

REGIONE DELL'UMBRIA

PROVINCIA DI TERNI



# COMUNE DI BASCHI

Piano Regolatore Generale

Parte Operativa

INFORMATIZZAZIONE DEL PRG

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



TAV.

SCALA

900  
COM

PUG B 002  
DOC

01 DI 01  
FOGLIO

0  
REV.



ELABORAZIONE

**ICARIA SRL**

SOCIETA' DI SERVIZI DI INGEGNERIA

ING. VLADIMIRO ROTISCIANI

ING. GIOVANNA PULLI

ING. STEFANO STRAMACCONI

ING. ALESSANDRO SETTIMI

ARCH. MAURA DEL RE

0	GIUGNO 2012	EMISSIONE	M.D.	A.S.	V.R.	V.R.
REVISIONE	DATA	OGGETTO	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	AUTORIZZATO



N°KI-054360/01



N°KI-063965



ICARIA srl

SOCIETA' DI SERVIZI DI INGEGNERIA

Corso Cavour, 445 - ORVIETO (TR) tel. 0763/340875 fax 0763/341251 info@icariasrl.it - www.icariasrl.it

**REGIONE DELL'UMBRIA**  
**PROVINCIA DI TERNI**  
**COMUNE DI BASCHI**



**Piano Regolatore Generale**  
**Parte Operativa**

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Adeguamento del P.R.G. alla mosaicatura dei fogli catastali*

---

GIUGNO 2012

## Indice

TITOLO I - Disposizioni generali .....	5
<b>Art. 1 - Norme generali</b> .....	5
<b>Art. 2 - Contenuto del Piano Regolatore Generale– Parte Operativa</b> .....	5
<b>Art. 3 - Elementi costitutivi del PRG-O</b> .....	5
<b>Art. 4 - Contenuto e disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione</b> .....	6
<b>Art. 5 - Attuazione del PRG.O</b> .....	6
<b>Art. 6 - Regolamento Edilizio vigente e Piani Attuativi approvati</b> .....	6
<b>Art. 7 - Standards urbanistici</b> .....	7
<b>Art. 8 - Classificazione delle destinazioni d'uso</b> .....	7
<b>Art. 9 - Categorie di intervento</b> .....	8
TITOLO II – Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee .....	9
<b>Art. 10 - Zone omogenee</b> .....	9
<b>Art. 11 - Zone A: Centri Storici</b> .....	9
<b>Art. 12 - Articolazione della zona A</b> .....	12
<b>Art. 13 - Zone B:Zone di Completamento</b> .....	13
13.1 - Macroarea urbana - Baschi Capoluogo .....	15
13.2 - Macroarea urbana - Loc. Ponte .....	16
13.3 - Macroarea urbana - S. Lorenzo.....	16
13.4 - Macroarea urbana - Civitella del Lago .....	16
13.5 - Macroarea urbana - Scoppieto.....	20
13.6 - Macroarea urbana - Cerreto .....	21
13.7 – Macroarea urbana - Morre .....	22
13.8 - Macroarea urbana - Morrucce .....	23
13.9 - Macroarea urbana - Collelungo .....	25
13.10 - Macroarea urbana - Vagli – S. Angelo.....	27
13.11 - Macroarea urbana - Acqualoreto .....	27
<b>Art. 14 - Zone C: Zone di Espansione</b> .....	29
14.1 – C4: Zona per la Riqualificazione e Recupero in ambito semi-urbano ....	30
14.2 - Macroarea urbana - Baschi Capoluogo .....	32
14.3 - Macroarea urbana - Civitella del Lago .....	33
14.4 - Macroarea urbana – Scoppieto.....	34
14.5 - Macroarea urbana - Cerreto .....	34
14.6 - Macroarea urbana - Morre .....	35
14.7 - Macroarea urbana - Morrucce .....	35
14.8 - Macroarea urbana - Collelungo .....	36
14.9 - Macroarea urbana - Vagli – S. Angelo.....	36
14.10 - Macroarea urbana - Acqualoreto .....	37
<b>Art. 15 - ZONE D: Zone a carattere prevalentemente produttivo</b> .....	38
<b>Art. 16 - ZONE Dp: Zone Produttive</b> .....	38

