredo di proprietà privata.
 6. Sulla superficie libera destinata a verde, dovranno essere presenti alberature di tipo autoctono in numero di almeno n. 1 pianta ogni 50 mq di superficie coperta di edificio.
 7. Vista la presenza del vincolo di tutela posto con DM n. 65 del 24/08/1966 ai sensi dell'art. 136, del Dlgs n. 42/2004 e ss. mm. ed ii. dovrà essere osservato quanto prescritto dall'art. 38 del vigente PTCP;
 8. Essendo l'ubicazione del sito previsto per gli interventi posto in area ricadente tra quelle classificate PINA Classe 4, vi è obbligo all'osservanza di quanto prescritto dall'art. 36 del vigente PTCP;

FH1 Attrezzature per attività dei servizi sanitari e assistenziali del tipo ospedale, poliambulatori, distretti sanitari, centri di riabilitazione, ecc.

1. L'attuazione delle zone FH1 avverrà previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme. E' da intendere ad iniziativa pubblica anche il piano attuativo proposto da soggetto privato affidatario di opera pubblica ai sensi della Legge 11 febbraio 1994, n° 109 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il piano attuativo potrà prevedere anche stralci funzionali esecutivi da convenzionare volta a volta. Sono ritenuti funzionali gli stralci che garantiscono l'accessibilità, il razionale

funzionamento delle opere a rete e della relativa dotazione di aree pubbliche, ai sensi della L.R. 22 febbraio 2005, n° 11.

3. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltreché l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti,

La soluzione urbanistica dovrà tenere conto:

- Gli spazi esterni dovranno mantenere i caratteri naturali della ruralità evitando sistemazioni esterne che per soluzioni geometriche progettate, realizzazione del verde, delle aree di sosta e delle infrastrutture, portino ad individuare un contesto non coerente con la destinazione rurale dell'ambito;
- della migliore accessibilità meccanizzata garantendo al massimo la visibilità e la sicurezza nello scorrimento e nella interruzione dei mezzi meccanici e prevedere la separazione dei percorsi pedonali da quelli meccanizzati;
- dei valori morfologici, ambientali e paesaggisti delle aree interessate.

4. Nella sottozona FH1 la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili:

a) strade a doppio senso di marcia:

- ml 7.00 di sede viaria (carreggiate più banchina);
- ml 2.50 per marciapiedi con percorsi ciclabili
- ml 2,50 per marciapiedi in viali alberati;

b) strade a senso unico di marcia:

- ml 5.00 di sede viaria (carreggiate più banchina);
- ml 2.50 per marciapiedi con percorsi ciclabili
- ml 2,50 per marciapiedi in viali alberati;

La Canalizzazione del transito veicolare dovrà essere realizzata con percorsi preferibilmente ad unico senso di marcia

5. Le aree da destinare a parcheggi, dovranno essere previste, come quantità minima, prevedendo la separazione tra parcheggi per il personale di servizio e quelli pubblici per gli utenti, nel rispetto del seguente dettaglio:

- in misura di n. 2 posto auto/ogni posto letto (è da intendere il totale dei posti letto, la sommatoria relativa ai posti di degenza, di lunga degenza, di day hospital nonché di postazioni per prestazioni ambulatoriali tipo emodialisi o altro);
- pari ad 1 mq./4 mq. di superficie utile (misura in mq. la somma delle superficie lorde comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli ed entro terra qualunque sia la loro destinazione d'uso)

I parcheggi di zona dovranno essere alberati e realizzati con pavimentazioni “verdi” e/o permeabili. Lo standard previsto dalle presenti norme è da intendersi comprensivo di ogni parametro dimensionale normativo.

6. La dotazione minima del verde pubblico attrezzato dovrà consistere in :
 - vialetti d’accesso e distribuzione opportunamente pavimentati;
 - illuminazione pubblica;
 - panchine;
 - almeno un beverino;
 - Le aree non interessate dalle opere edilizie e di urbanizzazione dovranno essere sistemate a verde, risultare permeabili ed essere piantumate con essenze arboree ed arbustive tipiche come elencate nell’abaco del vigente P.T.C.P.;
7. Nel piano attuativo dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primaria e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali e ciclabili, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze.

8. La convenzione dovrà fra l'altro prevedere:
- l'assunzione a carico del promotore del piano attuativo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi previsti dalla Legge.

- 9: “nell’area indicata come classe C di cui all’allegato 12 – Zoning PRG sintesi – dello studio geologico integrativo concernente la variante parziale PRG – Salticchio, in sede di progettazione esecutiva sarà necessario tenere conto della elevata pericolosità sismica rilevata facendo riferimento alle modalità di progettazione previste dalle norme vigenti”.
10. La viabilità di accesso dell’area destinata ad ospedale dovrà essere posta a quote di sicurezza onde garantire l’accesso e l’esodo anche in condizioni di rischio idraulico in atto;

FG* - Attrezzature per attività dei servizi generali del tipo sedi di uffici

Solo per le zone classificate “FG*”, è consentita, per ciascun edificio con destinazione ammessa dalla sottozona, la costruzione di un solo alloggio collocato nell’ultimo piano dell’edificio. Deve essere comunque rispettata la prevalenza delle superfici a destinazione di zona anche nelle successive trasformazioni.

FVS1 - Attrezzature per attività sportive di tipo equestre

Nella sottozona “FVS1”, prevista in loc. Baldelli, potranno essere svolte da soggetti pubblici o privati le attività legate agli sport equestri. Pertanto in tale zona si potrà esercitare l’attività di maneggio, di ricovero e stabulazione di equini in numero massimo pari a n. 8 unità; potranno essere altresì realizzate strutture atte al ricovero degli animali oltre che alla realizzazione di una piccola struttura ad uso servizi connessi all’attività nel rispetto degli standard fissati e riportati nella tabella che precede.

Ogni intervento che si andrà a realizzare potrà essere eseguito, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo diretto, nelle costruzioni fuori terra con uso esclusivo di materiale naturale, cioè in legno e con copertura in tegola tipo canadese color cotto.

Non è ammessa la realizzazione di locali e/o strutture ad uso abitativo.

FVAP – Il Poggio di Castiglione del Lago

Riguarda l'ambito ricompreso fra il Lago Trasimeno e le mura esterne del Centro Storico di Castiglione del Lago, individuandolo come area di rispetto urbanistico-ambientale della centralità del Capoluogo. Anche in considerazione degli studi geotecnici-geologici e dello studio agronomico-forestale, nonché nello stato di fatto, sono state individuate delle azioni strategiche di tutela e salvaguardia degli elementi paesaggistici e naturalistici esistenti; oltre ad alcune contenute e misurate azioni di valorizzazione e/o ristrutturazione degli edifici sedi delle attività commerciali/ricettive turistiche e di pubblico esercizio o residenza poste al piede del colle.

Tali azioni di tutela, salvaguardia e valorizzazione/ristrutturazione vengono qui di seguito elencate:

1. Nelle aree a destinazione di uliveto non è ammessa la realizzazione di nessuna opera di modificazione del suolo e di costruzione, se non interventi per la realizzazione di percorsi e servizi. In dette aree sono invece ammesse tutte le opere necessarie alla manutenzione idrogeologica dei suoli e quelle necessarie alla manutenzione, trasformazione e nuovo impianto degli olivi secondo i criteri e le modalità previste sugli aspetti vegetazionali.
2. Le aree di risanamento idrogeologico sono le aree che contraddistinguono gli ambiti in cui lo strato superficiale fluvio-lacustre può essere al limite dell'equilibrio. Dette aree sono inedificabili e gli interventi di risanamento idrogeologico dovranno uniformarsi ai dettami di singoli progetti attuativi completi di relazione geologica.
3. Le cosiddette aree del pino d'Aleppo sono le aree in cui è presente in forma dominante tale specie. In tali aree non sono ammessi interventi edilizi. Per questi ambiti dovrà essere predisposto un "piano di governo" del verde che tenda nel tempo a ridurre ed eliminare la competizione del pino d'Aleppo con altre specie arboree ed arbustive, nonché di eliminare i rischi di dissesto provocati dagli apparati radicali del pino d'Aleppo sui suoli superficiali e rocciosi. La progressiva sostituzione del pino d'Aleppo dovrà altresì essere perseguita ai fini paesistici-ambientali, attraverso l'immissione di alberature autoctone previste nel PTCP. Nella predisposizione del "piano di governo", e negli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione del verde e della flora, dovranno essere seguiti indirizzi di conservazione e mantenimento della dotazione esistente
4. Le aree della macchia mediterranea sono le aree che connotano la vegetazione spontanea, ma indotta dalle attività antropiche. In tali aree sono consentiti interventi di valorizzazione delle specie esistenti e di governo forestale della boscaglia. La presenza dei rovi (*Rubus ulmifolius*) deve essere particolarmente controllata al fine di evitare una azione soffocante di questa specie sulle altre. Anche in questo contesto valgono le prescrizioni poste per il pino d'Aleppo ivi presente. Sono altresì consentiti interventi di pulizia del sottobosco e di realizzazione di sentieri e piazzole di sosta in terra battuta e ghiaietto. E' rigorosamente vietato introdurre specie alloctone. Con i piani di gestione

l'Amministrazione Comunale valorizzerà le specie vegetali arbustive, erbacee ed arboree autoctone, avendo cura, per queste ultime, di controllarne lo sviluppo in altezza al fine di contenerlo per non compromettere gli aspetti paesaggistici dell'intero complesso della rocca.

