

TITOLO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

ART. 1

FINALITA' DELLE NORME

1. Il territorio del Comune di Castel Giorgio è assoggettato alle disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale Intercomunale suddiviso in parte strutturale e parte operativa, redatto ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in particolare alla L.R. 21.10.1997, n. 31 come modificata dalla L.R. 22.02.2005, n. 11, dalla L.R. 14.03.2000, n. 27, Piano Urbanistico Territoriale, nonché dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 59 del 23 luglio 2002.

2. Le presenti norme tecniche di attuazione della parte operativa del PRG, unitamente alle corrispondenti norme di attuazione della parte strutturale, agli elaborati grafici della parte operativa e della parte strutturale del PRG regolano la tutela e la valorizzazione del territorio, le trasformazioni urbanistiche, la realizzazione di servizi ed infrastrutture, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed hanno efficacia prevalente sui regolamenti comunali in materia urbanistica ed edilizia; sono tuttavia soggette ad eventuali modificazioni derivanti dall'emanazione di normative sovraordinate.

ART. 2

RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il PRG Parte operativa detta norme per l'uso del suolo e le attività urbanisticoedilizie all'interno delle macroaree (comparti o ambiti di trasformazione come individuati nelle tavole del piano operativo).

2. Il PRG Parte operativa ha recepito i contenuti della pianificazione sovraordinata in particolare: il Piano Urbanistico Territoriale (PUT) LR 27/2000, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con DCP n. 59 del 23.07.2002, il Piano di Bacino del Fiume Tevere sottobacino 6 nonché i contenuti della legislazione nazionale e regionale in materia e quella di settore che ha ricadute nella gestione del territorio.

3. Per gli interventi più consistenti ed importanti (Borgo turistico di Montiola, nuova viabilità, area interessata dall'impianto da golf) e per i quali è prevista l'attuazione mediante Piano Attuativo, dovrà essere fatta una verifica di assoggettabilità a VAS, di compatibilità paesaggistica, mediante l'uso delle misure per il corretto inserimento paesaggistico.

4. Il presente PRG.O recepisce completamente le prescrizioni e le previsioni dettate dal Piano Regionale di Tutela delle Acque.

5. Il presente PRG.O recepisce le indicazioni previste dal "Regolamento di attuazione dell'art. 13 della legge regionale 24.02.2006 n. 5" (Piano regolatore regionale degli acquedotti).

6. Ogni intervento volto all'attuazione del presente PRG.O (sia interventi diretti, sia interventi sottoposti a piano attuativo) dovranno dimostrare la loro conformità rispetto alla normativa tecnica di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

TITOLO II
NORME PER LA QUALITA' DELL'AMBIENTE

ART. 3

TUTELA DEI BENI SPARSI DI VALORE ARCHITETTONICO

1. Il PRG Parte strutturale ha assunto il censimento degli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale approvato con DCC confermando la suddivisione in edifici di valore architettonico Va ed edifici di valore tipologico Vt.
2. I progetti relativi agli interventi dovranno contenere, oltre alla documentazione di rito prevista dalla normativa vigente, il rilievo critico (ricerca storica, rilievo tipologico, rilievo geometrico, rilievo delle tecnologie costruttive e dei materiali, rilievo dei particolari costruttivi architettonici o tipologici significativi, rilievo fotografico con punti di ripresa documentati).
3. E' ammessa, qualora supportata da una documentata ricerca storico architettonica, la ricostruzione di porzioni del manufatto parzialmente crollate.
4. Gli stessi principi progettuali ispirati al restauro e risanamento conservativo inerenti agli edifici si applicano anche ai manufatti accessori (pozzi, forni, essiccatoi, ricoveri animali ...) che contribuiscono, quando presenti, a definirne il valore ambientale.
5. Le destinazioni ammesse sono residenziali, extralberghiere, agrituristiche e per la residenza d'epoca.

ART. 4

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PRGI – PARTE OPERATIVA

1. I progetti relativi agli interventi dovranno contenere, quanto stabilito all'art. 3 comma 2
2. Gli stessi principi progettuali ispirati alla conservazione dell'edificio si applicano anche ai manufatti accessori (pozzi, forni, essiccatoi, ricoveri animali ...) che contribuiscono, quando presenti, a definirne il valore ambientale.
3. Le destinazioni ammesse sono residenziali, extralberghiere, agrituristiche e per la residenza d'epoca.

ART. 5

BIOARCHITETTURA, CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, RECUPERO DELLE TECNOLOGIE TRADIZIONALI

1. Allo scopo di promuovere la salvaguardia dell'integrità ambientale e il risparmio di risorse naturali secondo i principi dello sviluppo sostenibile come definiti nella L.R. 19 novembre 2008, n. 17 adeguerà il proprio regolamento edilizio ai contenuti e con le modalità previste nella citata legge. Nelle more di tale adeguamento ritiene opportuno definire i contenuti di cui agli articoli successivi.
2. L'utilizzo di tecnologie di bioarchitettura o di recupero di materiali riciclati o di risparmio energetico, disciplinato dalla deliberazione regionale n. 547 del 24 maggio 2000 e dimostrato con relazione tecnica e perizia riferita al prezzario regionale, asseverate ai sensi di legge dal tecnico

progettista, comporterà un ulteriore premio urbanistico consistente in una maggiorazione pari al 10% dell'indice di utilizzazione edificabilità territoriale (Ut) o fondiaria (Uf).

3. Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche, a risparmio energetico valutato ai sensi di legge con miglioramento superiore al 20% di quello previsto dalla normativa vigente, si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 30%, conformemente alla DCR n. 846 del 4 marzo 1998.

4. Ogni nuovo intervento che interessi le aree circostanti agli edifici, la viabilità e le sistemazioni del suolo, dovrà garantire la permeabilità delle superfici esterne alla pioggia. Con esclusione delle acque bianche provenienti dalle coperture, che saranno condotte ai recapiti previsti dalla rete pubblica qualora presente; qualora tale infrastruttura non fosse presente, le acque bianche saranno addotte al reticolo superficiale. Le acque meteoriche che cadono sulle superfici esterne dovranno tornare al terreno. E' lasciata facoltà al proponente l'intervento sottoporre all'Amministrazione Comunale la soluzione di volta in volta ritenuta più adatta allo scopo. I progetti di gestione delle acque meteoriche di dilavamento relative alla superficie scoperta di ciascun lotto o insieme di lotti dovranno essere redatti in conformità ai criteri riportati nella Direttiva Tecnica Regionale: Disciplina degli Scarichi delle Acque Reflue di cui alla D.G.R. 424 del 24 Aprile 2012.

5. E' vietata l'impermeabilizzazione (mediante bitumatura o altro) delle strade poderali e vicinali; in particolari casi è ammessa la depolverizzazione e l'impiego di bitumi a basso impatto.

ART. 6

ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Ai fini dell'adeguamento degli edifici esistenti è consentita la sopraelevazione delle coperture fino ad un massimo di 40 cm, per comprovate ragioni strutturali, di miglioramento o adeguamento sismico, a prescindere dai limiti di altezza e di densità edilizia consentiti.

ART. 7

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Il PRG Parte strutturale al fine di garantire a tutti i cittadini la piena godibilità dello spazio urbano e degli edifici ritiene significativo l'abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto della L. 9 gennaio 1989, n. 13, del DM 14 giugno 1989, n. 236 e della circolare 22 giugno 1989 n. 1669/U.L.

2. Il PRG parte Operativa recepisce le disposizioni di cui al comma 1 devono essere rispettate negli interventi edilizi di: RC, RE, RE1, RE2, RE3, RU, NC di cui al successivo art. 7A con particolare riguardo agli edifici pubblici, nonché nella sistemazione di spazi esterni di pertinenza degli edifici.

ART. 7A

TIPI DI INTERVENTO

1. Il PRG Parte Operativa per lo spazio rurale e per lo spazio urbano stabilisce, in attuazione della vigente normativa, le seguenti categorie di intervento urbanistico-edilizio:

~ **MO- Interventi di manutenzione ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici

esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;

~ **MS – Interventi di manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e loro pertinenze, sempre che non alterino i volumi e le superfici complessive delle unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;

~ **RC – Interventi di restauro e risanamento conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture;

~ **RE – Interventi di ristrutturazione edilizia:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con modifiche della superficie utile coperta, sagoma e area di sedime preesistenti, senza incremento della superficie utile coperta medesima, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

~ **NC- Interventi di nuova costruzione:** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerare tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune, compresa l'escavazione dei pozzi;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e impianti, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;
- 6) le opere pertinenziali degli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;
- 7) la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

~ **RU – Interventi di ristrutturazione urbanistica:** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

~ **OI – Opere interne:** quella da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

Per attività di servizi si intendono quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico-produttive, ricreative, sportive e culturali.

ART. 8

QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO

1. Tutti i piani attuativi, previsti dalle presenti norme, redatti ai sensi della normativa regionale vigente, dovranno essere integrati da una relazione storico/ambientale e da documentazione grafica e fotografica esauriente e allargata all'intorno. Le integrazioni saranno preferibilmente consegnate all'Amministrazione comunale sotto forma di file testo e di immagini trasferite su foto CD e contribuiranno alla formazione dell'archivio dati territoriale.

ART. 9

DESTINAZIONE D'USO

Il PRG Operativo definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone o sub-zone, individuandole per funzioni e per quantità minima (in percentuale) la destinazione d'uso principale (Up), ove prevista. Il cambiamento della destinazione d'uso è ammesso a condizione che la destinazione sia consentita dalla norma specifica di zona. L'uso difforme rispetto alle prescrizioni del PRG è consentito nel caso di destinazione in essere alla data di adozione del PRG. Gli elaborati di progetto allegati alle pratiche edilizie ed ai Piani Attuativi debbono indicare le destinazioni d'uso di ogni unità immobiliare secondo le categorie, sottocategorie e tipologie di seguito descritte. Le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone omogenee si riferiscono alle funzioni sotto elencate:

funzione principale residenziale

Funzione relativa alle abitazioni. Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze nocive nell'ambiente;
- le attività per il tempo libero.

funzione principale terziaria - uffici

Funzione classificata nelle due seguenti destinazioni:

- le attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, nonché di enti ed istituzioni pubbliche;
- gli studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.).

Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- la funzione residenziale;
- le attività commerciali di piccola distribuzione;
- le attività per la ristorazione, i pubblici esercizi;
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze nocive nell'ambiente;
- le attività per il tempo libero.

funzione principale terziaria - commercio

Tale funzione viene classificata nelle seguenti tre destinazioni principali:

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività per la grande distribuzione;
- le attività per il commercio all'ingrosso.

Relativamente alle attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi, risultano compatibili le attività artigianali, le attività per il tempo libero, la residenza e gli uffici nei limiti prefissati dalla normativa di zona. Per quanto riguarda le altre due destinazioni sono compatibili gli spazi dedicati a funzioni di supporto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale, quali la residenza dei proprietari e/o custodi (fino ad un massimo di mq 100 di Suc per unità produttiva) e gli uffici amministrativi dell'unità insediata. Sono altresì considerate compatibili le attività terziarie - uffici (studi professionali ed agenzie) e le attività per il tempo libero.

funzione principale produttiva

Tale funzione è propria delle attività manifatturiere, industriali ed artigianali in genere. Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- esposizioni e spazi per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda in essere, spacci, negozi;
- magazzini, depositi, silos;

- edifici di natura ricreativa aziendale a servizio degli addetti alle attività;
- uffici ed edifici direzionali di servizio alle attività produttive;
- residenza dei proprietari e/o custodi delle attività produttive (fino ad un massimo di mq 100 di superficie lorda di pavimento per unità produttiva).

funzione principale produttiva - commerciale

Tale funzione garantisce anche la mobilità d'uso delle aree industriali dismesse ed è riferita, per la parte commerciale, alla media e grande distribuzione o struttura di vendita. Ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 3 agosto 1999, n. 24 sono consentite, oltre alle destinazioni del punto precedente :

M2 Medie strutture superiori: esercizi aventi superficie compresa tra 250 e 2500 metri quadrati

G1 Grandi strutture inferiori: esercizi aventi superficie compresa tra 2501 e 5500 metri quadrati

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, le attività di ristorazione ed i pubblici esercizi, le quantità insediabili dovranno coincidere con quelle prefigurate negli strumenti di pianificazione settoriale. Nelle zone C – R3 non è ammesso l'insediamento della sola funzione complementare in assenza della funzione principale.

funzione principale produttiva-turistica

Tale funzione è propria delle attività ricettive, produttive-turistiche alberghiere ed extralberghiere.

Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- - attrezzature per il turismo, lo spettacolo e convegni;
- - ristoranti, bar, pizzerie, tavole calde, rosticcerie e servizi complementari;
- - servizi di spiaggia, campeggi e strutture complementari.

TITOLO III **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

ART. 10

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Gli strumenti urbanistici prevedono, sulla base del regolamento regionale di cui all'articolo 62, comma 1, lettera b) della L.R. 22 febbraio 2005, n. 11 e dell'articolo 1, commi 258 e 259 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2008), aree aggiuntive o immobili, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione primaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

3. Si definisce sede stradale l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla L.R. 16 dicembre 1997, n. 46 (Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viario nel territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi) e relative disposizioni attuative.

4. Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento (30%) della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di m 2,50 per m 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a m 3,50 e m 6,00, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal DM 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

5. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a m 1,50, liberi da qualsiasi ostacolo.

ART. 11

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla L. 1 agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività simili e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

2. La superficie e la qualificazione delle opere di urbanizzazione secondaria è definita dagli strumenti urbanistici o dal piano comunale dei servizi o dal progetto delle opere.