16.1 - P1: Area C.A.I “La Ruota”- Baschi .....	40
16.2 - P2: loc. Mignattaro - Cerreto .....	41
16.3 - P3: loc.Vaglie –Baschi Capoluogo .....	42
16.4 - P4: loc.Cardeto–Baschi Capoluogo .....	43
16.5 - P5: loc. Pescina–Civitella del Lago .....	43
16.6 - P6: loc.Le Felcete–Collelungo .....	44
16.7 - P7: Collelungo .....	44
16.8 –Zone per cave ed impianti di lavorazione materiale lapideo.....	45
<b>Art. 17 - Zone Dt : Zone turistico ricettive.....</b>	<b>45</b>
17.1 - T1: loc.Porticina-Baschi .....	46
17.2 - T2: loc.Diavolaccio-Baschi.....	47
17.3 - T3: loc.Piantonda-Baschi .....	47
17.4 - T4: loc.Stucchio-Baschi.....	48
17.5 - T5: loc. Pian degli Schiavi-Baschi .....	48
17.6 - T6: loc.Mortaro-Baschi .....	49
17.7 - T7: Loc. Scacco Matto-Baschi .....	49
17.8 - T8: Loc. Cannitello-Baschi .....	50
17.9 - T9: Loc. Podere San Martino-Baschi.....	50
17.10 - T10: Loc. Salviano lago .....	51
17.11 - T11: Loc. Lonziogliolo-Civitella del Lago.....	51
17.12 - T12: Loc. Pescina-Civitella del Lago .....	52
17.13 - T13: Poggio del Vescovo-Aqualoreto .....	52
17.14 - T14: Loc. Colonia-Aqualoreto .....	53
17.15 - T15: loc. Molino del Forello - Acqualoreto.....	54
17.16 - T16: loc. Caiano - Baschi.....	54
17.17 - T17: loc. Abbadia - Civitella del lago.....	54
17.18 - T18: loc. Sant’Angelo.....	55
17.19 - T19: loc. Pergoleto .....	55
79.20 – T20: Loc.Piane Sante_Collelungo.....	56
79.21 – T21: Loc. Cerri della Madonna_Vagli.....	56
<b>Art. 18 - Zone E: Zone Agricole .....</b>	<b>57</b>
18.1 – Edificazione in zona agricola .....	57
18.2 – Aziende agricole .....	57
18.3 – Insediamenti produttivi in zona agricola.....	58
<b>Art. 19 – AREE A VERDE .....</b>	<b>58</b>
Art. 19.1 - Zona Vp: Verde Privato .....	58
<b>Art. 20 – ZONE F: Aree per le Attrezzature ed Impianti di Interesse Generale.....</b>	<b>58</b>
<b>Art. 21 - Zone F1: Viabilità e Parcheggi.....</b>	<b>59</b>
<b>Art. 22 - Zone F2: Attrezzature per l’istruzione .....</b>	<b>59</b>
<b>Art. 23 - Zone F3: Attrezzature per il verde pubblico.....</b>	<b>60</b>

---

23.1 - F3a: Verde pubblico di quartiere .....	60
23.2 - F3b: Verde pubblico parco urbano.....	61
23.3 - F3c: Verde pubblico per lo sport .....	62
23.4 - F3d: Perimetro parco territoriale loc.Vaglie-Baschi .....	62
23.4 - F3e: Parco cave storiche di travertino-Scoppieto .....	63
Art. 24 - Zona F4: Attrezzature di interesse comune .....	63
Art. 25 - Zona F5: Attrezzature per la salute e l'Assistenza .....	64
Art. 26 - Zona F6: Aree per il Cimitero.....	65
Art. 27 - Zona F7: Aree per la Protezione Civile .....	65
Art. 28 - Zona F8: Aree per Impianti Tecnologici .....	65
TITOLO III – <i>Vincoli</i> .....	67
Art. 29 - <i>Generalità</i> .....	67
Art. 30 - <i>Vincoli del PRG - Parte Strutturale</i> .....	67
TITOLO IV – <i>Norme finali e transitorie</i> .....	68
Art. 31 - <i>Varianti a progetti approvati</i> .....	68

*Allegato:*

- *Capacità edificatorie PRG a seguito dell' adeguamento del P.R.G. alla mosaicatura dei fogli catastali*

## **TITOLO I - Disposizioni generali**

### **Premessa**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono redatte in allegato al Piano Regolatore Generale - Parte Operativa adeguato a seguito della mosaicatura dei fogli catastali. Tale procedura si è resa necessaria per l'informatizzazione del vigente PRG – parte Operativa ai sensi della Delibera della Giunta Regionale n°102 del 25/01/2006 e della legge regionale 11/2005 e smi.

### **Art. 1 - Norme generali**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, sostituiscono quelle allegate al vigente Piano Regolatore Generale- Parte Operativa, approvate dal Consiglio Comunale con atto n°19 del 06 aprile 2009.

2. In caso di possibili interpretazioni, le presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono su quelle precedenti e del Regolamento Edilizio; esse sono soggette ad eventuali modifiche derivanti dal recepimento della normativa sovra ordinata.

3. Gli edifici esistenti alla data di adozione, in contrasto con le previsioni di Piano, potranno subire interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), di restauro (R), e di risanamento conservativo (RC); potranno inoltre subire trasformazioni per essere adeguati alle presenti norme.