5. Le aree del verde urbano attrezzato sono quelle che connotano l'ambito intercluso fra il sistema residenziale a nord e l'area vera e propria del "parco della rocca". In tali aree è possibile realizzare sistemazioni del verde anche attrezzato e rettifiche della viabilità pubblica esistente, al fine di completare il sistema insediativo residenziale locale. Nell'attuazione di tali sistemazioni non potranno tuttavia essere eseguiti scavi e sbancamenti di particolare rilievo tenuto conto del rispetto urbanistico del contesto. La vegetazione di nuovo impianto dovrà essere rigorosamente autoctona ed eventuali specie alloctone presenti dovranno essere sostituite.
6. Le aree del verde attrezzato del lungolago sono quelle che connotano la continuità del parco pubblico denominato "piano delle coste – zona nord". Esse costituiscono il prato costiero (o spiaggia verde) da utilizzare come area prevalentemente libera, con alberi di bassa e media altezza, isolati o a gruppi, da mantenere disponibile per attività libere (solarium, giochi all'aperto, accessi al lago,...). Sono ammessi interventi di organizzazione del verde e di attrezzature dello stesso secondo le seguenti finalità: percorsi pedonali e ciclabili, sedute, fontane e fontanili, statue ed elementi di arredo. In detta area è vietata qualunque costruzione e qualsiasi recinzione atta ad impedire o limitare la fruizione pubblica dell'area. L'area sarà mantenuta a prato permanente irriguo con previsione di falciature periodiche. Le alberature dovranno essere rigorosamente delle specie autoctone e dovranno essere curate al fine di non modificare il rapporto di lettura annuale con il paesaggio della rocca. I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere privi di qualsiasi barriera architettonica. E' vietata l'installazione e la costruzione di strutture fisse e semifisse.
7. Le aree del verde monumentale sono quelle che connotano l'immediato intorno delle antiche mura. In dette aree è consentito il solo intervento di piantagione e manutenzione del prato permanente irriguo, con periodiche sfalciature, fatte salve la vegetazione arborea e arbustiva esistente (con esclusione degli esemplari del pino d'Aleppo e di rovo così come esplicitato nei punti precedenti). In dette aree è vietata qualunque costruzione. Possono essere previsti interventi per la realizzazione di contenute aree di parcheggio, ma solo con interventi che non modificano la morfologia dei luoghi.
8. Nelle aree di ristrutturazione della passeggiata lungolago sono ammessi interventi attuabili mediante progetti esecutivi d'iniziativa pubblica e privata, senza possibilità di alcuna nuova edificazione. In particolare, la sede viaria vera e propria dovrà essere ristretta ed utilizzata ai soli fini di servizio e di sicurezza. L'insieme degli spazi ad essa laterali costituiranno l'ambito di interventi di infrastrutturazione leggera e di miglioramento dell'immagine percepita dei luoghi favorendo la pedonalità, la percorribilità ciclabile, la sosta, il soggiorno, la pesca, ...in tutte le

ore del giorno; anche attraverso una corretta integrazione con le aree contigue. Gli interventi dovranno essere realizzati con contenuti ecologici con particolare riguardo alle pavimentazioni, all'uso di materiali naturali, alla conservazione della linea di costa, alle alberature.

9. Nelle aree destinate all'accessibilità sono ammessi i soli interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, meccanizzati e naturali, comprese le zone di sosta per le eventuali sedute nei punti di vista. In particolare tali aree sono destinate a migliorare l'accessibilità all'insieme dell'area interessata dal piano e allo stesso centro storico. Le pavimentazioni esterne, in pietra naturale, dovranno essere sempre di tipo permeabile ed autodrenante. Le protezioni, ove necessarie, realizzate con corrimano in legno.
10. Le aree destinate a Parcheggio individuano gli ambiti designati dal piano alla sosta dei veicoli, sia per i parcheggi di lunga sosta, sia per i parcheggi a sosta breve e per portatori di handicap. Tali aree possono essere pavimentate anche con manti bituminosi solo nelle parti destinate alla circolazione dei mezzi. Le zone di sosta dei veicoli dovranno invece essere pavimentate con manti verdi o comunque con pavimentazioni permeabili e drenanti. Tali aree dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree autoctone.
11. In tutte le aree ricomprese nella perimetrazione del PRG, per tutti gli interventi, edilizi e/o infrastrutturali, che comportano scavi o movimenti di terra che interessano una profondità superiore a mt.0,70 dal piano di campagna, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza Archeologica per l'Umbria, e tale comunicazione dovrà essere inserita nella comunicazione di inizio lavori che deve essere presentata al Comune.

FVAPRN SOTTOZONE DELLA VALORIZZAZIONE/RISTRUTTURAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO SISTENTE –

PRESCRIZIONI GENERALI

1. In dette aree sono ammessi gli interventi così come successivamente stabiliti per i singoli edifici. Nelle successive schede si individuano l'ingombro planimetrico massimo, l'altezza massima e l'ingombro volumetrico massimo entro cui dovranno essere contenuti gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, di demolizione-ricostruzione e ristrutturazione urbanistica. (*)
2. In ogni comparto la previsione può essere attuata con singolo permesso di costruire, anche nel caso di ristrutturazione urbanistica.
3. In sede di attuazione dovranno essere adottate le seguenti prescrizioni di carattere paesistico:
 - L'uso di materiali naturali come legno e pietra locale;
 - L'uso di intonaci a calce con tinteggiatura nella scala dei rossi di derivazione naturale;
 - L'uso di gronde e pluviali in rame;
 - L'uso di pietra naturale locale per soglie, gradini, cordoli, architravi, marcapiani, ...;
 - L'uso di essenze di legno locale per infissi di qualsiasi genere, sia lasciate nel loro colore naturale, che verniciate;
 - Le installazioni pubblicitarie dovranno essere opportunamente inserite nel contesto architettonico dell'intervento e contenute nelle loro dimensioni.
 - Le sistemazioni esterne dovranno essere opportunamente progettate ed allegate alla richiesta di permesso di costruire, precisando quote, materiali, alberature ed arbusti ed ogni altro elemento di decoro ed arredo;
 - Le acque piovane saranno raccolte mediante la realizzazione di un'apposita vasca della capacità di almeno 6 (sei) metri cubi al fine di una loro riutilizzazione per fini non potabili;
 - Non è ammessa la costruzione di nuove recinzioni
 - Sul prospetto ci si limita ad un solo ordine di aperture;
 - I manti di copertura dovranno essere realizzati in laterizio rosso nei sistemi "coppo-embrice", "coppo-tegola", "coppo su coppo"; è ammessa la soluzione del tetto piano solo se con caratteristiche di giardino pensile non pedonabile con funzioni bioclimatiche
 - L'inclinazione delle falde del tetto non deve essere superiore al 30%;

- Le antenne ricetrasmittenti saranno ammesse nel numero massimo di una per ogni edificio;
4. E' fatto divieto dell'uso del sottotetto, se non per spazi tecnici, ed alla creazione di piani interrati.
 5. Nelle nuove edificazioni dovrà essere rispettata la distanza tra pareti finestrate affaccianti pari a non meno di ml. 10,00. La distanza dal confine potrà essere derogata sempreché venga garantita, mediante scrittura registrata, che dovrà essere consegnata al Comune all'atto di presentazione di richiesta di titolo abilitativi.

FVAPR1 – LA CAPANNINA

Prescrizioni particolari

1. Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente le seguenti: attività commerciali, di ristoro, pubblici esercizi, artigianali di ristoro (gelaterie, yogurterie e simili), artigianali di souvenir (lavorazioni manuali di ceramica, legno, vetro, terracotta e simili) La destinazione residenziale è consentita limitatamente alle porzioni attualmente esistenti.
2. Sono ammessi gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, di demolizione-ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, secondo i seguenti parametri:

SCHEDA DEI PARAMETRI URBANISTICI					
Esistente			Di progetto		
Superficie massima impronta	di	496 mq	Superficie massima impronta	di	475 mq Di cui il 60% nel sedime attuale
Volume max		1700 mc	Volume max		1700 mc
Altezza max		5,80 m	Altezza max		6,40 m

(*) Nell'attuazione di tale intervento, si dovrà tener conto di quanto disposto con Determina Dirigenziale della Regione Umbria n° 8037 del 7 settembre 2009

FVAPR2 – LE CERAMICHE

Prescrizioni particolari

1. Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente le seguenti: attività commerciali, di ristoro, pubblici esercizi, artigianali di ristoro (gelaterie, yogurterie e simili), artigianali di souvenir (lavorazioni manuali di ceramica, legno, vetro, terracotta e simili). Non è consentita la destinazione residenziale.
2. Sono ammessi gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, di demolizione-ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, secondo i seguenti parametri:

SCHEDE DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Esistente		Di progetto		
Superficie di massima impronta	169 mq	Superficie di massima impronta	158 mq	Di cui il 60% nel sedime attuale
Volume max	470 mc	Volume max	470 mc	
Altezza max	3,00 m	Altezza max	3,60 m	

(*) Nell'attuazione di tale intervento, si dovrà tener conto di quanto disposto con Determina Dirigenziale della Regione Umbria n° 8037 del 7 settembre 2009

FVAPR3 – IL SOLITARIO

Prescrizioni particolari

1. Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente le seguenti: attività commerciali, di ristoro, pubblici esercizi, artigianali di ristoro (gelaterie, yogurterie e simili), artigianali di souvenir (lavorazioni manuali di ceramica, legno, vetro, terracotta e simili). Non è consentita la destinazione residenziale.
2. Sono ammessi gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, di demolizione-ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, secondo i seguenti parametri:

SCHEDA DEI PARAMETRI URBANISTICI					
Esistente			Di progetto		
Superficie massima impronta	di	213 mq	Superficie massima impronta	di	250 mq Di cui il 60% nel sedime attuale
Volume max		597 mc	Volume max		770 mc
Altezza max		3,20 m	Altezza max		3,40 m

(*) Nell'attuazione di tale intervento, si dovrà tener conto di quanto disposto con Determina Dirigenziale della Regione Umbria n° 8037 del 7 settembre 2009

FVAPR4 - VILLINO

Prescrizioni particolari

1. Dette aree costituiscono ambiti edificati a villino, esistenti, di cui viene mantenuta la destinazione e la volumetria.
2. In dette aree sono ammessi i soli interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia. Gli interventi sono soggetti alle prescrizioni di cui al comma 4.
3. In ogni comparto la previsione può essere attuata con singolo permesso di costruire, anche nel caso di ristrutturazione urbanistica.
4. In sede di attuazione dovranno essere adottate le prescrizioni generali di carattere paesistico ed edilizio.
5. E' fatto divieto dell'uso del sottotetto, se non per spazi tecnici, ed alla creazione di piani interrati.

FVAPR5 – LA CANNUCCIA

Prescrizioni particolari

1. Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente le seguenti: attività commerciali, di ristoro, pubblici esercizi, artigianali di ristoro (gelaterie, yogurterie e simili), artigianali di souvenir (lavorazioni manuali di ceramica, legno, vetro, terracotta e simili). Non è consentita la destinazione residenziale.
2. Sono ammessi gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, di demolizione-ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, secondo i seguenti parametri:

SCHEDE DEI PARAMETRI URBANISTICI						
Esistente			Di progetto			
Superficie massima impronta	di	264 mq	Superficie massima impronta	di	212 mq	Di cui il 60% nel sedime attuale
Volume max		685 mc	Volume max		685 mc	
Altezza max		3,30 m	Altezza max		3,60 m	

(*) Nell'attuazione di tale intervento, si dovrà tener conto di quanto disposto con Determina Dirigenziale della Regione Umbria n° 8037 del 7 settembre 2009

FVAPR6 - VILLINO

Prescrizioni particolari

1. Dette aree costituiscono ambiti edificati a villino, esistenti, di cui viene mantenuta la destinazione e la volumetria.
2. In dette aree sono ammessi i soli interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia. Gli interventi sono soggetti alle prescrizioni di cui al comma 4.
3. In ogni comparto la previsione può essere attuata con singolo permesso di costruire, anche nel caso di ristrutturazione urbanistica.
4. In sede di attuazione dovranno essere adottate le prescrizioni generali di carattere paesistico ed edilizio
5. E' fatto divieto dell'uso del sottotetto, se non per spazi tecnici, ed alla creazione di piani interrati.

FVAPR7 – IL PEPE ROSA (EX SCOGLIO)

Prescrizioni particolari

1. Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente le seguenti: attività commerciali, di ristoro, pubblici esercizi, artigianali di ristoro (gelaterie, yogurterie e simili), artigianali di souvenir (lavorazioni manuali di ceramica, legno, vetro, terracotta e simili). Non è consentita la destinazione residenziale.
2. Sono ammessi gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, di demolizione-ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, secondo i seguenti parametri:

SCHEDE DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Esistente		Di progetto		
Superficie di massima impronta	132 mq	Superficie di massima impronta	135 mq	Di cui il 60% nel sedime attuale
Volume max	422 mc	Volume max	422 mc	
Altezza max	3,40 m	Altezza max	3,60 m	

(*) Nell'attuazione di tale intervento, si dovrà tener conto di quanto disposto con Determina Dirigenziale della Regione Umbria n° 8037 del 7 settembre 2009

FVAPR8 – LA DINETTE

Prescrizioni particolari

1. Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente le seguenti: attività commerciali, di ristoro, pubblici esercizi, artigianali di ristoro (gelaterie, yogurterie e simili), artigianali di souvenir (lavorazioni manuali di ceramica, legno, vetro, terracotta e simili). Non è consentita la destinazione residenziale.
2. Sono ammessi gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, di demolizione-ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, secondo i seguenti parametri:

SCHEDE DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Esistente		Di progetto		
Superficie di massima impronta	50 mq	Superficie di massima impronta	80 mq	Di cui il 60% nel sedime attuale
Volume max	125 mc	Volume max	240 mc	
Altezza max	2,80 m	Altezza max	3,40 m	

Nell'attuazione dei singoli interventi, nell'area del Poggio di Castiglione del Lago, si potrà attuare solo la valorizzazione/ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con l'esclusione di qualsiasi nuova edificazione o ampliamento di manufatti esistenti.

(*) Nell'attuazione di tale intervento, si dovrà tener conto di quanto disposto con Determina Dirigenziale della Regione Umbria n° 8037 del 7 settembre 2009

ART. 33 bis – ADEGUAMENTO ALL'ART. 38 DEL P.T.C.P. NELLE ZONE "F"

1. *In tutte le zone F del territorio comunale ricadenti in ambito vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, debbono essere rispettate le seguenti normative aggiuntive:*

A – Interventi ammessi

1. *Nelle aree in questione gli interventi dovranno essere graduati secondo la loro posizione in modo che la massa volumetrica non vada, comunque, ad interferire sui coni visuali di osservazione pubblica individuati dal Decreto di vincolo.*
2. *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.*
3. *Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in dette zone, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione dei segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il contesto circostante.*

B - Trattamento delle facciate

1. *In dette zone le facciate degli edifici di nuova costruzione, nonché degli edifici esistenti nel caso in cui siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro delle facciate, dovranno essere realizzati in muratura di mattoni a faccia vista o intonacati e tinteggiati con colori della gamma delle terre naturali.*
2. *Eventuali scale esterne, i terrazzi, i balconi ed i marciapiedi dovranno essere pavimentate in laterizio o materiali di colore simile al laterizio.*
3. *Le ringhiere metalliche dovranno essere verniciate di colore "piombaggine" o "grigio scuro opaco".*
4. *In ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione Comunale, convocato sul posto, e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura autorizzativa dell'intervento.*

C - Coperture

1. *Non sono ammesse coperture in piano. Le strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenze comprese tra il 25 ed il 35 per cento.*
2. *Le falde dei tetti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee di intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a ml. 7,00.*
3. *Sulle falde dei tetti non sono consentite corpi emergenti che ne interrompano l'andamento regolare, fatta eccezione per abbaini, delle dimensioni massime di mq.*

0,60, per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno essere rivestite in mattoni o muratura intonacata come il prospetto; Le torrette dei comignoli dovranno essere coperte con elementi laterizi "con cappello a capanna in muratura coperta in coppi" o "con cappello a piramide in mattoni o pianelle a faccia vista".

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

5. 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. I predetti discendenti dovranno essere convogliati nella fognatura o in appositi canali di scolo delle acque piovane.

6. Il manto di copertura dovranno essere realizzati unicamente in laterizio del tipo "in coppi su tegole piane", "in coppi su coppi" e "in tegolcoppo" cosiddetto "portoghese".

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

D - Infissi

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

2. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in generale sfinestate, 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.

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

4. 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.

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

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

E - Sistemazione e manutenzione delle aree di pertinenza

1. *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.*
2. *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 o potranno, in parte, essere destinate a parcheggio. Le aree non visibili dalla strada pubblica potranno essere destinati alla coltivazione di ortaggi.*
3. *Le parti di area pertinenziale non sistemate con prato o con ghiaietto, come anche le rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere pavimentate con laterizio cotto o materiali di colore simile.*
4. *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.*

F - Muri di sostegno

1. *Eventuali muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna originario, di ml. 1,50. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno a condizione che il successivo sia arretrato dal precedente di almeno un metro. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze tipiche della zona.*
2. *I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con muratura di mattoni a faccia vista o con muratura di sassi di fiume spaccati e mattoni pieni.*
3. *La sommità del muro di sostegno dovrà essere protetta con laterizio o materiali di colore simile.*

G - Recinzioni

1. *Per le recinzioni si applicano le disposizioni dettate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.*

H - Alberature

1. *Lungo le strade, dovranno essere messe a dimora le alberature previste dal piano attuativo.*
2. *In caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere messi a dimora, qualora nell'area di pertinenza non vi siano già in misura sufficiente, alberi di alto fusto, in misura non inferiore di uno ogni 250 mc. di fabbricato, delle specie elencate nell'Abaco delle specie vegetali in ambito collinare di cui all'Atlante della struttura del P.T.C.P.*
3. *Per le alberature di nuovo impianto dovrà essere garantito l'attecchimento ed il normale accrescimento.*

I – Impianti a rete

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

CAPO VIII DISCIPLINA DEGLI AMBITI VINCOLATI

ART. 44 CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI VINCOLATI

1. Gli ambiti vincolati, così come individuate nel precedente art. 13 delle presenti norme, sono classificati come di seguito, in funzione della natura e del tipo di vincolo.