Standards minimi per aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e sovracomunale (articolo 59 LR 27/2000)

- Per la salute e l'assistenza 1 mq/ab
- Per verde pubblico in parchi urbani e territoriali 5 mq/ab
- Per attrezzature per lo sport e per le attività culturali 5 mq/ab
- Per infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua, di quelle relative alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti, ai servizi di trasporto ed altri servizi del

genere, alla protezione civile, nonché ad impianti di distribuzione di merci quali depositi, mercati generali, autostazione e scali ferroviari 5 mq/ab

· Totale 16 mq/ab

Standards minimi per aree pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali (articolo 60 LR 27/2000)

- Istruzione, scuola materna e dell'obbligo 4 mq/ab
- Attrezzature di interesse comune 2 mq/ab
- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport 5 mq/ab
- Parcheggi 3 mq/ab

· Totale 14 mq/ab

TITOLO IV **DISCIPLINA DELLE ZONE**

ART. 12

ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEFINITI DAL PRG PARTE OPERATIVA

1. Il PRG parte Operativa individua aree definite come comparti sugli elaborati di piano; tali comparti definiscono degli ambiti a destinazione d'uso multipla che includono quindi più sub sistemi.
2. L'individuazione dei comparti identifica lo scopo del presente livello di pianificazione territoriale; ossia la volontà di creare degli ambiti omogenei e più auto-funzionali possibile. La creazione dei comparti come ambiti territoriali omogenei si pone come strumento di crescita comprensoriale omogeneo e finalizzato all'attuazione semplificata e sicura del piano regolatore.
3. L'attuazione di ogni comparto (ad esclusione degli interventi da attuarsi con titolo edilizio diretto, B-R2) è subordinata alla stesura di un piano quadro di definizione generale che deve identificare i fabbisogni comprensoriali necessari e deve garantire la pianificazione di una strategia di intervento adeguata alle dimensioni del comparto totale.
4. Ogni comparto potrà essere suddiviso in sub comparti che dovranno comunque fare riferimento al piano quadro di cui al comma 3. Ogni subcomparto non potrà avere superficie inferiore a 4.000 mq e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il dimensionamento degli standard urbanistici dovrà assolutamente adeguarsi alle dimensioni generali del comparto. Ciò significa che ad esempio il dimensionamento delle reti tecnologiche dovrà essere coerente con la capacità totale del comparto e non solo con la capacità relativa del sub comparto di attuazione; così come la rete stradale e le aree destinate a standard.
5. L'attuazione dei comparti e dei sub comparti dovrà in ogni caso mantenere i parametri urbanistico-edilizi individuati dalle presenti norme e dalle NTA del PRGIS; solo in casi di comprovata necessità e appurata da specifici studi, il consiglio comunale potrà eventualmente procedere con le relative procedure di deroga.
6. Le zone nelle aree P1-P2-P3-P4, dovranno essere composte da nuclei (così come definiti dal PTCP

stesso) o subcomparti di attuazione dell'estensione di almeno 5 ha. L'attuazione potrà avvenire sia da parte pubblica che privata.

7. Per contenere gli effetti dell'inquinamento luminoso prevedibile nei "Sistemi della Residenza e Servizi" l'illuminazione dovrà essere contenuta all'interno delle superfici di progetto prevedendo il posizionamento delle fonti luminose con un orientamento dall'alto verso il basso in modo da evitare dispersione di luce inutile, e soprattutto utilizzare lampade a spettro di emissione ristretto (come le lampade al sodio bassa pressione). Deve essere esclusa qualsiasi forma di illuminazione esterna alla superficie di progetto per scongiurare il richiamo della fauna selvatica durante le ore notturne nelle vicinanze degli stabili ed in prossimità della viabilità.

8. In relazione alle scelte urbanistiche effettuate, per provvedere all'adeguamento del servizio idrico, ai fini della realizzazione delle opere è necessario il parere di compatibilità con il Piano di Ambito dell'ATI 4 e, a seguito di convenzione, con il soggetto Gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, vengono affidate in concessione.

9. I nuovi insediamenti previsti, civili, turistico-ricettivi e produttivi, dovranno:

- essere forniti delle necessarie opere di urbanizzazione, implementando gli interventi previsti al fine di garantire approvvigionamento idrico;

- non ricadere nelle aree di vincolo cimiteriale, in zone sottoposte a vincolo di inedificabilità o nelle zone di tutela delle risorse idriche;

- Rispettare le distanze da elettrodotti, antenne di telefonia cellulare, e ripetitori radio-TV, come previsto dalla nonnativa vigente in materia;

Eventuali nuovi insediamenti di tipo artigianale e industriale, trattandosi di attività insalubri, dovranno essere posti a debita distanza da centri abitati e case sparse.

10. Le nuove strutture ricettivo-turistiche dovranno essere rispondenti a quanto previsto dalla Legge Regionale 27.12.2006, n. 18, "Legislazione turistica regionale", e successive modifiche ed integrazioni (oggi T.U. sul Turismo Legge Regionale 12.07.2013 n. 13).

11. I nuovi insediamenti civili dovranno essere posti a debita distanza dalle programmate arterie di grande comunicazione.

ART. 13

SUBSISTEMI R1

1. I SubSistemi R1 - A del territorio comunale, così come definiti nell'art. 20 delle NTA del PRG.S riguardano i nuclei storici di Allerona, Monterubiaglio, Castel Viscardo, Viceno, Castel Giorgio, Borgo Pecorone, nonché vari edifici e agglomerati sparsi nel territorio del comune di Allerona. In questi ambiti il Piano prevede la conservazione e la tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali e ne promuove la valorizzazione. L'insieme dei SubSistemi R1 individua il sistema insediativo storico del territorio soggetto a tutela, conservazione e valorizzazione. Gli ambiti di sistema ricomprendono al loro interno immobili, complessi edilizi isolati, aree verdi ed ortive e infrastrutture di valore storico, architettonico, ambientale ed artistico d'insieme. I Tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziale, zone A, sono le parti del territorio totalmente edificate interessate da aggregazione di edifici, o edifici isolati, con relative aree di pertinenza, aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale, piccole

attività produttive, artigianali e commerciali, attività turisticoricettiva, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, nonché da spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli.

2. Le zone A sono costituite dai centri storici individuati conformemente al DM n. 1444/1968.

3. Nelle zone A, non è consentito:

- Demolire gli edifici esistenti (fatto salvo l'intervento per necessità di pubblica incolumità accertata dall'autorità competente);
- Ampliare gli edifici;
- Aumentare la cubatura;
- Aumentare il rapporto di copertura;
- Aumentare l'altezza degli edifici con esclusione dell'inserimento delle componenti strutturali direttamente collegate a miglioramenti sismici delle strutture esistenti;
- Modificare gli allineamenti esistenti;
- Eliminare la presenza di apparati decorativi storici, eliminare elementi architettonici storici (ancorché isolati ed indipendenti dall'edificio);
- Modificare le mura urbane e le porte urbane ove esistenti, esse dovranno essere assoggettate esclusivamente ad interventi di MO, MS, RC con esclusione di qualsiasi intervento di demolizione e integrazione e, nell'assoluto rispetto degli elementi costruttivi e dei materiali originali.

4. Nelle zone A si può intervenire:

- In forma diretta mediante MO, MS, RC, RE, OI.
- In forma indiretta con piano di recupero di iniziativa privata, pubblica o mista convenzionato con l'Amministrazione Comunale e approvato nelle forme di legge. I contenuti del piano attuativo di recupero devono essere integrati da:
 - rilievo critico (ricerca storico - artistica, rilievo tipologico, rilievo geometrico, rilievo sommario delle tecnologie costruttive e dei materiali, rilievo sommario dei particolari architettonici o tipologici, rilievo fotografico con punti di ripresa documentati, rilievo altimetrico riferito a caposaldi stabili)
 - rilievo dei profili architettonici esteso all'intorno
 - elaborati di progetto

I piani attuativi di recupero interessano:

- il restauro di interi complessi edilizi;
- la ristrutturazione in casi eccezionali di interi complessi edilizi per migliorarne i requisiti statici o igienici, anche equilibrando e distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico;
- il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale e urbanistico;

· il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati.

5. Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei contenuti dell'allegato 5 alle NTA del PRG parte strutturale.

6. Nelle zone A – R1, in relazione alle destinazioni d'uso consentite, il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentate dalla normativa regionale in materia.

7. Nelle zone A le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenze sono:

- abitazioni;
- esercizi pubblici;
- studi professionali;
- piccoli laboratori artigiani in cui vengano esplicate attività che non siano rumorose e che non emanino sostanze nocive, con annessi locali per la vendita al pubblico di quanto prodotto dai medesimi, sempre nei limiti di una superficie complessiva netta calpestabile (anche su più piani) di mq 100,00 (cento), comprendendo nella determinazione della predetta superficie massima anche i locali a servizi igienici, i locali per attività amministrative e dirigenziali, i locali di deposito dei prodotti da lavorare o lavorati;
- uffici pubblici in genere;
- uffici di polizia (o per forze dell'ordine in genere);
- uffici postali e telefonici;
- autorimesse pubbliche e private;
- sedi di banche;
- alberghi od affittacamere;
- ristoranti;
- sale da spettacolo;
- locali per divertimento;
- attività commerciali in genere come disciplinato dalle normative vigenti per l'inizio attività; e comunque tutto quanto non contrasti con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

8. Il cambiamento di destinazione d'uso, per superfici superiori a 50 mq, con o senza opere edilizie, è comunque subordinato al soddisfacimento degli standard connessi alla nuova destinazione valutati in riferimento alle quantità definite agli artt. 59, 60 e 61 della LR 27/2000.

9. Densità edilizia.

Ai sensi dell'articolo 7 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico/artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, il valore di 1,67 mq/mq.

10. Altezza degli edifici.

Negli interventi RC non é consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Negli interventi RE1, OI, BA l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) secondo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444, fatti salvi gli interventi di adeguamento sismico e comunque per massimo di cm 25.

11. Distanza fra gli edifici.

Negli interventi ammessi le distanze tra gli edifici, così come definite all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, ai sensi dell'articolo 9 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n.1444.

ART. 14

AMBITI DI TUTELA DEI NUCLEI STORICI

1. I piani attuativi qualora richiesti dalla specifica normativa ed i progetti per gli interventi edilizi diretti sugli edifici esistenti ricadenti all'interno di:

- aree vincolate ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- Siti Natura 2000 (SIC, ZPS), Oasi di Protezione Speciale;
- tessuti esistenti di formazione storica e degli edifici censiti ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2005;
- aree individuate come classe 1, 2, 3, 4a;

nelle more di recepimento nel Regolamento Edilizio di quanto previsto nella D.G.R. 420/2007, sono assoggettati alle disposizioni in essa contenute. In particolare per i piani attuativi o i progetti, nonché per gli interventi edilizi diretti, ricadenti in queste aree in sede di predisposizione del piano attuativo e del progetto viene definita la classificazione di appartenenza rifacendosi a quanto previsto nella D.G.R. 420/2007, tale classificazione dovrà essere confermata in sede di esame dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

Per le attività ricettive di tipo agriturismo ed extralberghiero in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 18/2006, dovranno essere garantiti standard nel rispetto dei minimi fissati dall'art. 61 della L.R. 27/2000. Ad integrazione ed al servizio dell'attività ricettiva è ammessa, nell'area di pertinenza dei fabbricati interessati dall'attività di cui sopra e comunque ad una distanza non superiore a 30 m dagli stessi, la realizzazione di attrezzature non coperte per lo sport ed il tempo libero, nei limiti massimi di 400 mq, i cui servizi accessori necessari dovranno essere recuperati o localizzati all'interno degli edifici esistenti. Gli impianti tecnologici al servizio della piscina dovranno essere

realizzati in adiacenza ed essa; dovranno essere completamente interrati avere una Suc non superiore a 6,00 mq con la possibilità di prevedere una parete scoperta, con superficie non superiore a 6,00 mq, per consentire l'accesso.

Le attrezzature scoperte per lo sport ed il tempo libero, nei limiti massimi di 400 mq al servizio degli edifici destinati alla residenza devono essere ubicati con un punto di contatto entro i 30 m dagli edifici di cui sopra, e i servizi accessori necessari dovranno essere recuperati o localizzati all'interno degli edifici esistenti. Gli impianti tecnologici al servizio della piscina dovranno essere realizzati in adiacenza ed essa; dovranno essere completamente interrati, avere una Suc non superiore a 6,00 mq con la possibilità di prevedere una parete scoperta, con superficie non superiore a 6,00 mq, per consentire l'accesso.

Ai piani terra degli edifici di nuova edificazione e per quelli esistenti sono ammesse, nel rispetto della legislazione in materia di igiene e salubrità dei luoghi di lavoro, le destinazioni produttive strettamente connesse all'attività agricola. Nei fabbricati rurali per le attività produttive agricole (edifici rurali non adibiti a residenza) destinati ad attrezzature ed impianti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ovvero a locali per attività di vendita di prodotti agricoli aziendali, sono consentite, ai sensi dell'art. 2135 del C.C., le attività, esercitate dall'imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, comprese le attività di valorizzazione del territorio rurale e quelle di ricezione ed ospitalità. Il rispetto di tali condizioni va dimostrato con apposito PA.

Nello spazio rurale sono altresì ammesse:

a) la realizzazione, previa individuazione delle aree sensibili di cui alla L.R. 9/2002 di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità, di iniziativa pubblica e/o privata, quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas, ripetitori telefonici, depuratori, acquedotti e simili che per dimostrate ragioni tecniche, non possono essere realizzati nelle zone destinate a servizi;

b) la realizzazione di strade poderali, forestali e consortili, arginatura e opere di difesa idraulica, laghetti ad uso irriguo, trasformazioni fondiari, recinzioni ed ogni altra opera necessaria per la difesa e tutela del territorio e per lo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali.;

c) la manutenzione di strade poderali, forestali, consortili e vicinali, nonché il ripristino e/o la manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e/o mulattiere e/o piste forestali finalizzate a fini escursionistici o produttivi, con l'assoluta osservanza della permanenza delle caratteristiche tecniche originarie dei tracciati; la conversione o trasformazione di piste forestali e/o delle mulattiere e/o dei sentieri in strade forestali e/o rurali, è consentita nei modi e nel rispetto delle prescrizioni previste da leggi vigenti;

d) la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate, definite nell'ambito di un piano che evidenzi la fattibilità tecnica e l'inserimento ambientale nei contesti territoriali interessati, comunque legati alla godibilità del Paesaggio, all'attività di turismo rurale, finalizzate alla pratica sportiva amatoriale o alle attività ricreative, svolte in rapporto con la natura, mediante percorsi vita, percorsi orientiring, escursioni, passeggiate a cavallo e mountain-bike, trekking, pesca sportiva, palestre verdi;

e) la sistemazione ambientale di siti degradati attraverso piani e/o progetti di ripristino e ripristino ambientale e di recupero ambientale, sulla base di uno studio di fattibilità preventivamente

approvato dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio;

f) la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi o dei canali di scolo delle acque meteoriche tese alla realizzazione del deflusso regolare ed al contenimento dell'erosione superficiale dei suoli agricoli acclivi;

g) tutti gli interventi di modificazione, di trasformazione e di infrastrutturazione aventi valenza paesaggistica dovranno comunque tendere alla tutela, alla valorizzazione del paesaggio agrario in tutte le sue articolazioni ed i necessari progetti.

h) I progetti e i piani di settore finalizzati alla tutela e alla valorizzazione paesaggistica delle aree a forte valenza ambientale o ai fini della riqualificazione degli ambiti degradati promossi dall'Amministrazione comunale.

i) la realizzazione di silos e serbatoi; gli stessi sono considerati volumi tecnici strumentali all'attività agricola e zootecnica con tipologie proprie e definite. Le strutture di cui al presente punto dovranno essere inserite nel Centro aziendale, individuato nel PA, con opportune compensazioni ed integrazioni di tipo paesaggistico e funzionale, anche attraverso la piantumazione di vegetazione arborea e arbustiva.