4. La realizzazione di nuovi edifici è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati a procedere all'attuazione delle medesime, contemporaneamente alla costruzione oggetto di intervento.

5. I lavori di costruzione e di manutenzione straordinaria di strade, autostrade, ferrovie e acquedotti, la cui esecuzione comporta lavori di scavo nel sottosuolo, dovranno prevedere cavei multifunzione in conformità all'art. 40 della legge 166/2002.

### **Art. 2 - Contenuto del Piano Regolatore Generale– Parte Operativa**

Il PRG - Parte Operativa, di seguito denominato PRG- O, è lo strumento con cui l'amministrazione comunale individua e disciplina le previsioni urbanistiche secondo le modalità, le forme ed i limiti stabiliti nel PRG - Parte Strutturale (PRG- S.); inoltre, individua ad una scala di maggior dettaglio, le trasformazioni del territorio comunale da eseguirsi a partire dalla data di approvazione.

### **Art. 3 - Elementi costitutivi del PRG-O**

1. Sono elementi costitutivi del PRG-O i seguenti elaborati:

1. Elaborati scritti

1.1- Capacità edificatoria PRG

1.2- Norme tecniche di attuazione – NTA

## 2. Elaborati grafici

### 2.A *Elaborati ambiti territoriali urbani*

- OP.A1.1 - Ambito territoriale urbano "A"
- OP.A1.2 - Ambito territoriale urbano "B"
- OP.A1.3 - Ambito territoriale urbano "C"
- OP.A1.4 - Ambito territoriale urbano "D"

### 2.B-*Elementi generali – zonizzazione – vincoli*

- OP. B 1 - BASCHI CAPOLUOGO
- OP. B 2 - SAN LORENZO
- OP. B 3 - PONTE-LA RUOTA
- OP. B 4 - CIVITELLA DEL LAGO
- OP. B 5 - SCOPPIETO
- OP. B 6 - CERRETO
- OP. B 7 - SALVIANO
- OP. B 8 - MORRE
- OP. B 9 - MORRUZZE
- OP. B 10 - COLLELUNGO
- OP. B 11 - VAGLI – S. ANGELO
- OP. B 12 - ACQUALORETO

2.Gli elaborati grafici sono in formato dwg e georeferenziati.

3.Gli elaborati grafici al punto 2.B dell'articolo 3 e le Norme Tecniche di Attuazione del PRG-O, hanno carattere prescrittivo. Gli altri hanno carattere illustrativo, descrittivo e propositivo.

4.In caso di difformità tra diversi elaborati grafici, sono prevalenti gli elaborati a scala di maggiore dettaglio.

## **Art. 4 - Contenuto e disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione**

1.Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG-O dettano la disciplina degli indirizzi e dei parametri urbanistici da rispettare nella redazione dei piani attuativi (PA) e nell'attuazione degli interventi edilizi diretti, per ogni zona omogenea, area o immobile inclusi nel piano.

2.Le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono in ogni caso sulle indicazioni degli elaborati grafici.

## **Art. 5 - Attuazione del PRG-O**

1.Il PRG-O si attua secondo le modalità e forme previste nell' art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG-S e nel titolo III della L.R. 11/2005 e s.m.i.. Le norme per l'attività edilizia sono invece contenute nella L.R. 1/2004 e s.m.i. e nel regolamento edilizio comunale.

## **Art. 6 - Regolamento Edilizio vigente e Piani Attuativi approvati**

1.In attesa dell'aggiornamento del regolamento edilizio , restano valide tutte le disposizioni che non siano in contrasto con le previsioni urbanistiche e le Norme Tecniche di Attuazione del PRG-O.

2.I piani particolareggiati, le lottizzazioni ed ogni altro strumento attuativo già adottati al momento

dell'entrata in vigore del PRG-O, possono essere approvati limitatamente alle parti che risultino conformi alle previsioni del PRG-O.

3. Ai piani particolareggiati, alle lottizzazioni e ad ogni altro strumento attuativo approvato possono essere apportate varianti, purché risultino conformi alle previsioni del PRG-O.

#### **Art. 7 - Standards urbanistici**

1. Le quantità minime di spazi pubblici al servizio degli insediamenti previsti nel PRG-O sono quelli riportati all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG-S e comunque nel rispetto della LR. 11/2005 e s.m.i.

2. In tutte le zone omogenee previste nel PRG e nei casi ove specificato dalle presenti NTA, in alternativa alla realizzazione e/o sistemazione delle aree e la loro cessione gratuita al Comune è possibile monetizzare il relativo valore, sulla base degli importi e delle modalità di pagamento, stabiliti con apposita Delibera del Consiglio Comunale. La normativa di riferimento è quella regionale vigente in materia e s.m.i.

3. Il Comune utilizza le somme ricavate esclusivamente per realizzare le infrastrutture, i servizi e le attrezzature necessarie secondo le previsioni del PRG e del PCS ai sensi della LR.11/2005, nell'ambito dell'intero territorio comunale.