Nella stessa tabella sono altresì richiamate le disposizioni per gli interventi ammessi ricadenti nell'ambito di ciascuna classe di vincolo.

2. Per tutte le zonizzazioni di P.R.G. adiacenti a zone di rispetto di varia natura e di cui al presente articolo è consentita l'edificazione, nei limiti stabiliti dallo stesso P.R.G., sino al limite di zona, fatto salvo l'eventuale rispetto delle distanze da confini di proprietà di terzi, per le quali valgono le disposizioni del codice civile.

3. Classificazione:

3.1 AMBITO DEI BENI SOTTOPOSTI A TUTELA AMBIENTALE di cui al D. Leg.vo n. 490/99.

Riportato in cartografia Tav. n. 8.

3.1.a Complessi caratteristici (art. 1, punto 3):

Nelle zone (così individuate negli elaborati nel Repertorio alla scala 1:25000 e nelle tavole alla scala 1:10000 del PTCP) costituite dai complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, sono consentite le attività di trasformazione edilizia, urbanistica ed ambientale che non pregiudicano detti beni e, di norma, non sono ammesse nuove espansioni edilizie.

Nelle suddette zone gli interventi ammessi, di nuova edificazione e di recupero dell'esistente, nonché l'attuazione delle espansioni edilizie previste dal PRG in vigore, devono essere redatti secondo le indicazioni riportate nell'allegato A dell'Atlante 1 del PTCP; fanno eccezione gli strumenti attuativi del PRG già adottati alla data di entrata in vigore del PTCP. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono assoggettati ai criteri e direttive di cui alla DGR 28.7.99 n. 1066.

3.1.b Bellezze panoramiche (art. 1, punto 4):

In tali ambiti (identificati nel repertorio in scala 1: 25000 e nelle tavole alla scala 1: 10000 del PTCP) sono consentiti esclusivamente gli interventi che non alterino le caratteristiche peculiari del luogo, la sua immagine paesaggistica e le prospettive panoramiche. Gli interventi ammessi dovranno salvaguardare l'integrità delle visuali panoramiche e dei punti di affaccio ed essere progettati ed eseguiti secondo le indicazioni riportate nell'allegato A dell'Atlante 1 del PTCP e le direttive regionali di cui al DGR 28.7.99 n. 1066.

3.1.c I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate di cui ai precedenti commi 3.1.a e 3.1.b, concorrono, assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione del volume ammissibile fermo restando che gli edifici corrispondenti vanno localizzati all'esterno dell'area vincolata, ma in adiacenza ad essa. Qualora l'interessato dimostri di

avere tutti i terreni ricadenti all'interno dell'area vincolata, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita in relazione ai contenuti del decreto di vincolo e nel rispetto di quanto previsto ai commi 4 e 6 dell'art. 35 del P.T.C.P. I volumi del patrimonio edilizio esistente concorrono alla definizione del volume complessivo ammesso.

3.1.d. Ambiti culturali ambientali:

In tali ambiti, perimetrali in cartografia di PRG, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dal P.R.G., purché non alterino le caratteristiche peculiari del luogo, la sua immagine paesaggistica e le prospettive panoramiche.

Nelle zone omogenee "E" è vietata ogni nuova costruzione alla quota assoluta > a ml.330 s.l.m e sono ammessi solo interventi di cui alle lettere a,b,c,d ed e dell'art.31 della L.457/78 nonché gli interventi di cui all'art.34 della L.R.31/97.

Fa eccezione la realizzazione di tutte quelle opere finalizzate al recupero degli allevamenti esistenti di cui al 3° comma dell'art. 95 del vigente Regolamento di Igiene, per cui in tali situazioni sono ammessi solamente i nuovi fabbricati atti alla realizzazione sia degli impianti di compostaggio che delle relative strutture consentite in ampliamento dell'allevamento (nuove stalle fino a 1000 capi).

3.1.e: Nelle Aree di elevatissimo interesse naturalistico di cui all'art.36 sottoclasse 4b) del P.T.C.P siti "Natura 2000" (SIC, ZPS) è vietata la realizzazione di nuovi edifici. Gli eventuali interventi di cui alle lettere d) ed e) di cui all'art. 31 L. 457/78 sono ammessi nel rispetto del comma 3 dell'art. 12 del PUT. Nel caso di siti "Natura 2000" i progetti che possano avere incidenze significative su tali siti dovranno essere sottoposti ad una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 6 della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE e relativi atti di recepimento e/o nei casi previsti dal D.P.C.M. 377/88, allegati A e B D.P.R. 12 aprile 1996 e successive modificazioni ed integrazioni e L.R. 11/98, a valutazione d'impatto ambientale che ne verificano la compatibilità con il prevalente interesse di tutela delle componenti naturalistiche, abiotiche, biotiche ed ambientali d'insieme.

- Nelle Aree di elevato interesse naturalistico di cui all'art.36 sottoclasse 4a) del P.T.C.P aree ad elevata diversità floristico vegetazionale, qualsiasi intervento edilizio, con esclusione di quelli previsti dalle lettere a), b), c), d), e) dell'art 31 della L. 457/78, la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, la realizzazione di infrastrutture viarie, sono subordinati all'accertamento dell'assenza delle condizioni di divieto di cui al 3° comma dell'art. 12 del PUT. Il P.R.G per le aree boscate comprese in questa sottoclasse deve tendere alla qualificazione e potenziamento del patrimonio vegetale sostenendo la trasformazione dei cedui in fustaie o cedui composti.

- Nelle Aree dell'agricoltura intensiva: seminativi, oliveti, vigneti, di cui all'art.36 classe 2 del P.T.C.P la pianificazione dovrà essere indirizzata verso la componente faunistica che in tali aree trova un favorevole habitat. Nelle aree di agricoltura intensiva ricadenti in questa classe quali le aree di particolare interesse agricolo, gli oliveti e i vigneti specializzati, il P.R.G deve valorizzare e sviluppare le specifiche potenzialità produttive ovvero produzioni particolari e di pregio. Nelle altre aree agricole ricadenti in questa classe il P.R.G deve prevedere l'uso produttivo e favorire lo sviluppo di tecniche di produzione biologica ed incentivare la compatibilità tra le attività produttive e il valore naturalistico ambientale.

3.1.f: AMBITO DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi della lettera c art. 1 della L.431 / 85.

Riportato su tutta la cartografia.

Sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni di P.R.G. previa autorizzazione degli Enti competenti.

3.1.g: AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO ED AMBIENTALE (art. 6 delle N.T.A. del P.U.T. , tav. III)

Contraddistinto dal simbolo EL

Sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni di P.R.G. soggetti al parere di merito ai sensi della L. 1497 / 39.

3.1.h: AMBITO DI VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267 del 30.12.23)

Riportato in cartografia Tav. 8

Sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni di P.R.G. e con lo studio geologico ad esso allegato, previo parere degli Enti preposti.

3.1.i: AMBITO DI RISPETTO CIMITERIALE

Contraddistinto con il simbolo Linea Tratteggiata

In tali ambiti è vietata qualsiasi costruzione. Per gli edifici in essi esistenti sono consentite le categorie d'intervento lettera a, b, c, d, dell'art. 31 L. 457 / 78, le opere per la dotazione di servizi igienici ed impianti tecnologici, copertura di scale esterne, gli accorpamenti volumetrici come quanto prescritto per le zone E. non sono ammessi in nessun caso ampliamenti degli edifici.

Per i cimiteri nei quali non viene prevista una zona di rispetto minima di almeno 100 m, sarà vietata, entro questa distanza, ogni nuova edificazione che possa avvicinare l'abitato ad altri insediamenti.