Tutti gli interventi ammessi, sono assoggettati alla disciplina delle singole Unità di Paesaggio in cui ricadono.

ART. 15

SUBSISTEMI R2

1. Sono le zone comprendenti tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, attività produttive artigianali compatibili con la residenza, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive nonché spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli.

2. Nelle zone prevalentemente residenziali di completamento B il Comune, con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentato da specifica Delibera di Consiglio Comunale.

3. Gli interventi ammessi dovranno conformarsi a quanto già esistente senza alterare l'assetto morfologico in atto e rifarsi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali degli edifici esistenti.

4. In tali zone sono consentiti gli interventi di MO, MS, OI, RC, RE, nel rispetto dell'Uf del lotto di pertinenza, RU, NC, RE.

5. Negli ambiti dei SubSistemi R2 dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- l'indice di utilizzazione fondiario **Iuf** dovrà essere 0,80 mq/mq;
- l'altezza massima (Hmax) delle costruzioni non potrà superare i mt.10,50;
- le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:
 - a) residenziali nella misura non inferiore al 50% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario;
 - b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere
 - c) produttive artigianali compatibili con la residenza ;
 - d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione;
 - e) culturali, sociali e ricreative, sale di spettacolo, sportive e per la salute e l'assistenza;
 - f) parcheggi e autorimesse pubbliche e private.

Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d), e) ed f) sono consentite nella misura non superiore al 25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario.

6. l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe all'applicazione dell'Ip e della Sc nel caso che gli interventi riguardino lotti di completamento residenziale o per servizi, già parzialmente edificati.

7. Destinazione d'uso

Zona prevalentemente residenziale di completamento. Funzione principale residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione principale :

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze o variazioni nocive nell'ambiente.
- le attività per il tempo libero ovvero tutto ciò che non contrasti con il carattere preminentemente residenziale della zona.

8. Tipi di intervento

Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B – R2 sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore.

9. Nelle zone B – R2 si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. ai fini della salvaguardia del valore paesaggistico delle aree.

Gli interventi di completamento ammessi devono essere realizzati senza l'abbattimento di alberi o, qualora necessario, previo parere della Comunità Montana e con movimenti di terra limitati alle sole opere fondali ed alle sistemazioni interne dei lotti.

10. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini

Gli interventi ammessi di RE, RU, NC, dovranno rispettare la distanza minima di metri 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' consentita la costruzione in aderenza agli edifici esistenti nel rispetto delle norme del Codice Civile sezione VI[^]. La distanza minima dal confine delle nuove costruzioni dovrà essere non inferiore a metri 5. Distanze inferiori sono ammesse quando é manifesta la volontà dei confinanti, espressa mediante atto legale redatto e trascritto nei modi di legge, allegato alla domanda di rilascio del permesso di costruire del quale costituirà parte integrante ed imprescindibile, di voler rispettare comunque la distanza minima di metri 10 o di voler costruire in aderenza. Per gli interventi di RC, RE, le distanze fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, nel rispetto delle norme del Codice Civile in tema di distanze nelle costruzioni, e dei diritti di luce e veduta.

11. Distanze dalle strade o piazze

All'interno delle perimetrazioni urbane le distanze minime degli edifici di nuova edificazione dalle strade o piazze non saranno inferiori a 5 metri e, comunque, non inferiori a 10 metri dal ciglio opposto della strada, così come disposto al punto C3 del DM 3 marzo 1975. Per gli interventi di RC, RE, le distanze non possono essere inferiori a quelle dei volumi edificati preesistenti. Gli interventi di RE, RU, NC, eseguiti all'interno delle perimetrazioni urbane dovranno rispettare la distanza minima di metri 5 da strade e piazze. All'esterno delle perimetrazioni urbane gli interventi di RE, RU, NC, rispetteranno quanto previsto al comma precedente in presenza di sedi stradali di larghezza inferiore a metri 7, mentre dovranno porsi, nel rispetto delle prescrizioni sugli allineamenti sopra riportate, a distanza di:

- metri 7,5 per strade aventi sede di larghezza compresa tra metri 7 e metri 15;
- metri 10 per strade aventi sede di larghezza superiore a metri 15.

12. Deroga dai parametri relativi alla permeabilità dei suoli

Qualora, a causa della preesistente occupazione del suolo, di ragioni connesse con l'orografia o la tipologia edilizia esistente o di altra natura, purché provata, e rispettando comunque la tipologia edilizia di zona, non sia possibile attuare le prescrizioni di piano relative a indice fondiario, altezza e rapporto di copertura, è consentita la riduzione fino al 20% dell'indice di permeabilità indicato per ciascuna zona.

ART. 16

SUBSISTEMI R3

1. Comprendono le parti del territorio (zone C – R3), definite all'articolo 2 punto C) del DM 2 aprile 1968, n. 1444, destinate a nuovi complessi insediativi che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente sia inferiore al limite previsti al punto B) della stessa legge.

2. Destinazione d'uso

Zona prevalentemente residenziale di espansione. Funzione principale residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione principale:

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- le attività artigianali (i laboratori non elencati nella classe 1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994) non rumorose e che non introducano sostanze o variazioni nocive nell'ambiente.
- le attività per il tempo libero.

3. Tipo di intervento

L'intervento edilizio è subordinato alla preventiva approvazione del piano attuativo di cui alla normativa regionale (artt. 23 e 24 L.R.11/2005). I proprietari di almeno il 51 per cento del valore catastale degli immobili e delle aree comprese in un comparto definito nel PRG possono presentare una proposta di piano attuativo, purché contenuta in un comparto funzionale. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario, che preveda :

- la cessione gratuita, in tempi stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie, così come definite all'articolo 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847 e all'articolo 20, punti I, II, III, IV della L.R. 21 ottobre 1997, n. 31, nonché la cessione gratuita delle eventuali aree ricomprese nella perimetrazione necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle che siano necessarie per collegare o allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota determinata in proporzione all'entità ed altre caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti comma;
- garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge. Il rilascio del permesso di costruire per i singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi (articolo 8 L. 6 agosto 1967, n. 765).

4. Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono precisate all'articolo 33 delle NTA del PRG parte strutturale. Gli oneri conseguenti, ivi compresa la cessione gratuita delle aree pubbliche, saranno integralmente a carico dei proprietari interessati. La quantità minima di spazi pubblici al servizio dei nuovi insediamenti residenziali, conformemente all'articolo 60 della L.R. 24 marzo 2000, n. 27, è la seguente:

- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: 5 mq/100 mc di costruzione (33 mq di superficie utile coperta, Suc).
- Parcheggi: 3 mq/100 mc di costruzione (33 mq di superficie utile coperta, Suc).

Gli spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport non potranno comprendere le fasce verdi lungo le strade o il verde comunque di risulta, classificabile quale verde ornamentale e dovranno essere collocati in luogo effettivamente utilizzabile per le finalità previste e definiti da unica porzione di terreno. Nella progettazione degli spazi esterni dovranno essere rispettate le norme citate nelle presenti NTA, per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite e dimensionate come all'articolo 34 delle NTA del PRG parte strutturale, saranno attuate mediante il contributo versato dai proprietari interessati. Tale quota sarà determinata dal Comune in relazione alle tabelle parametriche regionali (DPGR n. 373/98). Nelle zone perimetrate dal PRG quali piani attuativi plurizonali, che comprendono, oltre alla destinazione urbanistica C standards urbanistici di PRG e viabilità é fatto obbligo agli interessati di realizzare, oltre alle opere di urbanizzazione gli eventuali standards pubblici e la viabilità previsti entro la perimetrazione e, quindi, di cedere gratuitamente al Comune le aree corrispondenti nei modi di legge.

6. Distanze fra gli edifici, distanze dai confini, distanze dalle strade o piazze

La distanza minima fra gli edifici, sarà non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri 10 fra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate. La distanza minima dal confine delle costruzioni non potrà essere inferiore a metri 5. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- metri 5 per lato per strade di larghezza inferiore a metri 7;
- metri 7,5 per strade aventi sede di larghezza compresa tra metri 7 e metri 15;
- metri 10 per strade aventi sede di larghezza superiore a metri 15.

In ogni caso la distanza dal ciglio opposto della strada, così come disposto al punto C3 del D.M. 3 marzo 1975, non potrà essere inferiore a 10 metri.

7. Le zone C – R3 senza indice sono quelle per le quali, alla data di adozione del nuovo PRG, risulta adottato o approvato il relativo piano e nelle quali valgono i parametri urbanistici e le norme vigenti al momento dell'adozione o approvazione.

8. Negli ambiti dei SubSistemi C - R3 dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- l'indice di utilizzazione territoriale **I_{ut}** dovrà essere 0,48 mq/mq;
- l'altezza massima (H_{max}) delle costruzioni non potrà essere superiore a mt 10,50 nel prospetto di valle comprensivo anche di eventuali rampe;
- l'indice di copertura territoriale (**I_{ct}**) non dovrà essere maggiore del 40% della superficie

territoriale;

- le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:
 - residenziali;
 - direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere, attività produttive artigianali compatibili con la residenza, attività produttive turistiche, alberghiere e di ristorazione, attività culturali, sociali e ricreative, sale di spettacolo, attività sportive, attività per la salute e l'assistenza.

Il PRG operativo definisce di seguito le percentuali per le quali tali destinazioni d'uso possono essere attuate:

- per le destinazioni residenziali una percentuale minima pari al 60%;
- per tutte le altre destinazioni un massimo del 40%.

9. Nei SubSistemi R3 la Parte Operativa fissa gli standard ecologici per ogni sottozona, tenendo conto dei criteri e indirizzi che seguono:

- l'indice di permeabilità territoriale **Ipt** dovrà almeno essere uguale al 40 % di St;
- l'indice di piantumazione territoriale **Iat** potrà variare tra 1 e 2 a seconda se si ricade all'interno del perimetro urbano così come deliberato dal consiglio comunale e riportato sulle tavole di piano oppure fuori di esso (dentro indice pari a 1; fuori indice pari 2).

10. Nell'ambito dei SubSistemi R3 dovranno essere rispettati i seguenti standards urbanistici:

- parcheggi pubblici nella misura minima di 3 mq per abitante previsto;
- spazi pubblici attrezzati a verde, parchi, gioco e sport nella misura minima di 5 mq per abitante previsto;

Ai fini dell'applicazione dei suddetti standards si dovrà considerare un abitante ogni 45 mq di superficie complessiva edificabile.

Nell'ambito della formazione di piani attuativi che contengano previsioni di insediamenti di tipo commerciale, direzionale, alberghiero e per la ristorazione, o comunque diverse dalla residenza, dovranno essere previsti i rispettivi standards obbligatori di cui all'art.43 della L.R. 31/97 e L.R. 11/2005 in aggiunta a quelli di cui al presente comma, oltre a quelli di cui all'art.26 L.r. 31/97 e L.R. 11/2005 per le attività commerciali.

11. Secondo delibera comunale si potranno individuare le aree, ricomprese negli ambiti dei SubSistemi R3, da destinare a zone P.E.E.P. per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata. Tali aree saranno destinate alla realizzazione degli alloggi e dei relativi servizi urbani e sociali. La formazione, redazione ed attuazione dei piani P.E.E.P. dovrà avvenire secondo le norme di cui alla legge 18 aprile 1962, n°167 e sue successive modificazioni ed integrazioni. In ogni caso dovranno essere rispettati gli standards urbanistici ed i parametri edilizi di cui al presente articolo, salvo per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse che, nei piani P.E.E.P. possono essere di solo tipo residenziale con relativi servizi urbani e sociali.

ART. 17

SUBSISTEMI R4

1. I SubSistemi R4 del territorio comunale, così come definite dall'art. 20 delle NTA del PRGIS, riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali di sviluppo e trasformazione in cui è previsto l'insediamento di nuove unità di destinazione prevalentemente residenziale per edilizia agevolata (convenzionata e sovvenzionata) – Piani di zona P.E.E.P. La formazione, redazione ed attuazione dei piani P.E.E.P. dovrà avvenire secondo le norme di cui alla legge 18 aprile 1962, n°167 e sue successive modificazioni ed integrazioni. In ogni caso dovranno essere rispettati gli standards urbanistici ed i parametri edilizi di cui al presente articolo, salvo per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse che, nei piani P.E.E.P. possono essere di solo tipo residenziale con relativi servizi urbani e sociali.

2. Negli ambiti dei SubSistemi R4 dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- l'indice di utilizzazione territoriale **Iut** dovrà essere 0,60 mq/mq;
- l'altezza massima (**Hmax**) delle costruzioni non potrà essere superiore a mt 10,50;
- l'indice di copertura territoriale (**Ict**) non dovrà essere maggiore del 40% della superficie territoriale;
- le destinazioni d'uso compatibili con il SubSistema R4 sono le seguenti:
 - residenziali;
 - attività culturali, sociali e ricreative, attività per la salute e l'assistenza.

Il PRG operativo definisce di seguito le percentuali per le quali tali destinazioni d'uso possono essere attuate:

- per le destinazioni residenziali una percentuale minima pari al 75%;
- per tutte le altre destinazioni un massimo del 25%.

3. Nei SubSistemi R4 la Parte Operativa fissa gli standard ecologici per ogni sottozona, tenendo conto dei criteri e indirizzi che seguono:

- l'indice di permeabilità territoriale **Ipt** dovrà almeno essere uguale al 40 % di St;
- l'indice di piantumazione territoriale **Iat** potrà essere 1.

4. Nell'ambito dei SubSistemi R4 dovranno essere rispettati i seguenti standards urbanistici:

- -parcheggi pubblici nella misura minima di 3 mq per abitante previsto;
- -spazi pubblici attrezzati a verde, parchi, gioco e sport nella misura minima di 5 mq per abitante previsto;

Ai fini dell'applicazione dei suddetti standards si dovrà considerare un abitante ogni 45 mq di superficie complessiva edificabile.

ART. 18

SUBSISTEMI R5 ED R6

- SUB SISTEMI R5; INSEDIAMENTI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE

1. I SubSistemi R5 del territorio comunale, riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali consolidati situati in Zona Agricola, ai sensi dell'art.3 comma 2c L.R.11/2005. In questi ambiti si prevede il sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente.

2. Negli ambiti del SubSistema dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- l'indice di utilizzazione fondiaria **I_{uf}** dovrà essere 0,65 mq/mq;
- l'altezza massima (**H_{max}**) delle costruzioni non potrà superare i mt. 6,50;
- le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:
 - a) residenziali nella misura non inferiore al 75% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario;
 - b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere
 - c) produttive artigianali compatibili con la residenza ;
 - d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione;

Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d) sono consentite nella misura complessiva al 25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario;

Nell'ambito delle suddette destinazioni ammesse la realizzazione di nuove superfici e volumi ad uso diverso dalla residenza, ovvero nei casi di trasformazione della destinazione d'uso da residenziale in altre destinazioni ammesse, dovranno essere sempre garantiti gli standards urbanistici di cui all'art.43 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005 in relazione al tipo di destinazione prevista oltre a quelli di cui all'art.26 per le destinazioni commerciali.

Le zone di cui al presente articolo vengono definite anche come Borghi Rurali a carattere Residenziali, la loro capacità territoriale può essere individuata con precisione sugli elaborati tecnici relativi al quadro progettuale, in più qui di seguito riportiamo la classificazione di tali borghi con le relative capacità volumetriche di progetto.

Insedimenti esistenti da riqualificare Castel Giorgio				
Nominativo borgo	Superficie borgo (mq)	Mc esistenti	Mc previsti da prog.	Mc totali
Case Paolini	23437	6014	2386	8400
Montiolino	7936	8657	2143	10800
Il Pozzo	12800	5940	4260	10200
Vallicelta	8394	6335	1565	7900
Poderetto	6734	7760	1940	9700
Case Vecchie	5120	5040	1000	6040
TOTALE CASTEL GIORGIO	64421	39746	13294	53040

- SUB SISTEMI R6; BORCHI A CARATTERE AGRICOLO

1. I SubSistemi R6 del territorio comunale, riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali (con residenza connessa direttamente all'agricoltura) consolidati situati in Zona Agricola, per tali zone si applicano le prescrizioni derivanti dagli artt. 32 e successivi della L.R. 11/2005.

2. La Tav. Pr. 6 del PRGIS e gli elaborati del PRG.O individuano per l'intero territorio intercomunale la definizione perimetrata di nuclei che fanno parte del SubSistema R6; individuando tali porzioni di territorio, lo strumento urbanistico si prefigge lo scopo di delineare in linea di massima gli "invasi" all'interno dei quali può avvenire l'insediamento agricolo. La definizione di tali porzioni di territorio (SubSistemi R6) entra a far parte della non conformatività del P.R.G.I. e per questo motivo non rappresenta una limitazione vincolante all'edificazione con vocazione agricola in parti di territorio non definite come SubSistema R6.

3. La definizione dei perimetri R6 assume valore indicativo ed è stata pianificata in funzione delle reticolarità ecologiche ed ecosistemiche presenti nell'intero territorio intercomunale; per questo motivo sarebbe preferibile individuare eventuali nuovi insediamenti a carattere agricolo all'interno di tali perimetrazioni. Ciò non vieta l'antropizzazione altrove comunque subordinata a procedure di verifica e motivazione delle necessità che conducono a scelte divergenti con i suggerimenti di Piano.

4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si assumono le seguenti definizioni:

a) impresa agricola: è quella condotta dall'imprenditore agricolo sotto qualsiasi forma, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2135 del codice civile, in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 5 del regolamento del Consiglio della Comunità europea n. 1257 del 17 maggio 1999, con una adeguata capacità di reddito (provvista delle relative iscrizioni, registro imprese, camera di commercio etc) come previsto dalla L.R.11/2005;

- b) nuovi edifici: sono quelli di nuova costruzione destinati a residenza, ad attività produttive agricole e attività connesse;
- c) edifici esistenti, ai fini dell'articolo 35, commi 1, 5, 7 e 8 della L.R. 11/2005: sono quelli presenti e legittimati nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali, e in assenza di legittimazione urbanistica si definiscono esistenti gli edifici per i quali sono stati iniziati i lavori relativi alle strutture alla data del 13 novembre 1997;
- d) piano aziendale: è l'insieme delle azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo. Il Piano prevede in via prioritaria l'utilizzo e il recupero degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici, in coerenza con le esigenze dell'impresa, contenente gli interventi tesi a valorizzare il paesaggio rurale interessato. Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio;
- e) piano aziendale convenzionato, di cui all'articolo 34, comma 4 L.R. 11/2005: ferma restando la definizione contenuta alla lettera e), esso ha valore di piano attuativo di iniziativa privata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22, e la sua realizzazione, relativamente agli interventi previsti, è garantita da apposita convenzione;
- f) progetto d'area per la valorizzazione del paesaggio: è un progetto per la valorizzazione del paesaggio e lo sviluppo dello spazio rurale.

ART. 18.1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti nel territorio agricolo sono realizzati nel rispetto delle tradizionali caratteristiche tipologiche e costruttive della edilizia rurale dei relativi territori, individuate dal Comune stesso e identificate sul regolamento edilizio.
2. In tutte le zone agricole, è compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo e agrituristico. In tali zone è altresì consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3 e all'articolo 20, comma 3 della l.r. 27/2000. Ai sensi dell'art.34 comma 2 bis della L.r 11/2005 le imprese agricole ad indirizzo ortofrutticolo e florovivaistico fino a tre ettari possono realizzare serre a copertura dei due terzi della superficie interessata a tale attività, in deroga agli indici di cui ai commi 2 e 4 se sprovviste di struttura in muratura, o strettamente necessaria ai fini statici, e comunque deve essere ancorata al terreno permettendo la permeabilità del suolo.
3. Il comune, in ragione di particolari aspetti ambientali da tutelare ed al fine di ridurre l'impatto nel territorio agricolo, disciplina ai sensi della legge Regionale 11/2005:
 - a) le caratteristiche degli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo;
 - b) le eventuali prescrizioni in ordine alla realizzazione degli interventi di cui al comma 2.
4. Il P.R.G. parte Strutturale nella Tav. Co.U.1 individua, con le modalità previste all'articolo 18, commi 3 e 8 e all'articolo 67, comma 3, della L.R. 11/2005 gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale oltre a quelli indicati all'articolo 29 della l.r. 27/2000.
5. In attuazione dei programmi in materia di valorizzazione del paesaggio, il Comune può approvare progetti d'area di cui al precedente articolo comma 8 lettera f.

ART. 18.2 REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI NEL SUBSISTEMA R6 E IN ZONA AGRICOLA

1. Nelle zone R6 e in generale nel territorio destinato a usi agricoli, l'indice di utilizzazione territoriale massimo consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati a residenza è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato.
2. In tali zone è consentita la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa, con un indice di utilizzazione territoriale massimo di quaranta metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. Le serre qualora non comportino trasformazione permanente del suolo non costituiscono superficie utile coperta. La realizzazione di tali edifici è subordinata alla presentazione al comune di un piano aziendale.
3. La realizzazione di nuovi edifici, di cui al comma precedente, è subordinata alla condizione che l'impresa agricola eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari, con esclusione delle aree boscate di cui all'articolo 15, commi 1, 2 e 8 della l.r. 27/2000.
4. L'impresa agricola può realizzare nuovi edifici ai sensi del comma 2 in deroga all'indice di utilizzazione, nonché alla superficie di cui al comma precedente che comunque non devono risultare, rispettivamente, superiore a cento metri quadri di superficie utile coperta per ettaro e inferiore a tre ettari, nei casi previsti al comma successivo, previa approvazione di un piano aziendale convenzionato. Il piano è approvato dal Comune, secondo le procedure previste dall'articolo 24 della L.R. 11/2005, previo parere favorevole della Regione in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola. L'approvazione non comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 68, comma 2 della L.R. 11/2005.
5. Gli interventi in deroga di cui al comma precedente sono consentiti esclusivamente per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività, anche a seguito di piani regionali di riconversione produttiva, nonché coerenti con la programmazione regionale di settore, da definire con le norme regolamentari di cui all'art. 62, comma 1 lettera h) della L.R. 11/2005 che individuano le specialità produttive, le tipologie degli impianti, nonché le caratteristiche edilizie degli edifici al fine di favorirne l'inserimento nell'ambiente rurale.
6. L'altezza massima per i nuovi edifici residenziali, di cui al comma 1 è fissata in metri lineari sei e cinquanta dal piano di campagna.
7. Gli interventi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della superficie utile coperta prevista dall'intervento. Il vincolo relativo agli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la superficie utile coperta sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola.
8. Sui nuovi edifici per attività diverse dalla residenza, di cui ai commi 2 e 4 e nei casi di utilizzazione di singoli annessi agricoli per attività agrituristiche, è costituito un vincolo di destinazione d'uso ventennale decorrente dalla data di ultimazione dei lavori, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge.
9. L'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui. Tale applicazione è ammessa anche per terreni ricadenti in comuni confinanti e, in caso di edifici diversi dalla residenza, previa comunicazione ai comuni interessati. Per la localizzazione di nuovi edifici, con le modalità di

cui sopra, è resa in sede progettuale ampia e motivata dimostrazione, al fine di ridurre sia l'impatto ambientale che l'eccessivo sviluppo delle reti infrastrutturali e di servizio.

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

ART. 18.3 INTERVENTI RELATIVI AGLI EDIFICI ESISTENTI NEL SUBSISTEMA R6 E IN ZONA AGRICOLA

1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di superficie utile coperta, purché la superficie utile coperta complessiva del singolo edificio oggetto di intervento, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a quattrocentocinquanta metri quadri. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.

2. L'ampliamento di cui al comma precedente è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente.

3. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali cui al comma 1, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla verifica riguardo all'individuazione degli edifici sparsi nel territorio agricolo così come definito nell'articolo 33, comma 5 della L.R. 11/2005.

4. Per gli edifici così come definiti dall'articolo 33c.5 della l.r.11/2005, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti nei limiti fissati dalla Tavola Co.U. 1, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico - architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al comma 1. Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a dieci metri lineari e non superiore a trenta metri lineari dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo. Negli edifici di cui al presente comma, nonché in altri edifici appositamente censiti dai comuni con variante allo strumento urbanistico generale ai sensi degli articoli 18 commi 3 e 3bis e art. 67 comma 3 della L.R. 11/2005, tenendo conto della presenza delle necessarie opere infrastrutturali, sono consentite destinazioni d'uso per attività di servizi ai cui all'art. 3, comma 1, lettera g-quater della L.R. n. 1/2004, con esclusione di quelle commerciali.

5. Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, al fine di migliorare la qualità strutturale e favorire la riqualificazione urbanistica e ambientale. Gli interventi di

ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti insediamenti edilizi di tipo abitativo, produttivo o ricettivo, entro cinquanta metri dall'insediamento edilizio più vicino o del suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un Comune confinante e comunque nel rispetto della disciplina del sistema e delle unità di paesaggio definite del P.R.G. parte strutturale e riconfermante dal presente PRG.O. L'eventuale delocalizzazione di edifici destinati ad attività zootecniche, ai fini della riqualificazione urbanistica degli ambiti interessati, è comunque effettuata nel rispetto delle norme igienico sanitarie, e di quanto previsto all'articolo 27, comma 6 della l.r. 27/2000 o comunque in allontanamento.

6. La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale.

7. Gli interventi negli edifici destinati a residenza, comprese le parti non residenziali, di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per servizi connessi all'attività agricola.

8. Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi di cui al comma 5 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 7, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati e purché ricadenti, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree dove sono già presenti insediamenti edilizi di tipo abitativo, o ricettivo, entro cinquanta metri da questi o dal relativo ampliamento e limitatamente a una superficie utile coperta di duecento metri quadri per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria, anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 Novembre 1997, da realizzare in un unico edificio.

Negli interventi di cui sopra sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, nonché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. E' fatto salvo quanto previsto dalle normative in materia di agriturismo, con la possibilità di utilizzare ai fini agrituristici gli ampliamenti previsti ai commi 1 e 4, ancorché già realizzati o autorizzati in applicazione di normative previgenti.

Il Comune, al fine di favorire l'accorpamento di edifici della stessa proprietà fondiaria, può consentire la ricostruzione in sito diverso con cambio d'uso degli edifici rurali di cui al comma 8, entro cinquanta metri dall'edificio di tipo abitativo o ricettivo della stessa proprietà fondiaria purché il trasferimento non superi una distanza di ml. 1.000 (mille) e il nuovo sito non riguardi aree vincolate ai sensi del D. lgs. 42/2004, in assenza di tale vincolo sul sito preesistente dell'edificio oggetto di trasferimento.

Alle stesse limitazioni e condizioni di cui al comma 5 e del presente, è consentito il trasferimento della destinazione d'uso dall'edificio residenziale all'edificio rurale non adibito a residenza, purché della stessa proprietà fondiaria ed a compensazione delle rispettive superfici utili coperte.

9. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai commi 5 e 8, nonché gli interventi di ampliamento di cui al comma 4, sono condizionati a Permesso di Costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento.

10. Il progetto relativo al titolo abilitativo, di cui al comma 9 valuta l'entità dei manufatti da ricomprendere nell'intervento, in ragione degli obiettivi di riqualificazione da raggiungere per il miglioramento delle condizioni del territorio e dei manufatti edilizi presenti, con particolare riferimento alle aree sottoposte a vincolo di cui al D.lgs. 42/2004 ed alla normativa paesistica. Il progetto dovrà inoltre tutelare gli edifici eventualmente presenti che rivestono interesse storico-architettonico, gli elementi del paesaggio antico, nonché l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico, anche in riferimento alle disposizioni regionali in materia. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione.

Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al comma 8, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 18.2 comma 2 delle presenti norme considerando la superficie utile coperta degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale.

11. Tutti gli interventi relativi alla coltivazione di cave e in generale alle attività estrattive si fa diretto riferimento al Piano Regionale per le Attività Estrattive (PRAE) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 465 del 9 febbraio 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 18 del 20 aprile 2005 (supplemento straordinario).

ART. 19

SUBSISTEMI P1-P2

1. I SubSistemi P1 e P2 (zone D ai sensi del D.M. 1444/68) del territorio comunale, costituiscono gli ambiti del territorio destinati alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

2. Il PRGI - Parte Operativa determina i parametri urbanistici ed ecologici di ogni sottozona tenendo conto che:

- a. negli ambiti già dotati di strumenti attuati dovranno essere conservati gli originari parametri di attuazione;
- b. negli ambiti produttivi industriali, artigianali e commerciali dovranno essere previsti parametri urbanistici ed ecologici contenuti nei seguenti limiti:
 - l'indice di utilizzazione fondiario **Iuf** dovrà essere 0,90 mq/mq per le zone P1 e 0,70 mq/mq per le zone P2
 - l'indice di copertura fondiario **Ict** max di 40 % di Sf;
 - altezza massima Hmax pari a 10.50 mt, con deroghe per volumi tecnici, strutture, impianti determinati dal ciclo produttivo;
 - indice di permeabilità **Ipf** min. pari al 20 % della Sf;
 - indice di piantumazione **Iaf** min. pari a 0,50.

2. Negli ambiti del sistema dovranno essere rispettati i seguenti standards urbanistici:

Per insediamenti a carattere produttivo industriale e artigianale:

- parcheggi pubblici nella misura minima del 10% dell'intero comparto interessato dal piano attuativo;

- aree per verde pubblico nella misura minima del 5% dell'intero comparto interessato dal piano attuativo.

Per tutti gli insediamenti a carattere commerciale si applicano gli standards urbanistici di cui all'art.26 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005.

ART. 20

SUBSISTEMI P3

1. I SubSistemi P3 del territorio comunale, costituiscono gli ambiti del territorio destinati alle attività produttive turistiche e alberghiere e per la ristorazione. **Fanno parte di questi ambiti tutti i borghi a carattere turistico ai sensi dell'art. 22 del R.R. n. 7/2010.**

2. Il presente PRG - Parte Operativa determina i parametri urbanistici ed ecologici di ogni sottozona tenendo conto che negli ambiti produttivi turistici, i parametri dovranno essere contenuti nei seguenti limiti:

- indice di copertura territoriale **Ict** max di 50 % di St
- **Hmax** = 6,50 mt;
- indice di permeabilità **Ipt** min. pari al 50 % della St;
- indice di piantumazione **Iat** min. pari a 1,5.

3. Per gli ambiti del sistema destinati dalla parte operativa ad insediamenti turistico-produttivi ed alberghieri gli standards urbanistici da rispettare dovranno essere:

- parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, nella misura minima di 1 posto macchina ogni due posti letto previsti;
- aree per verde pubblico ornamentale nella misura minima di 5 mq per ogni 30 mq di superficie destinata all'attività.

Una quota non inferiore al 50% dei suddetti spazi deve essere pubblica.

6 Per gli insediamenti destinati alla ristorazione gli standards urbanistici da rispettare dovranno essere:

- aree per verde attrezzato nella misura minima di 50 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento adibita all'attività;
- parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura minima di 50 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento adibita all'attività;

Una quota non inferiore al 50% dei suddetti spazi deve essere pubblica.

Le strutture esistenti all'interno della zona P3, per gli edifici esistenti in tale zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

ART. 21

SUBSISTEMI P4

1. I SubSistemi P4 del territorio comunale, costituiscono gli ambiti del territorio destinati alle attività estrattive ed alla geotermia.

2. Il PRGI – Parte Operativa individua le zone P4 sugli elaborati di piano e recepisce completamente la normativa regionale e nazionale di settore sia per la coltivazione delle cave (PRAE), che per lo sfruttamento della risorsa geotermica.

ART. 22

SISTEMA S

SUBSISTEMI S1A, S1B, S2, S3, S4, S5A, S5B, S6, S7, S8A, S8B, S9A, S9B, S10:

1. Il Sistema S del territorio comunale, così come definite dall'art. 20 delle NTA del PRG.S, è articolato secondo il seguente elenco:

- **Aree con funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario : ZONE Ena : SubSistemi S5b, S9b, S10**
- **Aree ad elevato potenziale produttivo agricolo : ZONE Eia : SubSistemi S1a, S2, S3, S4, S5a, S6, S7, S8a, S9a**
- **Aree con agricoltura marginale : ZONE Ea : SubSistemi S1b, S8b**
- **Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della RERU**

2. Per le suddette aree, individuate nella cartografia della parte strutturale del PRGI e confermate dal presente PRG.O, la relativa disciplina, dovrà perseguire le finalità e recepire gli indirizzi e criteri di cui ai successivi commi.

3. **ZONE Ena** : Sono caratterizzate da un elevato interesse ambientale e naturalistico, da una scarsa presenza dei servizi e da una limitata quantità delle produzioni. In tali zone la parte operativa definisce la disciplina per perseguire le seguenti finalità:

- conservazione e riproduzione degli equilibri ambientali essenziali;
- recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- valorizzazione del paesaggio;

Il Piano individua gli ambiti di particolare interesse naturalistico-ambientale. Tali zone costituiscono ambiti territoriali entro i quali possono essere individuati e realizzati dalle Comunità locali, parchi o riserve naturalistiche ai fini della salvaguardia delle caratteristiche ambientali, paesistiche e naturalistiche in esse eventualmente presenti. In assenza della individuazione di cui al precedente comma sono consentiti soltanto interventi che non alterino l'equilibrio dell'ambiente naturale esistente. In tale ambito sono ammessi soltanto gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78. Sono inoltre consentiti gli interventi di cui all'art.8, commi 7 e 9, della LR 53/74 così come modificata dalla LR 31/97 e L.R. 11/2005. Soltanto nel quadro della valorizzazione del patrimonio esistente a fini agrituristici e turistico-produttivi (attività agrituristica, ricettività rurale e servizi connessi come maneggi, etc.) è ammessa la realizzazione di nuove superfici purchè di pertinenza delle suddette attività (stalle, box, piscine scoperte, etc.), nel rispetto dei seguenti indici:

- **I_{ut}** = 0,004 mq/mq per i soggetti aventi qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale e 0,002 mq/mq per gli altri soggetti;
- **H_{max}** = 4,50 mt.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere ed impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, purchè non compromettano l'equilibrio dell'ambiente naturale esistente.

Nell'esecuzione degli interventi ammessi dovrà essere particolarmente curato l'inserimento paesistico-ambientale dei manufatti, in termini di forma, tipologia, materiali, colori, rispettando le seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere realizzati mediante l'uso esclusivo dei seguenti materiali esterni, validi anche per gli annessi agricoli:
- pietra, mattoni o legno;
- intonaci a grana fine o medio fine, con esclusione di quelli grezzi, grattinati, spruzzati e comunque a grana grossa;
- tinteggiature dei colori delle terre del luogo;
- malte aeree (grassello o calce idrata con sabbia) per le stuccature, con esclusione dell'uso di malte cementizie;
- sporti di gronda in zampini di legno e pianelle o tavolato ligneo o solo pianelle;
- manto di copertura in coppo/tegola, coppi di laterizio colore naturale e possibilmente di recupero ;
- canali di gronda, a sezione circolare, in rame o in lamiera tinteggiata di colore bruno o grigio piombaggine o ruggine;
- infissi esterni (porte e finestre) in legno con esclusione di tonalità "legno naturale" chiaro;
- elementi metallici esterni (ferrate di sovrapporta, porte e finestre, ringhiere, cancelli), dovranno essere generalmente realizzati con profilati pieni (tondo, piatto, quadrello, angolare, ecc.), escludendo i profili tubolari, e trattati con i colori nero opaco, fumo, antracite e comunque tutta la gamma dei colori piombaggine;
- vietato l'uso di materiali plastici e alluminio.

4. **ZONE Eia:** In tali zone dovrà porsi come obiettivo primario la valorizzazione delle produzioni agricole. Sono consentiti esclusivamente l'attività agricola e gli interventi di cui all'art.8 della L.r. n° 53 del 02/09/1974 e s.m.i., con l'esclusione di quelli di cui al comma 3°, relativi alle nuove costruzioni destinate alla residenza, che non sono ammesse. Le zone **Eia** così come delimitate dalla parte strutturale del PRG e confermate dalla presente parte Operativa, non possono essere successivamente modificate nella loro individuazione e destinazione, salvo per i casi previsti dal comma 3 dell'art.20 della L.r.27/2000. Sono comunque consentite variazioni della loro individuazione purchè non venga ridotta la superficie complessiva delle aree così come individuate nel PRG stesso. Le nuove edificazioni per annessi agricoli sono consentite soltanto a favore di soggetti aventi qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.153/75. Gli interventi di recupero, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici originari. Sono ammessi negli edifici ad uso abitazione esistenti alla data di entrata in vigore della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005 cambi di destinazione d'uso purchè compatibili con le destinazioni di zona agricola. In particolare sono ammesse destinazioni di tipo agrituristico, extralberghiero, nonché produttive-artigianali di cui al successivo comma 7, 2° e 3° paragrafo. Tali cambi di destinazione d'uso potranno essere autorizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia e purchè non comportino alterazioni degli equilibri del

paesaggio naturale e costruito.

I parametri edilizi per l'edificazione di nuovi annessi agricoli sono i seguenti:

- per gli annessi agricoli:
 - **I_{ut}** = 0,004 mq/mq;
 - altezza massima = 6,50 mt;
 - distanza confini = 5 mt;
 - distanza tra costruzioni = 10 mt se non in aderenza.

5. **ZONE Ea** : Zone agricole semplici. Sono caratterizzate dal territorio agricolo, non connotato da particolari valenze agricole e ambientali, ove si evidenzia la presenza di ambiti residenziali e attività produttive delle imprese agricole. In tali zone la parte operativa dovrà definire la disciplina per perseguire le seguenti finalità:

- valorizzazione delle imprese agricole;
- creazione di un'offerta di servizi e di strutture per garantire alle popolazioni residenti adeguata redditività da lavoro e qualità della vita;
- diversificazione ed integrazione delle attività economiche.

Sono pertanto consentiti, oltre agli insediamenti residenziali e agricoli produttivi (annessi agricoli, allevamenti zootecnici, etc.), destinazioni produttive nei seguenti settori:

- trasformazione dei prodotti agricoli e sfruttamento delle risorse naturali;
- lavorazioni artigianali artistiche, tessili, delle terre cotte, del ferro e del mobile e comunque compatibili;
- ricettività turistica compatibile con la normativa agrituristica
- realizzazione di Impianti Energetici a servizio delle aziende agricole o per la produzione di energie ai sensi del D.Lgs 387/2003 alimentati da fonti rinnovabili –biogas, biomasse , secondo le specifiche riportate nel Regolamento Regionale n° 7 del 29/07/2011 e nel rispetto del Regolamento Regionale n° 4/2011.

I parametri edilizi per l'edificazione di nuovi annessi agricoli sono i seguenti:

- per edifici destinati alla residenza:
 - **I_{ut}** = 0,0002 mq/mq;
 - altezza massima = 6,50 mt;
 - distanza confini = 5 mt;
 - distanza tra costruzioni = 10 mt se non in aderenza.
- per gli annessi agricoli:
 - **I_{ut}** = 0,004 mq/mq;
 - altezza massima = 6,50 mt;
 - distanza confini = 5 mt;
 - distanza tra costruzioni = 10 mt se non in aderenza.

6. **Norme per gli allevamenti zootecnici.**

Le presenti norme generali regolano gli insediamenti ad uso allevamento zootecnico nell'ambito del

Sistema S. Gli impianti per gli allevamenti non sono consentiti negli ambiti di tutela di cui alle leggi 1497/39 e 431/85. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata, qualora risulti connotata da caratteristiche dimensionali per numero di capi o di di tipo localizzativo, tali da renderla congruente con i contenuti di cui all'Allegato III alla Parte Seconda, lettera ac, a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale di competenza Regionale o all'Allegato IV Punto 1, Lettera c; soggetto quindi a procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VIA, ai sensi degli Art.li 19-29 della Parte Seconda Titolo III, del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. ed in base alla L.R. 12 del 16/02/2010, secondo le modalità riportate nella DGR Regione Umbria n° 861 del 26/07/2011. Per la realizzazione di qualsiasi allevamento mediante nuova costruzione o trasformazione di manufatti esistenti dovranno essere osservati i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima = 6,50 mt;
- distanza minima dai confini = 25 mt;
- distanza minima da strade comunali e vicinali = 25 mt;
- distanza minima da strade statali e provinciali = 50 mt;
- distanza minima da zone non agricole = 500 mt;
- distanza minima da nuclei abitati costituiti da almeno 5 edifici = 200 mt;
- distanza minima da abitazioni di proprietà del concessionario o al servizio dell'azienda = 15 mt;
- distanza minima a valle da fonti di captazione di acqua potabile ad uso privato = 50 mt;
- distanza minima a valle di fonti di captazione di acqua potabile ad uso pubblico = 300 mt;
- distanza minima da ogni altra abitazione isolata = 100 mt;
- tutti gli allevamenti di nuova costruzione debbono essere delimitati su tutto il perimetro da una barriera alberata, formata da piante ad alto fusto, aventi al momento dell'impianto un'altezza minima di 2 mt., posta in essere prima della fine dei lavori, pena il non rilascio del certificato di agibilità.
- lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi dovrà avvenire secondo le disposizioni previste dalle vigenti leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali in materia.