3.1.l: FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO

Riportate in tutta la cartografia, VR in legenda

Nelle fasce di rispetto stradale e' vietata qualsiasi costruzione ai sensi dell'art.19 L. 765 /67, D.M. 01.04.68 n. 1404 e dall'art. 17 della L.R. 52/83, restando ammissibili i soli interventi previsti dalla L.R. n. 53 / 74. E' facoltà della Amministrazione Comunale, dietro nulla osta dell'Amministrazione cui compete la gestione della strada, in vista di comprovati interessi di carattere generale, autorizzare in dette zone la costruzione di impianti a servizio del traffico, quali impianti di distributori di carburante con relativi accessori per il soccorso immediato agli utenti della strada, edicole e chioschi per la vendita dei giornali. E' altresì ammissibile nelle fasce di rispetto stradale realizzare le seguenti opere: cabine di distribuzione elettrica, sostegni di linee telefoniche e di illuminazione pubblica, reti idriche , fognanti, canalizzazioni irrigue, pozzi, metanodotti, gasdotti, recinzioni (che a norma dell'art. 878 del codice civile non abbiano un'altezza superiore i 3 metri) di muratura, di legno, in rete o altro elemento metallico, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà , con l'avvertenza che per le recinzioni in muratura si applicano le disposizioni dell'art. 1 del R.D. 08.12.33 n. 1740, parcheggi privati, strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale, strade di raccordo dei vari sbocchi viari.

Il rilascio della concessione e' subordinato ad un preventivo atto di sottomissione registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate in caso di esproprio.

La sede stradale comprendente la carreggiata, le banchine, le scarpate, i fossi di scolo e le eventuali aree di pertinenza sino all'eventuale recinzione dei terreni a ciò destinati, potrà

essere realizzata anche nelle zone di rispetto stradale (zone Vr) che affiancano la previsione del tracciato stradale di massima indicato, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.. Le stesse aree potranno essere assoggettate al conseguente esproprio. A realizzazione dell'opera avvenuta, le zone di rispetto stradale Vr effettive saranno quelle risultanti dall'applicazione delle disposizioni del Codice della Strada. Sin dalla progettazione preliminare delle opere stradali dovranno essere previste idonee servitù e/o modifiche a tracciati stradali comunque esistenti si da garantire l'accessibilità a tutti i fondi eventualmente interclusi dalla realizzazione dell'opera.

La sede stradale comprendente la carreggiata, le banchine, le scarpate, i fossi di scolo e le eventuali aree di pertinenza sino all'eventuale recinzione dei terreni a ciò destinati, potrà essere realizzata anche nelle zone di rispetto stradale (zone Vr) che affiancano la previsione del tracciato stradale di massima indicato, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.. Le stesse aree potranno essere assoggettate al conseguente esproprio. A realizzazione dell'opera avvenuta, le zone di rispetto stradale Vr effettive saranno quelle risultanti dall'applicazione delle disposizioni del Codice della Strada. Sin dalla progettazione preliminare delle opere stradali dovranno essere previste idonee servitù e/o modifiche a tracciati stradali comunque esistenti si da garantire l'accessibilità a tutti i fondi eventualmente interclusi dalla realizzazione dell'opera.

3.1.m: FASCE DI RISPETTO PER ELETTRODOTTI , GASDOTTI E DA CORSI D'ACQUA DI QUALSIASI GENERE

Non individuate cartograficamente

Inedificabilità delle aree interessate. L'estensione di tali aree è determinata dalle singole e specifiche normative tecniche di riferimento, aumentate del 100 % per gli elettrodotti. Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi nei limiti stabiliti dall'art. 14 della L.R. n. 53 / 74 e previo parere degli Enti competenti.

3.1.n: AMBITO FERROVIARIO

Contraddistinte in cartografia con il simbolo FS.

Gli interventi in prossimità delle aree ferroviarie sono ammessi nei limiti di cui al D.P.R. n. 753 /80. Nell'area della stazione, previa formazione di un Piano Attuativo, potrà essere realizzata una edificazione per una volumetria complessiva fino ad un raddoppio di quella esistente. In tal caso L'altezza massima non potrà superare 12.50 ml e le distanze da altre proprietà non dovranno essere inferiori a 6.00 ml. L'area ferroviaria è destinata agli impianti ferroviari ed ai relativi servizi, compresi i servizi per l'utenza e le attività commerciali, nonché quelle di tipo socio-culturale.

3.1.o: AMBITI DEMANIALI

Non individuate cartograficamente.

Sono ammessi gli interventi compatibili con le previsioni di P.R.G. previa autorizzazione dell'Ente competente.

3.1.p: AMBITI ARCHEOLOGICI ZONE ARCHEOLOGICHE

Perimetrati in cartografia con triangoli pieni

a) ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO SOTTOPOSTE A VINCOLO .

Nelle zone sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 art.142 lett.m), gli interventi di scavo o di scasso di terreni ad una profondità superiore a mt.0,70 dal piano di campagna dovranno essere preventivamente autorizzati dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza Archeologica per l'Umbria .

b) ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO INDIZIATE .

In dette zone, nel caso di attuazione di interventi che comportano scavi o movimenti di terra, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza Archeologica per l'Umbria .

3.1.q. – AREA DI SOSTA CAMPER

Contraddistinte in cartografia con simbologia "Pc".

Tali aree sono di pubblico interesse e sono destinate in genere alla sosta di camper con limiti temporali prefissati, cioè per brevi periodi con un massimo di 36 ore. Gli interventi che possono essere realizzati in tali aree sono quelli rivolti a fornire servizi agli utenti; servizi che vanno dalla fornitura di acqua e scarico dei reflui, quindi ai fini di fornire ciò potranno esservi realizzati modesti manufatti ad uso alloggiamento di impianti tecnologici oltre che per fornire servizi igienici per gli avventori.

ART. 45 DISCIPLINA DELLE SOTTOZONE F.P.P.E

1. Tali aree sono sottoposte a formazione obbligatoria, per la loro attuazione, di P.P.E. di iniziativa pubblica. Il P.R.G. ne dà la perimetrazione, le destinazioni d'uso prevalenti ed i principali parametri urbanistici. Al di fuori di tali piani attuativi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, secondo progetti specifici di opere pubbliche.
2. Tali aree si distinguono in :

F.P.P.E. 1 - AREA EX-AEROPORTUALE

Tale area è sottoposta alla disciplina della L.R. 9/95 istitutiva dell'area naturale protetta in riferimento alla zona 2.

Per essa potranno essere previste le seguenti sottozone funzionali :

1. Area dell'aviosuperficie (zona F1)
2. Area per attività museali, espositive e dei servizi connessi (zona F 2)
3. Area del Centro di allevamento ed addestramento cani della G. d. F. (zona F3)
4. Area del parco urbano (zona F 4). Le destinazioni ammesse in tale sottozona sono finalizzate ad un godimento pubblico delle peculiarità naturalistiche ed ambientali, essendo in essa ricavate:
 - un'area per il bird-watching e servizi connessi;
 - un'area di riqualificazione ambientale per una profondità di almeno 300 m dalla sponda del lago;
 - un'area per attività del tempo libero.

Gli interventi saranno attuati mediante progetti di opere pubbliche. Nel caso in cui vengano modificati o delocalizzati i volumi edilizi esistenti, si procederà solo previa formazione obbligatoria di un P.P.E.

In detto ambito è consentita la realizzazione degli interventi previsti dai progetti del "LIFE NATURA 2002 – Ripristino Habitat e conservazione ardeidi sul Lago Trasimeno";

In riferimento alla Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria n° 23 del 9 gennaio 2004, si riportano di seguito le prescrizioni dettate:

- a) *in ambito "B3" di P.S.2 il nuovo assetto delle zone, come disposto all'art. 19 delle relative N.T.A., deve essere definito nel Piano di Assetto del Parco Regionale del Lago Trasimeno, sentita l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere e deve tra l'altro prevedere, per la zona dell'ex Aeroporto di Castiglione, in particolare, la creazione di un parco dai caratteri prevalentemente naturali con nuova edificazione limitata a piccoli volumi per servizi e limitate aree impermeabili, nonché l'adeguamento delle strutture edilizie esistenti senza incremento di volumi;*

b) le creazione del parco previsto per la zona dell'ex aeroporto di Castiglione del Lago deve essere inquadrata in un piano attuativo complessivo;

c) premesso che per gli ulteriori approfondimenti si rimanda alla successiva analisi del progetto definitivo (redatto e trasmesso ai sensi del DPR 357/97 e s.m.i.), relativamente al progetto Life Natura è necessario che:

- gli interventi previsti vengano effettuati in periodi tali da arrecare il minimo disturbo alla fauna presente e comunque sulla base delle indicazioni in un ornitologo all'uopo incaricato;

- la protezione delle previste arginature venga realizzata facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica evitando il ricorso alla messa in opera di scogliere di tipo tradizionale;

- vengano messi in atto gli accorgimenti utili al fine di evitare qualsiasi tipo di sversamento accidentale di olii o carburanti dai mezzi meccanici utilizzati durante le fasi di cantiere previste.

Sono ammesse le categorie d'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché gli ampliamenti degli edifici ricompresi nella zona F2 in ragione del 50 % della volumetria già esistente.

Nel recupero edilizio sarà possibile la delocalizzazione dei volumi esistenti per la realizzazione di attrezzature a servizio delle destinazioni ammesse.

Non è possibile, in ogni caso, l'edificazione, anche attraverso il recupero dei volumi, al di sotto dei 300 m dalla linea di sponda del lago.