In ogni caso per gli allevamenti avicoli e di bestiame minuto in genere a carattere intensivo con più di 100 capi i parametri edilizi minimi saranno i seguenti:

- altezza massima = 4,50 mt;
- distanza minima dai confini = 50 mt;
- distanza minima da strade comunali e vicinali = 50 mt;
- distanza minima da strade statali e provinciali = 100 mt;
- distanza minima da zone non agricole = 1000 mt;
- distanza minima da nuclei abitati costituiti da almeno 5 edifici = 1000 mt;
- distanza minima da abitazioni di proprietà del concessionario o al servizio dell'azienda = 30 mt;
- distanza minima a valle da fonti di captazione di acqua potabile ad uso privato = 50 mt;
- distanza minima a valle di fonti di captazione di acqua potabile ad uso pubblico = 300 mt;
- distanza minima da ogni altra abitazione isolata = 500 mt;

7. Norme per le attività agrituristiche e per il turismo rurale.

Le presenti norme generali regolano gli insediamenti ad uso agrituristico e turistico-rurale nell'ambito del Sistema S, nonché nell'ambito delle zone omogenee in cui tali attività sono consentite dalle LL.RR. vigenti in materia. Gli interventi a fini agrituristici e turistico-rurali costituiscono attività compatibili con la destinazione di zona. Fermo restando la possibilità di intervenire ai sensi di quanto disposto dai commi 7 e 9 dell'art.8 della L.r.53/74, come modificata dall'art.34 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di cui all'art.31 della L.457/78, lettere d) ed e), sugli edifici residenziali esistenti, anche mediante cambio di destinazione

d'uso per fini agrituristici. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da edifici residenziali o complessi edilizi ad attività agrituristica e/o turistico-rurale è sempre subordinato all'approvazione di piano attuativo ai sensi dell'art.36 della L.r.8/94. Al fine di agevolare l'insediamento di tali attività, per gli ampliamenti volumetrici da adibire alle attività di cui sopra, i parametri edilizi del Sistema S vanno riferiti alla sola parte ampliata senza tenere conto dei volumi esistenti, semprechè sia stipulato un atto, registrato e trascritto, con il quale è costituito un vincolo di asservimento permanente dei terreni utilizzati all'ampliamento.

In ogni caso per tutti questi interventi il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla loro esecuzione da parte del concessionario previa stipula di apposita convenzione con il comune, ed alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto. Inoltre ogni trasformazione di destinazione d'uso deve prevedere e garantire spazi destinati a parcheggio d'uso pubblico, commisurati alla ricettività dell'attività prevista. Detti spazi dovranno avere fondi prevalentemente permeabili (indice di permeabilità min.: 75%) ed essere coerentemente inseriti nella morfologia del paesaggio ovvero tali da non richiedere sbancamenti e riporti eccessivamente gravosi per l'assetto geologico dei territori. Gli spazi a parcheggio devono essere opportunamente alberati con la messa a dimora di esemplari giovani (altezza minima non inferiore a m. 1.80) di specie autoctona in numero almeno pari a 2 alberi per ogni 100 mq. di costruzione esistente e/o prevista. Dovranno essere previsti spazi destinati a verde attrezzato d'uso pubblico per almeno il 10% della superficie fondiaria, opportunamente alberati con specie autoctone. Sono ammessi, semprechè opportunamente inseriti nel paesaggio, spazi attrezzati con piscina, tennis, campi-gioco, maneggi e simili ad integrazione delle attività ricettive principali.

8. Norme per i borghi a carattere turistico.

La presente norma regola le attività di insediamento in borghi destinati al turismo; la definizione di borgo a carattere turistico rientra comunque nella classificazione produttiva di settore (art. 27 delle NTA del PRG parte Strutturale) ed in più definisce parti del territorio destinate ad attività turistiche, ricettive e ricreative a carattere preminente.

In tali zone sono consentite, oltre alle destinazioni suddette, tutte le attività connesse quali: spazi per il tempo libero, servizi di camping, ristoranti, attività sportive e relativi servizi. Gli usi insediabili in relazione alla specifica funzione comprendono tutti gli spazi accessori e di servizio agli stessi, quindi anche le attività complementari strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale, alle condizioni di cui al Regolamento Edilizio e secondo le specifiche destinazioni del piano attuativo (obbligatoriamente richiesto ai fini dell'attuabilità dei presenti indirizzi normativi).

Ogni borgo a carattere turistico si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata su una superficie minima di intervento individuata dalle tavole del piano operativo o, in mancanza di tale individuazione, pari all'estensione della zona individuata sulla parte Strutturale del Piano.

Ogni intervento attuativo dedicato alla realizzazione del "borgo turistico" deve comunque far riferimento ad una parzializzazione delle procedure realizzative, in tal senso sarà possibile definire ambiti di attuazione ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme; ad ogni modo il cronoprogramma relativo alla parzializzazione all'interno di ogni borgo dovrà essere esplicitato, in forma preliminare e nella sua completezza, in sede di pianificazione attuativa chiarificando, in fase di istruttoria, gli obiettivi generali di ogni piano di intervento. Il piano specifica anche la natura della totalità dei borghi distinguendo tali insediamenti – di tipo turistico – da qualsiasi altro insediamento residenziale: nel dettaglio si tiene a sottolineare la non residenzialità di ogni borgo (fatte salve le destinazioni già residenziali degli edifici esistenti inclusi all'interno delle perimetrazioni di ogni borgo

e la conversione a residenza comunque solo dei volumi già presenti all'interno delle perimetrazioni individuate dal piano regolatore) che dovrà mantenere comunque la sua vocazione turistica e produttiva. Si riporta di seguito la quantificazione dimensionale dei borghi a carattere turistico individuati dal PRGI S ed individuabili cartograficamente sugli elaborati specifici Tav.Pr. 4 e Tav.Pr. 6 del quadro Progettuale e riconfermati negli elaborati del presente piano operativo.

Borghi Turistici Castel Giorgio				
Nominativo borgo	Superficie borgo (mq)	Mc esistenti	Mc previsti da prog.	Mc totali
Pasquino	49725	0	4500	4500
Le Zucchette	148300	426	12574	14000
La Chiaracia	100930	1816	11184	13000
Pecorone	72088	0	3500	3500
Quercia Galante	17771	2025	2975	5000
Case Rosse	24484	9185	2815	12000
Montiolo	77640	10782	5218	16000
TOTALE CASTEL GIORGIO	490938	24234	42766	68000

Per i Piani Attuativi dei Borghi Turistici la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio dovrà accertare il corretto inserimento paesaggistico al fine di valutare come le trasformazioni del territorio contribuiscono alla valorizzazione del paesaggio.

I borghi a carattere turistico, di cui al presente comma, sono classificabili alla stregua di zone ad Insediamento Turistico Produttivo ai sensi dell'art. 22 del R.R. n. 7/2010.

Gli edifici dei borghi turistici, dovranno essere realizzati con tipologia e materiali in analogia a costruzioni tipiche dell'edilizia tradizionale della zona (in riferimento alla DGR n. 420 del 19.03.2007) e classificate come strutture ricettive di cui alla LR 12/07/2013 n.13. Conseguentemente è vietata la vendita frazionata delle strutture ricettive per ricavarne residenze civili in quanto se ne determinerebbe un utilizzo diverso da quello assentito.

9. Norme generali per le zone agricole.

Gli interventi nelle zone agricole dovranno essere tali da rispondere sia alle esigenze di tutela e conservazione dei valori paesaggistici e culturali dei luoghi, sia alle esigenze di sviluppo economico delle aziende agricole e agro-silvicole del territorio comunale;

La disposizione dei manufatti rurali nel territorio, la loro tipologia, la varietà e l'articolazione delle suddivisioni del terreno coltivato, costituiscono elementi fondamentali di riconoscibilità del paesaggio agrario storico e ad essi si dovranno sempre correlare le proposte di tutela, valorizzazione e sviluppo;

I nuovi manufatti edilizi, dovranno essere resi compatibili con le caratteristiche dei luoghi attraverso la considerazione degli elementi storici del paesaggio interessato, l'evocazione delle preesistenze ed essere ubicati nell'area di pertinenza del centro aziendale, se esistente, o nel sito più opportuno ai fini del corretto assetto del paesaggio rurale circostante;

L'orditura degli appezzamenti dovrebbe preferenzialmente rappresentare il parametro di riferimento per la realizzazione di nuovi percorsi di collegamento e di nuovi impianti a rete (energia, acqua, etc.) prevedendo il ricorso a particolari soluzioni (per esempio condotte o cavidotti interrati oltre la profondità di lavorazione dei fondi oltre 1.5 m da p.c), qualora non risulti possibile o economicamente sostenibile il tracciato lungo le orditure degli appezzamenti. I nuovi insediamenti dovranno essere corredati di opportune sistemazioni vegetazionali degli ambiti interessati, mediante uno specifico progetto esecutivo che si basi sul rilievo preliminare quali-quantitativo della vegetazione arbustiva ed arborea esistente, sia spontanea che coltivata; la sistemazione vegetazionale dovrà basarsi, comunque, sulla flora tipica del paesaggio agrario dell'area circostante, entro un raggio di m 1000 dal sito di intervento;

In sede di consiglio comunale potranno essere individuate le sottozone del sistema S ove sono ammessi i seguenti interventi e disciplinarne in dettaglio l'attuazione:

- realizzazione di manufatti per impianti tecnologici quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas, per acquedotti, impianti di irrigazione e simili, che per dimostrate ragioni tecniche, non possono essere realizzati nelle zone destinate a servizi;
- realizzazione di impianti a rete sia interrati che aerei. Tali impianti dovranno seguire i confini, le testate o limiti delle strade interpoderali dei campi e dei pascoli nei terreni coltivati ed i tracciati di piste o strade forestali esistenti nelle aree boschive al fine di arrecare il minor danno possibile sia all'attività agro-silvicola che all'ambiente ed al paesaggio agrario. Per ragioni tecniche opportunamente dimostrate e verificabili, sarà possibile derogare, parzialmente o totalmente, a tale disposizione.

Nel caso in cui i confini di proprietà o le delimitazioni delle coltivazioni agricole siano connotati da specie arbustive o arboree autoctone sottoposte alla tutela L.R. 49/87 o da elementi strutturali tipici (es. muretti a secco), gli impianti a rete dovranno attestarsi in modo tale da rispettare tali elementi evitando qualsiasi danno agli elementi connotativi del paesaggio;

- realizzazione di impianti tecnologici necessari per il disinquinamento idrico-atmosferico, fermo restando l'obbligo di inserire tali nuove opere nei contesti paesistico-ambientali interessati;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti dall'art. 31, commi a), b), c), d) della L. 05.08.1978, n. 457, nonché gli interventi di cui all'art.8 della L.r. 53/74 come modificato dall'art.34 della L.R. 31/97 e L.R. 11/2005;
- realizzazione di nuove strade poderali, forestali e consortili, di arginature e di opere di difesa idraulica, ed altri interventi similari;
- ripristino e/o manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e/o mulattiere e/o piste forestali finalizzate a fini escursionistici o produttivi, la conversione di piste forestali e/o delle mulattiere e/o dei sentieri in strade forestali e/o rurali è consentita nel rispetto delle prescrizioni previste da leggi regionali;
- realizzazione di opere per lo svolgimento della pratica sportiva amatoriale o delle attività ricreative legate all'ambiente naturale, come percorsi vita, escursioni, passeggiate a cavallo e mountain-bike, trekking, palestre verdi, piazzole di sosta attrezzate. Per tali opere si dovrà sempre dimostrare la fattibilità tecnica ed il corretto inserimento ambientale nei contesti territoriali interessati ed il reale collegamento con le attività di turismo rurale senza alterazione alcuna degli ecosistemi e del paesaggio.

- le recinzioni di terreni agricoli e forestali dovranno essere eseguite con materiali non pieni e le relative opere murarie di sostegno dovranno essere completamente interrato. Per tali opere si dovranno utilizzare dispositivi atti a garantire la biopermeabilità ai mammiferi di piccola taglia. Nelle corti rurali, come definite catastalmente, le recinzioni potranno essere realizzate anche con materiali pieni fino ad un massimo di 100 cm dal piano di campagna.
- Realizzazione di opere di bonifica dei terreni, scavi e reinterri, con profondità massima di 100 cm, senza carattere di continuità e permanenza e nel rispetto della morfologia del terreno o dei luoghi, finalizzata al miglioramento della fertilità o della sistemazione idraulica dei suoli agrari; la variazione di coltura dei terreni saldi sarà consentita con i modi e le procedure di cui all'art. 21 del R.D. 1126/1926.
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi o dei canali di scolo delle acque meteoriche tese alla razionalizzazione del deflusso regolare ed al contenimento dell'erosione superficiale dei suoli agricoli acclivi. Tali interventi dovranno comunque rispettare, a seconda del caso specifico, le prescrizioni per le aree esposte al rischio idrogeologico.

10. Formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della RERU.

Ai sensi della L.R. n° 28 del 19 Novembre 2001 all'art. 5 viene data la definizione di bosco che cita testualmente: "Costituisce bosco o foresta ogni appezzamento di terreno di superficie maggiore di duemila metri quadrati e di larghezza complessiva, misurata al piede delle piante di confine, non inferiore a venti metri, in cui sia presente una copertura arborea forestale superiore al venti per cento". I boschi presenti sul territorio Intercomunale sono individuati nelle tavole grafiche di PRGI.S e dettagliate nelle cartografie di riferimento (Tav.Pr. 4 e Tav.Pr. 6). Le norme di cui al presente comma si applicano comunque a tutte le aree costituenti bosco ai sensi della norma regionale sopra citata. Le aree boscate non sono computabili ai fini della densità edilizia (Art.15 L.R. 27/2000), sono da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesistica (D.L.490/99). All'interno delle aree boscate è vietato, oltre a quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 28/2001, la realizzazione di nuove strade e nuove costruzioni, fatta eccezione per quelle che si rendano necessarie a servizio della tutela ambientale, della selvicoltura e delle aziende faunisticovenatorie o della mobilità di grande scala legata alla griglia viabilistica intercomunale; da ciò ne deriva che ogni intervento infrastrutturale che insiste su porzioni di territorio boscate deve essere corredato in fase preliminare da una procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale) ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs 152/2006, da redigere secondo le modalità di cui alla DGR 861/2011 e/o V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).

Nel caso in cui un intervento infrastrutturale sia costretto ad incidere (senza alcuna possibilità di assestamento che comunque va valutata in fase di studio preliminare di attuabilità del progetto) in minima parte sul patrimonio boschivo intercomunale va specificato che possono essere presi in considerazione solo interventi infrastrutturali strettamente necessari alla costituzione di una rete di comunicazione fisica sufficiente e altamente risolutiva riguardo ai problemi infrastrutturali specificati dagli elaborati di settore del quadro critico del PRGI S (Tav.Cr. 5).

In ogni caso i processi di infrastrutturazione del territorio possono compromettere (nel caso non sia possibile una via alternativa) formazioni arboree dalle dimensioni minori e/o uguali ai 2000 mq, ma devono sopprimere a tale compromissioni attraverso processi di "perequazione ambientale".

Sono vietati interventi di rimboschimento a conifere e l'introduzione di specie arboree ed arbustive estranee a quelle indicate nell'elaborato del quadro conoscitivo Tav.Co.A. 1. Per quanto non previsto dalle presenti NTA, si fa riferimento all'art. 15 della L.R. 27/2000 e agli art.li 120, 121, 122, 126 e 129 comma 10 delle NTA del PTCP.

Nelle zone boschive sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- interventi di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di assestamento forestale;
- opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- attività selvicolturali e raccolta dei prodotti del sottobosco;
- attività escursionistiche e del tempo libero;
- interventi estrattivi per i quali devono essere effettuati interventi di compensazione ambientale; a garanzia dell'esecuzione degli interventi compensativi deve essere presentata all'ente competente apposita garanzia fidejussoria;
- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie (con possibilità, per le aziende faunisticovenatorie, di temporanea recinzione di porzioni di bosco);
- ricovero, allevamento e addestramento cani;
- realizzazione di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche; tali linee potranno, se non altrimenti ubicabili, essere realizzate anche fuori terra a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Non sono consentite nuove edificazioni di tipo abitativo e produttivo agricolo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione e risanamento conservativo. Non sono ammessi ampliamenti né interventi di demolizione e ricostruzione ad esclusione di quelli di delocalizzazione di cui all'art.8 ter della L.R. 11/2005. Gli edifici esistenti potranno essere utilizzati per: servizi di prevenzione incendi, attività agricoloforestali, residenza, attività turistico-ricreative, attività faunistico-venatorie, lavorazioni tipiche legate alla conduzione del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali.

Per una fascia di 50 ml. esterna al margine del bosco non sono ammesse nuove edificazioni.

Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuate dalle tavole grafiche piano, si dimostrassero inesatti o non aggiornati, i soggetti interessati potranno produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni.

Nel Sistema della Residenza e nel Sistema dei Servizi a margine delle aree interessate è necessario prevedere la conservazione delle essenze arboree e arbustive esistenti e, se necessario, il ripristino del verde (con le stesse essenze tipiche dell'area ed autoctone) fino ad ottenere una fascia vegetazionale continua di spessore non inferiore a 20 mt che garantisca la continuità tra le Unità Regionali di Connessione Ecologica ed i corridoi e pietre di guado individuate nella RERU.

Al fine di non interrompere le Unità Regionali di Connessione Ecologica dovrà essere evitato:

- *le interruzioni degli "Habitat" e delle "Connettività";*
- *lo sviluppo di insediamenti abitativi a densità molto bassa e/o largamente distribuito su vaste superfici in particolare nelle aree pianeggianti;*
- *lo sviluppo di insediamenti "polverizzati" in particolare lungo gli assi viari;*
- *di alterare in maniera permanente la vegetazione legnosa spontanea all'interno dei "Corridoi" e delle "Pietre di Guado" per mezzo di interventi agricoli e selvicolturali o per l'esecuzione di opere pubbliche e private. In ogni caso in tali corridoi possono essere comprese aree urbanizzate o oggetto di previsione edificatoria che non ne interrompano la*

connettività prevedendo adeguati varchi per garantire la biopenneabilità evitando fenomeni di linearizzazione urbana e prevedendo interventi di riambientazione;

- *nei "Frammenti" dovrà essere effettuato (entro un anno dall'approvazione del PRG O) il censimento delle aree di vegetazione legnosa da sottoporre a protezione totale o particolare e la loro definizione in termini fondiari, stabilendo criteri e modalità di coltivazione per le altre aree di vegetazione legnosa, che siano compatibili con le specie faunistiche;*
- *nei "Frammenti" deve essere incentivata la ricostruzione di siepi e filari pennanenti che ricolleghino tra di loro le aree di vegetazione legnosa al fine di ristabilire la continuità con le Unità Regionali di Connessione Ecologica;*
- *nelle aree maggiormente impoverite dal punto di vista ecosistemico, nelle fasce dei torrenti e dei fossi ed in tutti gli stretti sistemi vegetazionali, deve essere rivolto un "recupero" pronunciando indicazioni dettagliate su: mitigazione delle problematiche esistenti, rinaturazione e ripristino di un assetto ecologico favorevole a tutte le specie faunistiche rilevate.*

ART. 23

SUBSISTEMI F

1. I Sistemi F del territorio comunale, sono destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo sia pubblici che privati. Essi sono definiti anche ai sensi e per gli effetti dei commi 1 e 3, art. 42 della LR 31/97 e L.R. 11/2005.

2. I Sistemi F saranno classificati nella parte operativa secondo i gruppi di attrezzature ed impianti riportate nella seguente tabella:

SubSistemi	Destinazioni d'uso
F1	Verde pubblico attrezzato
F2	Parcheggi
F3	Attrezzature di interesse comune ad attuazione pubblica o privata
F4	Aree per l'istruzione
F5	Verde privato
F6a	Impianti sportivi pubblici
F6b	Impianti sportivi ad attuazione privata
F7	Strutture e attrezzature religiose
F8	Strutture e attrezzature sanitarie

F9

Strutture e attrezzature per il ricovero animali

3. SubSistema F1 verde pubblico attrezzato: Tali zone comprendono le aree a verde pubblico ed attrezzato ed includono spazi scoperti pubblici verdi e pavimentati ed in particolare giardini, parchi naturali ed attrezzati. In tali zone sono ammessi gli interventi finalizzati all'attrezzatura ed alla funzionalità delle aree, in funzione dell'uso previsto e nel rispetto delle finalità di sviluppo Intercomunale del Piano.

4. SubSistema F2 parcheggi: Tali zone comprendono le aree a parcheggio ed includono i parcheggi a raso e le aree per sosta temporanea attrezzate. In tali zone non sono previsti indici edilizi. Nelle aree per sosta temporanea è ammessa la realizzazione di eventuali strutture ed impianti necessari all'attrezzatura dell'area. Ogni area prevista a parcheggio dovrà essere sistemata in modo da garantire l'accesso carrabile e pedonale alla zona stessa senza precludere la possibilità di coesistenza tra i veicoli e i pedoni in tutta sicurezza.

5. SubSistema F3 Attrezzature di interesse comune ad attuazione pubblica o privata: Tali zone comprendono tutte le aree destinate alla creazione di attrezzature di interesse comune (sociali, culturali, assistenziali, amministrative, isole ecologiche, centri di raccolta e/o gli impianti per la gestione dei rifiuti, depuratori) e che possono essere promosse sia dalla Pubblica Amministrazione che dai privati. Nel SubSistema F3 sono permesse tutte le costruzioni ed attrezzature di servizio all'iniziativa proposta. Il privato può intervenire previa stipula di una convenzione che contenga i termini di validità dell'atto, le condizioni di utilizzazione degli impianti, le condizioni economiche di realizzazione e di gestione, i meccanismi di controllo da parte della Pubblica Amministrazione. In attuazione del presente comma il piano prevede un indice di utilizzazione territoriale pari a tra 0,9 mq/mq con distanze dai confini pari a 5 mt lineari e distanza tra edifici pari a 10 mt lineari; altezza massima non superiore a 10,50 mt lineari e indice di copertura territoriale mai maggiore del 40%. In funzione dell'implementazione della reticolarità ecologica il piano individua in questi SubSistemi un indice di piantumazione pari a 2.

6. SubSistema F4 Aree per l'istruzione: Tali zone comprendono tutte le attività legate all'istruzione nei suoi vari gradi in rapporto anche al fabbisogno Intercomunale. I parametri sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,8 mq/mq;
- altezza massima non superiore a 10,50 mt lineari;
- distanza tra i fabbricati non inferiore a 10,00 mt lineari;
- parcheggi per un rapporto pari a 20 mq per ogni 100 mq di superficie coperta;
- distanza dai confini non inferiore a 5 mt lineari;
- indice di copertura territoriale mai superiore al 40%;
- indice di piantumazione maggiore o uguale a 3.

7. SubSistema F5 Verde Privato: Tali zone comprendono tutte quelle aree destinate prevalentemente al servizio delle residenze come giardini, ricovero automezzi, spazi per la sosta privata, spazi aperti per attività ricreative nonché per la realizzazione della viabilità veicolare e pedonale. In queste aree è ammessa altresì la coltivazione ortiva e la conseguente realizzazione di modeste strutture di pertinenza come forni, magazzini, ricovero attrezzi, etc... come previsto sal R.R. 9/2008 art.21.

Nel SubSistema F5 non è consentito l'allevamento di animali da cortile (che non siano animali domestici e da compagnia) e la conseguente realizzazione di strutture pertinenti (porcilaie, pollai, conigliere, etc...)

I parametri sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,05 mq/mq;
- altezza massima non superiore a 3,30 mt lineari;
- distacco dai confini non inferiore a 5,00 mt lineari;
- indice di copertura territoriale mai superiore al 10%;

I manufatti potranno essere anche in aderenza tra loro o a distanza inferiore ai 5,00 mt lineari previo accordo e relativo atto ufficiale di assenso da parte dei soggetti interessati.

Ogni attuazione del presente articolo comporta strategie di compensazione ambientale volte al potenziamento della Rete Ecologica e alla completa integrazione tra i manufatti realizzabili e la natura circostante; il piano per questi interventi prevede quindi un indice di piantumazione pari a 10.

8. SubSistema F6a Impianti sportivi pubblici: Comprende le aree per attrezzature sportive a carattere Comunale e Intercomunale. Sono permesse esclusivamente costruzioni di edifici a carattere sportivo e di attrezzature di ristoro accessorie. Ogni intervento, definito nel dettaglio nella parte operativa del piano, dovrà rispettare la legislazione di settore vigente e in particolare le indicazioni definite dalla normativa CONI sulle modalità di realizzazione e fruibilità degli impianti sportivi.

9. SubSistema F6b Impianti sportivi ad attuazione privata: Comprende le aree per attrezzature sportive a carattere Comunale realizzate su iniziativa privata. Relativamente a quest'ultimo aspetto si precisa che sono ammessi anche insediamenti a carattere sportivo specifico e di settore come per esempio impianti per il golf.

Il presente PRGI O, permette esclusivamente costruzioni di edifici a carattere sportivo e di attrezzature di ristoro accessorie. Ogni intervento dovrà rispettare la legislazione di settore vigente e in particolare le indicazioni definite dalla normativa CONI sulle modalità di realizzazione e fruibilità degli impianti sportivi.

Il consiglio comunale su istanza del privato, potrà deliberare i limiti di antropizzazione nel dettaglio definendo anche i metodi di compensazione ambientale e le prescrizioni necessarie alla realizzazione di ogni trasformazione morfologica dei terreni.

10. SubSistema F7 Strutture ed attrezzature religiose: Comprendono tutte le aree destinate a centri culturali e ricreativi legati alla religione, chiese ed attrezzature religiose. I parametri per questo sub sistema sono:

- Iuf 0,5 mq/mq;
- Distanza tra le costruzioni non inferiore a 10 mt lineari;
- Hmax non superiore a 10,50 mt lineari escluse le puntualità svettanti come ad esempio i campanili;
- Distanza dai confini non inferiore a 5,00 mt lineari;
- Indice di copertura territoriale non superiore al 35%.

11. SubSistema F8 Strutture e attrezzature sanitarie: Comprendono tutte le zone legate alla sanità e ai servizi di assistenza; il consiglio comunale ne definisce l'attuazione in funzione di ogni ambito di trasformabilità dallo stesso strumento definito e in funzione del reale fabbisogno Comunale legato a questo aspetto.

12. SubSistema F9 Strutture e attrezzature per il ricovero di animali: Tali zone comprendono tutte quelle aree individuate nel Quadro Progettuale del PRGI S e confermate dal presente PRG.O destinate prevalentemente al ricovero di animali da allevamento. In queste aree è ammessa altresì la coltivazione ortiva e la conseguente realizzazione di modeste strutture di pertinenza come forni, magazzini, ricovero attrezzi, etc...

Nel SubSistema F9 è consentito l'allevamento di animali da e la conseguente realizzazione di strutture pertinenti (porcilaie, pollai, conigliere, etc...)

I parametri relativi a questo sub sistema sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,5 mq/mq;
- altezza massima non superiore a 7,50 mt lineari;
- distacco dai confini non inferiore a 5,00 mt lineari;
- distanza tra gli edifici non inferiore a 10 mt lineari;
- indice di copertura territoriale mai superiore al 20%;

I manufatti potranno essere anche in aderenza tra loro o a distanza inferiore ai 5,00 mt lineari previo accordo e relativo atto ufficiale di assenso da parte dei soggetti interessati.

Ogni prescrizione relativa ai materiali di costruzione e alle tecniche realizzative fa riferimento ai rispettivi regolamenti edilizi comunali tuttavia il piano vieta la realizzazione in questo SubSistema di manufatti in lamiera, metallo o altro materiale non compatibile con gli obiettivi di ecosostenibilità e qualità paesaggistica promossi dal Piano stesso.

Ogni attuazione del presente comma comporta strategie di compensazione ambientale volte al potenziamento della Rete Ecologica e alla completa integrazione tra i manufatti realizzabili e la natura circostante; per questi interventi si prevede quindi un indice di piantumazione pari a 10.

ART. 24

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Tali Zone comprendono le parti del territorio destinate alla salvaguardia biologica delle zone agricole ed urbane.
2. Nelle fasce di Rispetto Cimiteriale, oltre alla coltivazione dei terreni, è ammessa soltanto la realizzazione di piccole costruzioni precarie per la vendita di fiori e oggetti per le onoranze funebri, (max. mq 8,00) nonché gli interventi necessari per l'accesso delle persone e l'accesso e la sosta dei mezzi di trasporto.
3. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero senza incremento della superficie residenziale esistente.