Le sezioni idrauliche del fosso Paganico dovranno essere adeguate a contenere le portate di massima piena conseguenti ad un evento meteorico caratterizzato da un tempo di ritorno centennale, mediante interventi di ampliamento e/o di ripulitura e rivestimento (ove non già presente) dell'alveo, i quali dovranno essere ultimati e collaudati prima della messa in esercizio delle strutture ad uso pubblico previsto nella zona.

F.P.P.E. 2 - AREA DI RISPETTO URBANISTICO AMBIENTALE DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

In tale area valgono le indicazioni del P.P.E. adottato dal C.C. del 07.03.95 n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni.

F.P.P.E. 3 - AREA DETTA DEL LIDO COMUNALE

Abrogato.

F.P.P.E. 4 . - AREA DI RISPETTO NATURALISTICO -AMBIENTALE

Abrogato.

F.P.P.E. 5 - ISOLA POLVESE

Tale area è sottoposta alla disciplina della L.R. 9/95 istitutiva dell'area naturale protetta in riferimento alla zona 1, i cui interventi ammessi si attuano mediante progetti di opere pubbliche.

CAPO IX

DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE

ART. 46 DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE

1. Le infrastrutture viarie del territorio comunale sono distinte dal P.R.G. nelle seguenti categorie:

VIABILITA' DI CONNESSIONE TERRITORIALE

STRADE URBANE PRIMARIE

STRADE URBANE DI DISTRIBUZIONE

PARCHEGGI PUBBLICI

VIE PEDONALI E CICLABILI

2. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 11 e quelle di cui all'art. 22, comma 9, delle presenti norme, la realizzazione di nuove strade, la ristrutturazione, la riqualificazione e il potenziamento ed adeguamento di quelle esistenti, dovranno uniformarsi alle Norme C.N.R. 28.07.1980 n. 78; a quanto stabilito dall'art. 16 delle N.T.A. del P.U.T., tenuto conto del ruolo funzionale delle stesse strade e della loro gerarchia stabilita dal P.U.T. e dal P.R.G.
3. Le norme di cui al precedente comma assumono valore di riferimento e di prescrizione. I progetti di opere infrastrutturali dovranno comunque rispettare le condizioni dell'ambiente e della natura, valutando ogni modifica che potrà essere apportata dalle stesse opere e mitigare gli eventuali impatti che ne potrebbero derivare. In caso di contrasto fra il rispetto delle norme tecniche ed i vincoli ambientali saranno consentite modifiche e correzioni delle caratteristiche tecniche della viabilità apportando gli opportuni accorgimenti in ordine alla sicurezza.
4. I progetti di nuove infrastrutture viarie dovranno avere contenuti e valore anche paesaggistico.
5. Ai fini di una corretta utilizzazione della rete viaria e di una funzionale distribuzione dei carichi di traffico nonché per il perseguimento di obiettivi di ecologia urbana l'Amministrazione Comunale adotterà anche attraverso atti amministrativi, provvedimenti per la regolazione della circolazione e della mobilità mediante l'istituzione di sensi unici, di isole pedonali e/o di vie a traffico limitato, di limitazione forte della velocità massima consentita nelle aree residenziali, di servizio di trasporto collettivo, di incentivazione dell'uso della bicicletta e dei mezzi pubblici e della creazione di autorimesse collettive.
6. Le aree individuate dal P.R.G. e destinate a parcheggio d'uso pubblico sono attuate mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Detti interventi dovranno di regola utilizzare pavimentazioni verdi e comunque permeabili almeno nelle

aree di sosta dei veicoli, nonché prevedere l'impianto di alberature d'alto fusto nel numero minimo di una ogni quattro posti auto.

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

Le aree destinate a parcheggio di automezzi, possono essere utilizzate esclusivamente a tale fine e costituiscono ad ogni effetto, integrazione delle aree stradali. In dette aree è vietata qualsiasi costruzione, salvo la facoltà dell'amministrazione Comunale di effettuare concessioni parziali per l'installazione di impianti di distribuzione dei carburanti, di piccoli chioschi, restando in ogni caso esclusa la costruzione di stazioni di servizio. Non potrà essere effettuata più di una concessione per ogni area di parcheggio e ciascuna concessione non potrà occupare più di un ventesimo della relativa area di parcheggio. E' altresì in facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare la costruzione di tettoie smontabili per la formazione di zone d'ombra.

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

Le aree stradali sono ad esclusivo servizio della viabilità e destinate alla formazione di sedi per il traffico veicolare, marciapiedi, passeggi pedonali, spazi di sosta ed aiuole spartitraffico. In dette zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione e limitatamente per gli spazi di sosta, di panchine e sedili, tabelloni pubblicitari e piccole edicole.

- 7 bis. È ammesso a corredo della viabilità esistente, la realizzazione di marciapiedi anche se gli stessi vengono a ricadere al di fuori delle aree indicate nelle cartografie di PRG come viabilità.
8. Nelle aree destinate a parcheggio indicate nella cartografia con la lettera P* sarà possibile realizzare parcheggi pluripiano anche interrati.
9. Nelle aree indicate in cartografia con la lettera SM sarà possibile realizzare percorsi meccanizzati di risalita, quali scale mobili, tapis-roulants, ascensori ecc...

ART. 47 DELLE VIE PEDONALI E CICLABILI

1. Il P.R.G. ha indicato, con apposito tratteggio, i tracciati dove di preferenza andranno realizzate specifiche vie pedonali e/o ciclabili.
2. Le piste ciclabili saranno realizzate in sede propria con pavimentazione in colori contrastanti con la pavimentazione dei marciapiedi e della sede veicolare.
3. Agli ingressi della pista ciclabile sarà apposta segnaletica verticale e orizzontale con il simbolo della bicicletta stilizzata.
4. Per impedire l'accesso e la sosta dei veicoli a motore in corrispondenza degli accessi saranno collocate colonnine di dissuasione in numero opportuno.
5. Nel senso longitudinale la pista avrà una protezione verso la sede veicolare realizzata con elementi orizzontali (isola spartitraffico di almeno 70 cm. di larghezza con eventuale sistemazione a verde), oppure con elementi verticali che potranno essere continui (guardrail in acciaio o in calcestruzzo, in legno o con siepi) o discontinui (colonnine antiauto, fioriere, etc.). La soluzione sarà prescelta in funzione della disponibilità di spazio e del migliore inserimento ambientale.
6. Il lato verso il marciapiedi non necessita di particolare protezione. Il limite della pista ciclabile sarà segnalato con un cordolo di diverso materiale e allo stesso livello.
7. La pista ciclabile potrà svilupparsi oltre che a raso, anche in sede sopraelevata o sotterranea in corrispondenze di svincoli a livello sfalsati rispetto al livello del traffico veicolare.
8. Anche in questi casi il dimensionamento segue gli stessi criteri della soluzione a raso. Per assicurare una migliore agibilità le corsie potranno essere aumentate del 20% rispetto agli schemi di seguito riportati.

Nel caso di strutture specializzate, tutti gli accorgimenti funzionali e dimensionali non sono dissimili da quelli seguiti per la realizzazione di strutture analoghe ad uso pedonale.

9. I materiali da utilizzare per la realizzazione delle piste ciclabili saranno quelli comunemente usati nelle costruzioni stradali. Per la pavimentazione sono particolarmente idonei i conglomerati bituminosi colorati (rosso, verde, etc.), in area extraurbana dovrà essere prevista una finitura del piano con graniglia (resina bianca). La tecnologia della posa in opera sarà simile a quella usata per i marciapiedi. I cordoli di delimitazione della pista ciclabile saranno in pietra naturale o artificiale, fondati e rinfiacati con calcestruzzo magro. Gli elementi di protezione verso la corsia veicolare e tutti gli altri elementi di segnaletica e arredo saranno reperiti sul mercato e posati in opera secondo le indicazioni del fornitore.

ART. 48 DEI PARCHEGGI PRIVATI

1. Tutte le costruzioni, **inerenti edifici ad uso abitativo**, debbono tassativamente riservare al parcheggio di automezzi una superficie non inferiore a **2** mq per ogni 10 mc di costruzione. **La presente costituisce integrazione di** quanto stabilito dalla Legge 24.3.1989 n. 122.
2. Dette superfici possono essere ricavate in autorimessa all'interno degli edifici o nelle aree libere di pertinenza di esse, ovvero parte all'interno e parte nelle aree libere.
3. In ogni caso, gli spazi per parcheggi dovranno essere direttamente accessibili dalle strade di transito e non potranno pregiudicare l'utilizzazione di aree pubbliche o riservate al pubblico quali marciapiedi, passaggi pedonali e fasce verdi di rispetto.

ART. 49 DELLA VEGETAZIONE URBANA DI ARREDO

1. La vegetazione urbana di arredo del territorio comunale è rappresentata in modo indicativo negli elaborati del P.R.G.

La individuazione effettuata dal P.R.G. ha valore non esaustivo, ma di priorità nell'attuazione degli interventi di manutenzione dei sistemi vegetali esistenti e di realizzazione di nuovi filari alberati., che vengono prescritti per tutte le strade comunali di previsione.