ART. 25

FASCIA DI RISPETTO DEI CORPI IDRICI

1. E' fatto divieto assoluto di edificazione e di scavo ad una distanza inferiore a mt.10 da qualunque corso d'acqua, fatta eccezione per le piantumazioni, i movimenti superficiali di terra e le recinzioni prive di manufatti in pietrame o cemento, che possono essere eseguite fino alla distanza minima di mt.4.
2. Le distanze sono calcolate dal confine demaniale o almeno a partire dal piede degli argini e loro accessori e, in assenza di arginatura, dal ciglio superiore della sponda.
3. Fermo restando il divieto di cui al 1° comma, fuori dai centri abitati così come delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada, è prevista una fascia di rispetto di mt.100, misurata ai sensi del precedente comma, dalle sponde dei corsi d'acqua come indicati nelle tavole di piano ove è consentita la sola attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, biochimico, strutturale e naturalistico del suolo.
4. Nella fascia di rispetto di cui al 3° comma, sono comunque consentiti:
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.457/78, art.31, lettere a), b), c) e

d), e quelli previsti dall'art.8, commi 7 e 9, della L.R. 53/74 come sostituito dall'art.34 della L.R. 31/97 e L.R. 11/2005;

- interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali;
- interventi per la valorizzazione ambientale, realizzati con metodologie a basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, comprese quelle viarie, e per impianti tecnologici di depurazione e simili, allorché il proponente dimostri impossibilità tecnica ed economica di soluzioni alternative;
- interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva e all'itticoltura;
- la realizzazione di strutture sportive e ricreative all'aperto nonché la sistemazione di aree di pertinenza di edifici;
- gli interventi previsti dalla L.R. 2/2000 con le modalità ivi indicate.

5. Il presente PRG.O, sulla base di specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico e tenuto conto della tutela degli aspetti naturalistico-ambientali, nonché delle caratteristiche morfologiche delle aree interessate, riduce la fascia di rispetto di cui al 3° comma ad una quota pari a 50 mt.

6. I piani attuativi già in vigore al momento dell'approvazione delle presenti norme non sono soggetti all'applicazione della fascia di rispetto di cui al comma 3 a condizione che vengano completamente attuati entro il termine di validità del piano attuativo stesso.

7. In ogni caso tutti gli interventi interessanti corsi d'acqua demaniali dovranno essere autorizzati ai fini idraulici ai sensi del R.D. n°523/1904.

8. Si dovrà inoltre sempre prevedere il mantenimento della funzionalità idraulica dei corsi d'acqua nei tratti interessati da interventi edilizi.

ART. 26

ZONA DI RISPETTO DEPURATORI E DEI PUNTI DI CAPTAZIONE IDROPOTABILE AD USO PUBBLICO

1. Ai sensi dell'allegato n. 4 della delibera del Comitato dei ministri per le acque dall'inquinamento del 4/2/1977, al fine di evitare eventuali implicazioni di carattere edilizio-urbanistico con particolare riferimento alla possibilità che microrganismi patogeni o sostanze particolarmente pericolose raggiungano (per trasporto di aerosol) zone abitate, residenziali o commerciali, o di traffico notevole, attorno alle strutture degli impianti è prevista una fascia di rispetto assoluto, con vincolo di nuova inedificabilità per ml 100.

2. Nella fascia di rispetto dei punti di captazione idropotabile di uso pubblico ai sensi della D.lgs 152/2006 valgono le norme di cui all'articolo 94 del D.Lgs citato e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 27

ZONE ARCHEOLOGICHE

1. Comprendono le parti del territorio oggetto di vincolo archeologico ai sensi delle Leggi vigenti nonché le località note per affioramenti di materiale di rilevanza archeologica.

2. In tali zone, le attività di trasformazione urbanistica, gli interventi edificatori e in genere i lavori che comunque richiedano una modificazione dell'assetto del terreno, dovranno essere preventivamente autorizzati a norma della legislazione vigente dalla Soprintendenza Archeologica.

3. Chiunque nel corso di interventi di trasformazione edilizia o di movimenti di terra porti alla luce tracce, elementi, opere o manufatti che possano rivestire interesse archeologico, storico o artistico è tenuto a sospendere i lavori e darne comunicazione al Sindaco il quale provvederà ad informare la competente Soprintendenza. I lavori non potranno essere ripresi prima del benestare della stessa Soprintendenza che dovrà comunque pronunciarsi entro 60 giorni dall'avvenuta comunicazione dei ritrovamenti

4. In ogni caso i lavori in presenza di ritrovamenti potranno proseguire soltanto alla presenza di un archeologo accreditato per la supervisione degli scavi.

ART. 28

PROTEZIONE CIVILE E ORDINE PUBBLICO

Nella Tav. Pr.9 della parte strutturale del piano sono riportate le aree individuate per la organizzazione delle operazioni di soccorso alla Popolazione, le aree sono state individuate e definite in relazione anche agli elementi di rischio presenti sul territorio intercomunale e adeguatamente cartografati (si rimanda, per una comprensione completa, all'elaborato tecnico di dettaglio) sull'elaborato tecnico che mostra la sovrapposizione tra i nuclei di raccolta (coadiuvati dal sistema stradale) e le principali aree critiche.

Le zone legate al Piano per la Protezione Civile comprendono quindi le aree destinate a servizi ed attrezzature di proprietà pubblica o privata ma di uso pubblico (nei casi di presunta o comprovata esistenza di rischio) e rientrano all'interno dei Sistemi Speciali _ K definiti dalla codifica K7.

Il PRGI parte Strutturale approfondisce sulle presenti NTA i dettagli delle zone relative alla Protezione Civile identificando in questa sede la tripartizione delle zone destinate all'emergenza (ai sensi dell'art. 47 delle NTA del PTCP):

- **Aree di ammassamento:** Sono le aree nelle quali fare affluire i materiali, i mezzi e gli uomini che intervengono per svolgere le funzioni di direzione, coordinamento, operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione in caso di emergenza. In relazione alle caratteristiche del sistema infrastrutturale locale, sono stati individuati gli spazi, al servizio della realtà intercomunale, baricentrici rispetto ai rischi attesi nel territorio. Le Aree di Ammassamento dei soccorritori e risorse saranno utilizzate per un periodo di tempo compreso tra poche settimane e qualche mese;

- **Aree di accoglienza:** si distinguono in aree di accoglienza propriamente dette e aree di accoglienza coperte;

- *aree di accoglienza propriamente dette:* Oltre agli interventi di primo soccorso e di assistenza sanitaria è fondamentale garantire, in caso di emergenza, un ricovero immediato alla popolazione colpita. La pianificazione cartografata prevede, in relazione allo scenario di rischio atteso e quindi alla presunta popolazione coinvolta, l'individuazione delle aree necessarie nelle quali installare i primi insediamenti abitativi, in grado di assicurare un ricovero, per un periodo di tempo compreso tra pochi mesi e qualche anno, per coloro che hanno dovuto abbandonare la propria abitazione. Le aree sono state individuate in funzione di requisiti tali da garantire, alla popolazione residente, la partecipazione produttiva alla ripresa delle attività commerciali, industriali, artigianali, ecc...così da ridurre l'impatto traumatico legato all'evento. In particolare le zone libere limitrofe ai centri abitati, sia per la loro distribuzione capillare che per le loro caratteristiche (dimensioni ampie e certe, presenza di opere di drenaggio, rete idrico-fognaria, illuminazione notturna, vie d'accesso, aree adiacenti per ammassamento forze di soccorso) costituiscono i principali siti adibiti ad aree di accoglienza.

Le strutture che vanno adottate consistono in:

- Tendopoli e/o roulottepoli;
- Insediamenti abitativi di emergenza;

- *aree di accoglienza coperte:* In caso di emergenza, il cui superamento può essere raggiunto in breve tempo, sono state individuate le aree di accoglienza coperta, costituite da strutture già presenti sul territorio che possono essere immediatamente disponibili per assicurare un ricovero coperto di breve e media durata. Esse possono essere: alberghi, centri sportivi, strutture militari, edifici pubblici temporaneamente non utilizzati, campeggi, edifici destinati al culto, ecc.

- **Aree di attesa o di "meeting point":** come punto di raccolta della popolazione e divise in:

- *Aree di emergenza in caso di terremoto;* L'individuazione di tali aree costituisce una fase importante della pianificazione, per evitare che la popolazione si raduni in aree a rischio (ad esempio per pericolo di crolli) nonché per facilitare le operazioni dei soccorritori. Rappresentano i luoghi di prima accoglienza dove la popolazione si deve recare al verificarsi di un terremoto. A tale scopo vengono individuate piazze, slarghi, parcheggi, cortili, spazi pubblici o privati ritenuti idonei in relazione alla viabilità e sicurezza d'accesso alle suddette aree. In tali aree la popolazione riceverà, in attesa dell'allestimento delle aree di ricovero, le prime informazioni sull'evento e i primi generi di conforto. La popolazione, già in tempi di normalità, dovrà pertanto conoscere l'ubicazione di tali aree e la viabilità da percorrere;
- *Aree di emergenza in caso di alluvione.*

Oltre alle zone identificate sull'elaborato grafico (e per le quali si identifica il riscontro normativo al presente articolo), si dà una catalogazione di approfondimento ed una individuazione precisa in merito alle tipologie di zona.

- **Aree di accoglienza propriamente dette:**

Comune di Castel Giorgio / Montiolo / via di Montiolo / sup. a prato;
Comune di Castel Giorgio / la Torraccia / loc. Torraccia / sup. a prato.

- **Aree di accoglienza coperte:**

Comune di Castel Giorgio / Palestra / via D. Alighieri.

- **Aree di emergenza in caso di Terremoto:**

Comune di Castel Giorgio / Piazza Anna Frank / P.zza Anna Frank.

Nelle zone suddette il presente piano obbliga le rispettive Amministrazioni all'identificazione, tramite apposita segnaletica, dei siti dedicati ai casi d'emergenza e alla protezione civile al fine di una corretta e immediata fruizione delle zone predisposte ai soccorsi.

ART. 29

ZONE CIMITERIALI

Le zone cimiteriali comprendono i cimiteri ed i servizi relativi e sono disciplinate dalle Leggi Sanitarie.

Modalità d'intervento: per le strutture cimiteriali esistenti sono consentiti ampliamenti della struttura stessa in caso di comprovate esigenze, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti di settore a loculi nel rispetto delle tipologie costruttive preesistenti, nuove tombe, ecc.

In tali zone è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici.

ART. 30

DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE

1. Ferme restando le disposizioni di cui all'art.7 e quelle di cui all'art.19, delle presenti norme, la realizzazione di nuove strade, la ristrutturazione, la riqualificazione e il potenziamento ed adeguamento di quelle esistenti, dovranno uniformarsi a quanto stabilito dagli artt. 31, 32, 33 e 34 della L.r.27/2000, nonché ai requisiti e standard di qualità individuati dagli artt.11, 12, 13 e 14 della L.r.46/97, tenuto conto del ruolo funzionale delle stesse strade e della loro gerarchia stabilita dal PUT, dal PTCP e dal PRG stesso.

2. I progetti di opere infrastrutturali dovranno comunque rispettare le condizioni del paesaggio, degli ecosistemi e degli agrosistemi, valutando ogni modifica che potrà essere apportata dalle stesse opere e mitigando 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.

3. I progetti di nuove infrastrutture viarie dovranno avere contenuti e valore anche paesaggistico.

4. 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 della velocità massima consentita nelle aree residenziali ed urbane, di servizio di trasporto collettivo, di incentivazione dell'uso della bicicletta e dei mezzi pubblici e della formazione di autorimesse collettive.

5. Le aree individuate dal PRG e destinate a parcheggio d'uso pubblico sono attuate mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. La presente parte operativa del piano impone l'utilizzo di pavimentazioni permeabili, (almeno nelle aree di sosta dei veicoli), nonché l'obbligo di prevedere l'impianto di alberi d'alto fusto nel numero minimo di 4/100 mq di superficie a parcheggio e di siepi lungo i lati corti dei posti auto. Nel caso di parcheggi interrati dovrà essere invece garantita la copertura a verde per almeno l'80% della superficie coperta.

6. 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 non inferiori a m 5,00 x m 3,50 da riservare ai portatori di handicap.

7. Va precisato che la disciplina viabilistica del PRGI entra di ruolo nella parte non conformativa del Piano definendo quindi degli ambiti di individuazione che possono essere sottoposti a rettifica senza dover procedere ad una variante al Piano stesso. Ogni progetto viabilistico facente parte del PRG attende quindi una definizione puntuale e dettagliata demandata alle fasi successive dei livelli di progettazione infrastrutturale.

ART. 31

AREE E EDIFICI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI PRGI

1. Nelle aree utilizzate in modo diverso da quello previsto dal piano è consentita la permanenza delle attività esistenti sino all'attuazione degli interventi previsti in dette aree;

2. Per gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona previste dal Piano è consentito il permanere delle destinazioni d'uso in atto all'adozione del presente P.R.G. sino all'attuazione delle previsioni in esso contenute.

ART. 32

VALIDITA' DELLA NORMA PIU' RESTRITTIVA

1. In caso di contrasto fra norme vigenti e le presenti norme si applicherà sempre la norma più restrittiva, fatto salvo quanto stabilito al comma 3 dell'art.1 delle NTA del PRG parte strutturale.

2. In caso di contrasto in applicazione alle presenti norme si applicheranno le specifiche di cui alla nota comunale numero 353 del 22.01.2014, da tenere in considerazione in tutte le sue articolazioni.

ART. 33

COSTRUZIONI INIZIATE

1. Le istanze presentate e istruite prima dell'adozione del PRG e i permessi a costruire rilasciati dall'ufficio tecnico prima dell'adozione del P.R.G. e delle presenti norme conservano la loro validità anche se in contrasto con il piano stesso e le presenti norme, semprechè i lavori autorizzati siano iniziati entro un anno e siano completati entro il termine di quattro anni dalla data di inizio; decorso tale termine e riscontrato il contrasto eventuale con le norme adottate si verifica la decadenza d'ufficio.

2. Nei casi in cui i permessi rilasciati pregiudichino in modo significativo gli assetti urbanistici del P.R.G. adottato, il Sindaco, interrogate le rispettive Commissioni tecniche, potrà provvedere alla sospensione del permesso fino alla approvazione del piano. Dopo tale data egli potrà confermare o revocare il permesso stesso.

3. Restano efficaci a tutti gli effetti i vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso già trascritti, relativamente ad autorizzazioni o permessi edificatori rilasciati in zona agricola precedentemente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