2. In tali aree è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e, qualora necessario, il loro reintegro, nonché la messa a dimora di nuove alberature, secondo la tipologia e le essenze già presenti.
3. Nelle aree dei viali, oltre alle alberature e nel rispetto di queste, potranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili, e attrezzature per la sosta dei passanti. Le stesse aree dovranno essere precluse alla circolazione di mezzi meccanici (auto, moto, etc.) e alle attrezzature pubblicitarie se non collocate in specifici spazi e tali da non ostruire visibilità e libertà di circolazione pedonale.
4. Gli accessi carrabili che interferiranno con i viali, ancorché ammessi, non dovranno preconstituire in alcun modo barriere architettoniche ai percorsi pedonali.
5. Lungo i fossi ed i corsi d'acqua naturali dovrà essere riservata una fascia di rispetto per lo sviluppo della vegetazione ripariale delle dimensioni di almeno 10 ml dagli argini.

In dette fasce potranno essere realizzati percorsi pedonali senza tuttavia prevedere alcuna forma di pavimentazione.

Gli interventi di manutenzione delle funzioni idrauliche dei fossi non dovranno manomettere la naturalità degli stessi corsi d'acqua ne' danneggiare la vegetazione ivi insistente. Qualora per cause di forza maggiore dovessero essere abbattute alberature esistenti, queste dovranno essere opportunamente reintegrate.

6. Gli orti, soprattutto nelle aree urbane, rivestono una particolare importanza ecologica.

Essi pertanto dovranno essere conservati laddove esistenti o favoriti nel loro impianto avendo cura di inserirli correttamente nella composizione formale degli insediamenti e di disciplinare l'uso dei diserbanti e dei fertilizzanti chimici.

La sistemazione delle aree ortive dovrà pertanto essere illustrata nei progetti di sistemazione esterna degli edifici per cui viene richiesta la concessione.

7. Sono considerate zone verdi private , gli arretramenti dai fili stradali, le aree scoperte intorno agli edifici e quelle non edificate per distacchi e fasce di rispetto. Per le aree scoperte a margine di strade risultanti dall'applicazione delle norme relative alle distanze, ai distacchi e gli arretramenti stradali, e' ammessa la loro utilizzazione per la formazione di parcheggi privati, semprechè ciò non pregiudichi il transito pedonale sul marciapiede adiacente, non rechi turbamento al traffico e non provochi un negativo impatto ambientale.

ART. 50 IMMOBILI VINCOLATI A DEMOLIZIONE

1. Si intendono vincolati ad espropriazione ed esproprio tutti gli edifici ricadenti su aree destinate a formare spazi di uso pubblico o riservate per edifici, servizi ed impianti pubblici, secondo le indicazioni del P.R.G. e giusto l'elenco dell'art. 43 e non conformi alla tipologia prevista dalla destinazione di zona.
2. In detti edifici non è consentita alcuna opera di ampliamento, trasformazione o miglioria, entro 5 (cinque) anni dall'approvazione del P.R.G. e l'esecuzione dell'esproprio con la sola eccezione, nei casi di esproprio parziale, dei lavori volti a rendere l'edificio conforme alle prescrizioni di Piano.
3. In casi di lavori urgenti e necessari da eseguire in immobili vincolati a demolizione, per la conservazione dell'immobile medesimo o per accertate esigenze di pubblica o privata incolumità, il proprietario ne deve dare avviso al Comune, che, previo riconoscimento della necessità e dell'urgenza, avrà facoltà di vietarli procedendo immediatamente alla espropriazione. qualora il Comune non si avvalga di tale facoltà, si dovrà tenere conto dell'esecuzione dei lavori di cui sopra ai fini della valutazione dell'immobile relativo all'espropriazione, così come indicato dall'art. 37 della L.1150 / 42.

TITOLO III

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 51 VALIDITÀ DELLO STUDIO GEOLOGICO

1. Lo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale è parte integrante e cogente del P.R.G. e le norme geologiche in esso contenute sono parte integrante delle presenti norme.
2. In caso di contrasto fra le previsioni di P.R.G. e le disposizioni ed i vincoli scaturenti dallo studio geologico prevalgono sempre le limitazioni da quest'ultimo previste.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere generale su tutte le zone del territorio comunale:
 - non dovranno essere realizzate nuove edificazioni a distanza inferiore a 10 m dal piede dell'argine di qualunque corso d'acqua arginato e dal ciglio della sponda dei corsi d'acqua non arginati;
 - ampliamenti di edifici già esistenti a distanza inferiore ai 10 m dal ciglio della sponda dei corsi d'acqua non arginati dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione ai fini idraulici come indicato nella deliberazione della Giunta Regionale n. 3610 del 25.6.98;
 - tutti gli attraversamenti di corsi d'acqua con infrastrutture viarie, ferroviarie e con condotte di servizi (acquedotti, elettrodotti, etc.) dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione ai fini idraulici;
 - relativamente alla nuova variante alla s.s. n. 71 nel tratto del Capoluogo, si riconferma il proprio parere, unitamente alle prescrizioni in esso contenute, espresso con nota n. 1122 del 3.2.97.

ART. 51 BIS – INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI TUTELA DELLE COSTIERE CIRCUMLACUALI

1. Classe 1, campitura color "azzurro"

AREE EDIFICABILI

Aree penepianeggianti o blandamente collinari con pendenze in genere non superiori al 10% i depositi fluvio-lacustri prev. sabbio-argillosi; aree con pendenze superiori in presenza di affioramenti rocciosi stabili.

Sono ammesse la edificabilità e le altre attività antropiche, sempre nel rispetto di tutte le normative, specie quelle antisismiche ed antinquinamento vigenti.

2. Classe 3, campitura color "verde"

AREE EDIFICABILI CON PRESCRIZIONI

Aree pianeggianti in depositi alluvionali recenti, con falda idrica superficiale. Sono ad edificabilità condizionata alla verifica in fase di indagini geologiche puntuali, della presenza nel “volume significativo” di terreni liquefacibili o particolarmente compressibili, per una corretta scelta fondale.

Visto che spesso la soggiacenza della falda è molto bassa, e che in condizioni di morbida può diminuire ulteriormente, i fabbricati devono essere opportunamente sopraelevati rispetto al p.c. originario in modo tale che il primo solaio non venga raggiunto dal tetto massimo della falda, pertanto non potranno essere realizzate piani interrati o seminterrati delle nuove edificazioni con piano di calpestio a quota inferiore a 258 mt. slm.

Si sconsigliano, vista anche la presenza di frequenti passaggi di terreni sabbiosi relativamente permeabili, attività agricole con uso di sostanze chimiche dannose per la qualità delle acque, insediamenti produttivi ad alto rischio chimico e stoccaggio di rifiuti tossico-nocivi.

3. Classe 4, campitura color "bleu"

AREE EDIFICABILI CON PRESCRIZIONI – aree rivierasche

Fascia circostante il Trasimeno compresa ad una altitudine pari o minore di 259 m.s.m..

Gli interventi antropici devono tenere conto delle possibili oscillazioni verso l’alto delle specchio lacustre, anche in prospettiva del possibile ampliamento del bacino scolante.

Dal 1921 ad oggi il Trasimeno ha raggiunto il massimo livello nella primavera del 1941, raggiungendo quasi la qt. di 258 m.s.m..

In queste aree dovendo ogni intervento prevedere una possibile interferenza con la falda di sub-alveo del lago, possono essere consentiti interventi di manutenzione agli immobili esistenti, nonché la ristrutturazione edilizia, anche con adeguamenti strutturali fino alla demolizione e ricostruzione.

Per gli interventi di nuova previsione o di ricostruzione non potranno essere realizzati piani interrati o seminterrati rispetto al naturale piano di campagna.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà essere conforme a quanto previsto dal D. Lgs. 152/99 e sue successive modificazioni ed integrazioni .

Fatto salvo quanto previsto dalla DGR 613 del 18 maggio 2004, gli interventi da attuarsi su fabbricati o aree ricadenti all'interno dei siti NATURA 2000 sono sottoposti alla disciplina prevista dal DPR 8 settembre 1997 n. 357 come modificato dal DPR 12 marzo 2003 n.120.

4. Classe 5, campitura color "giallo"

AREE AD EDIFICABILITÀ LIMITATA

Zone golenali, aree limitrofe ai principali affluenti del Trasimeno, valli moderatamente incise in ambiente collinare agricolo. Si ammettono modesti interventi edilizi funzionali alla ristrutturazione ed al recupero dell'esistente (tipo zone A) od alle esigenze della attività agricola. Per le prescrizioni adottabili in queste zone si rimanda alle classi 2-3, rispettivamente per i fianchi vallivi e per i fondovalle.

5. Classe 6, campitura color "viola"

AREE INEDIFICABILI

Aree in disordine idrogeologico, aree collinari ad alta propensione al dissesto, scarpate. Hanno in genere pendenze superiori al 15%, in presenza di depositi fluvio-lacustri o marino salmastri limo-argillosi. Si estendono prevalentemente nella parte occidentale del Territorio Comunale, nei versanti rivolti o limitrofi ai laghi di Chiusi o di Montepulciano. Si comprende in esse anche il versante settentrionale del "Poggio" di Castiglione, compresa la scarpata in roccia limitrofa alla strada costiera. Aree per le quali si sta già provvedendo a lavori di controllo e bonifica secondo le linee suggerite.

ART. 52 DELLE AREE IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI P.R.G.

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

**ART. 53 DEGLI EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI
ZONA**

1. Per gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G. è consentito il permanere delle destinazioni d'uso in atto all'adozione del P.R.G. sino all'attuazione delle previsioni in esso contenute.
2. In tali edifici sono consentiti i soli interventi di ordinaria manutenzione.

ART. 54 APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

1. Per il computo della misurazione di distanze, altezze, densità di fabbricazione, superfici scoperte e coperte, relativi rapporti, di volumetrie, ecc. ai fini dell'applicazione delle presenti norme, valgono le regole di cui al Regolamento Edilizio Comunale in vigore.

**ART. 55 VARIANTI CONSEGUENTI ALL'EMANAZIONE DI NUOVE
LEGGI**

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

ART. 56 VALIDITA' DELLA NORMA PIU' RESTRITTIVA

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

**ART. 57 MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G. PER EFFETTO DEL
D.P.G.R. DI APPROVAZIONE**

1. Le modifiche apportate con il decreto di approvazione al P.R.G. adottato e alle presenti norme tecniche di attuazione divengono operanti ad ogni effetto con l'entrata in vigore del piano medesimo in forza dell'art. 3 della L. 6/8/1967 n° 765.

Si intendono contemporaneamente annullate e prive di efficacia tutte le indicazioni, norme e prescrizioni incompatibili con le dette modifiche.

**ART. 58 VOLUMI OGGETTO DELLA SANATORIA DI CUI ALLA
L. 47 / 85 E ART 39 DELLA L. 724 / 94**

1. I volumi precari o fatiscenti per i quali è stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria ai sensi e per gli effetti della L. 47/85, capo IV, dovranno essere adeguatamente inseriti nel contesto ambientale interessato.

**ART. 59 STRUTTURE TURISTICO-COMMERCIALI A CARATTERE
PROVVISORIO E STAGIONALE**

1. In tutte le zone del P.R.G. potranno essere autorizzate strutture a carattere provvisorio e stagionale per le attività turistico - commerciali purché realizzate con strutture leggere e non stabilmente infisse al suolo e comunque per un periodo non superiore a mesi 8, la cui scadenza o periodicità (non superiore ad anni 5) dovrà essere indicata nell'autorizzazione medesima.
2. Tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità da dimostrare secondo un progetto redatto da un tecnico abilitato. La precarietà di dette strutture dovrà discendere dalla loro destinazione per sopperire a necessità contingenti e circoscritte nel tempo, risultanti oggettivamente.
3. Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza dell'autorizzazione, egli è pertanto tenuto a costituire un deposito a garanzia pari all'importo necessario, stabilito dall'ufficio competente, mediante polizza fidejussoria oppure a mezzo di deposito cauzionale infruttifero, da utilizzare per l'eventuale ripristino d'Ufficio in caso d'inerzia del soggetto medesimo.
4. La possibilità di effettuare gli interventi, in applicazione della norma di cui al presente articolo, deve essere preventivamente concordata con l'Amm/ne Comunale ai fini della definizione delle modalità esecutive, sulla scelta del sito di intervento nonché sulla potenzialità della struttura da installare in termini: di superfici, di altezze, di volumi. Stessa procedura dovrà essere seguita, al termine di scadenza di validità del titolo abilitativo, in caso della necessità per il rinnovo.

ART. 60 IMPIANTI TECNOLOGICI E PERTINENZE

1. Le opere di natura pertinenziale e gli impianti tecnologici non risultano soggetti al rispetto dei parametri urbanistici delle presenti norme e per essi verranno le disposizioni contenute nel codice civile per quanto riguarda le distanze dai confini.

Tali disposizioni valgono per le zone omogenee B o ad esse assimilate.

2. Gli impianti tecnologici, anche quando costituiscono volume, sono di norma considerati volumi tecnici e pertanto non valutabili ai fini planovolumetrici; i suddetti volumi tecnici devono avere i seguenti requisiti:
 - a) stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
 - b) l'impossibilità tecnica di prevedere il loro inglobamento entro il corpo della costruzione principale.
3. Per impianti tecnologici debbono intendersi i seguenti impianti tecnici: idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione, di protezione dalle scariche elettriche.
4. Per opera pertinenziale si intendono le seguenti opere: recinzioni, sistemazioni a terra del giardino di pertinenza dell'edificio principale (percorsi pedonali e carrabili, alberature, illuminazione, sedute, ecc.). gazebi, pergolati, barbecue, attrezzature da gioco in funzione dell'edificio principale, voliere, fontane, e simili strettamente attinenti all'utilizzo del fabbricato principale.
5. Affinché gli impianti tecnologici e le opere pertinenziali vengano qualificate in tal senso, occorre che:
 - a) esiste un edificio principale;
 - b) l'opera si ponga funzionalmente al servizio dell'edificio principale;
 - c) la destinazione d'uso sia permanente;
6. Rimane facoltà dell'Amministrazione Comunale, in base all'opera sottoposta ad autorizzazione, richiedere un atto unilaterale d'obbligo con vincolo di destinazione e di inscindibilità dal fabbricato principale.

ART. 61 DEROGHE

1. L'autorità comunale ha facoltà di concedere deroghe alle presenti norme esclusivamente in casi eccezionali, quando particolari situazioni di luogo e non previste esigenze generali, rendono le norme stesse inapplicabili o controproducenti ai fini dell'attuazione del P.R.G. così come previsto dalla L. 06708/1967 n. 765. Tale facoltà potrà comunque essere esercitata limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. La concessione in deroga dovrà essere rilasciata previa delibera del Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Consiliare Urbanistica e L.L.P.P. e sarà subordinata a nulla osta della Provincia.
3. Non potrà essere consentito l'inizio di lavori parzialmente compatibili con le presenti norme, quando gli stessi siano inquadrati in progetti per cui viene richiesta concessione in deroga, prima dell'approvazione della deroga medesima.

CAPO II
NORME TRANSITORIE

ART. 62 MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Fino all'approvazione delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, per le zone non interessate da varianti di tipo normativo (limiti, vincoli, classificazioni) e per le quali e' stata quindi riconfermata la zonizzazione e la disciplina già vigente, continua ad applicarsi la stessa disciplina.
2. In tutti gli altri casi vengono applicate invece le disposizioni di cui alla L. 2/11/1952 n° 1902 (misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori) e successive modifiche e/o integrazioni.

ART. 63 COSTRUZIONI INIZIATE

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

ART 64 COSTRUZIONI ESISTENTI

1. Per le costruzioni esistenti alla data di approvazione del primo P.R.G. (06.12.74), ricadenti nelle zone omogenee C e D, sottoposte a piano attuativo, è facoltà dell'Amministrazione Comunale rilasciare concessione edilizia per il loro risanamento igienico con possibilità di incremento del loro volume pari al 10 % e comunque non oltre il limite di 180 mc, purché le nuove opere autorizzate non costituiscano impedimento fisico, funzionale o finanziario all'attuazione delle previsioni di P.R.G.

Sono esclusi da tali disposizioni gli edifici ricadenti nella sottozona DMR.

2. In tutte le zone di PRG (escluse le aree di inedificabilità od oggetto di esproprio) è consentita la ricostruzione in situ di edifici esistenti distrutti o demoliti in precedenza all'approvazione del presente piano, purché tali immobili siano stati oggetto di adeguata documentazione circa le caratteristiche di consistenza e forma. Tali immobili dovranno comunque essere compatibili con le attuali prescrizioni della zona di sedime.

ART 65 - NORME INTEGRATIVE (derivanti dall'applicazione della D.G.P. 692/2004)

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica in attuazione delle previsioni di PRG, debbono essere preventivamente comparati con tutti i contenuti tematici richiamati nella cartografia del Repertorio delle Componenti Paesaggistiche Ambientali, Infrastrutturali ed Insediative di Definizione Comunale del PTCP – alla scala 1:25000
2. Ogni intervento edilizio previsto all'interno dei siti NATURA 2000 (S.I.C. e Z.P.S.) ancorché ricadente nelle aree rubricate quali “aree urbane consolidate e antropizzate ricadenti in ZPS” (tav. 8.3), fatto salvo quanto previsto con la DGR 613 del 18 maggio 2004, deve essere sottoposto preventivamente alla disciplina prevista dal DPR 8 settembre 1997 n. 357 come modificato dal DPR 12 marzo 2003 n.120
3. I contenuti riportati nella Tavola n. 8.2 sono integrati da quelli riportati nella cartografia Tavola 1/psII – Zonizzazione allegata alla D.G.R del 25 giugno 2003 n.896, di cui all'atto Deliberativo n° 76 del 31 marzo 2003 relativo alla "Trasposizione cartografica delle delimitazioni degli ambiti e zone, Tav. 11 del P.S. 2 agli elaborati cartografici di P.R.G. – Presa atto ed osservazioni".