#### **Art. 8 - Classificazione delle destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso consentite nei vari ambiti sono quelle di seguito elencate:

- a) Residenziale
- b) Produttiva
- c) Commerciale
- d) Turistico- Ricettiva
- e) Direzionale
- f) Agricola
- g) Servizi

2. Il Regolamento Edilizio definisce e specifica, conformemente alla legislazione vigente, le destinazioni d'uso sopra elencate.

3. La variazione di destinazione d'uso degli edifici esistenti, volta alla destinazione Commerciale, Produttiva, Direzionale, attuato anche senza opere edilizie, è subordinato a Denuncia di Inizio Attività o a Permesso a costruire, ed è a titolo oneroso e nel rispetto degli standard. Fanno eccezione i casi previsti nella LR.1/2004 e s.m.i.



**Art. 9 - Categorie di intervento**

1. In applicazione della legge nazionale T.U. 380/2001 e s.m.i. e dell'art.3 della L.R. 1/2004, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono i seguenti:

- a) Interventi di Manutenzione Ordinaria MO
- b) Interventi di Manutenzione Straordinaria MS
- c) Interventi di Restauro R e Risanamento conservativo RC
- d) Interventi di ristrutturazione edilizia RE
- e) Interventi di Nuova edificazione NE
- f) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU
- g) Opere interne

Sono inoltre previsti come nomenclatura nelle presenti NTA le seguenti categorie:

- Variazione di destinazione d'uso V
- Sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici SP

2. Il Regolamento Edilizio definisce e specifica, conformemente alla legislazione vigente, le categorie di intervento sopraelencate.

## TITOLO II – Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

### Art. 10 - Zone omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, ai sensi del DM 2 aprile 1968 n°1444, come risulta nelle tavole grafiche del PRG Parte Operativa. secondo la seguente classificazione:

#### ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Zone A: Centri Storici
2. Zone B: Zone di Completamento
3. Zone C: Zone di Espansione
4. Zone C4: Zone di Riqualificazione e Recupero in ambito Semi-Urbano

#### ZONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

5. Zone Dp: Commerciale, Artigianali, Industriali
6. Zone Dt: Turistica-Alberghiera ed Extra-alberghiera

#### ZONE PREVALENTEMENTE AGRICOLE

7. Zone E: Zone Agricole

#### ZONE PER SERVIZI E DI INTERESSE GENERALE

8. Zone F1: Viabilità e Parcheggi
9. Zone F2: Attrezzature per l'istruzione
10. Zone F3: Attrezzature per il verde pubblico
11. Zone F4: Attrezzature di interesse comune
12. Zone F5: Attrezzature per la salute e l'assistenza
13. Zone F6: Cimiteri
14. Zone F7: Protezione Civile
15. Zona F8: Impianti Tecnologici

2. Tutti gli interventi da realizzarsi nelle zone omogenee, devono rispettare la normativa di riferimento prevista nel R.E.

### Art. 11 - Zone A: Centri Storici

1. Sono le parti di territorio costituite da agglomerati urbani esistenti, delimitati come tali negli elaborati grafici del PRG-O, che rivestono carattere storico-artistico e/o di particolare pregio ambientale. Le aree perimetrate, sono soggette a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004.

2. Il presente articolo è valido per le zone A di tutte le Macroaree urbane del territorio comunale. Il PTCP della Provincia di Terni norma all'interno degli allegati tecnici, le modalità di intervento su tali aree. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente la Regione dell'Umbria con la Delibera della Giunta Regionale n°420 del 19 marzo 2007 disciplina detti interventi con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale.

3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale; mentre quelle compatibili sono: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, socio-sanitaria ed artigianale relativamente alle attività di supporto purché compatibili con quella residenziale.

4. Le destinazioni d'uso compatibili sono consentite solo nel rispetto tipologico degli edifici interessati.

5. Le variazioni di destinazione d'uso non debbono comportare alterazioni dei caratteri tipologici degli

immobili.

**6.** Gli interventi dovranno conservare l'impianto urbano esistente con particolare attenzione a strade, passaggi coperti, piazze, aree piantumate e pavimentate.

**7.** Sono consentiti con intervento edilizio diretto: opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di modifica interna di singoli edifici o parti di essi. Sono inoltre consentiti, ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, interventi di ristrutturazione che riguardano globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune, a praticare, limitatamente alla parte residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune stesso ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione. Le nuove destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con il carattere urbanistico e storico - artistico del complesso edilizio.

**8.** E' prescritta la conservazione dei giardini e delle aree a carattere monumentale e storico.

**9** Nelle zone A, è ammesso un aumento di volume non superiore al 5% di quello esistente alla data di adozione del PRG-S, per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico relativamente ai soli fabbricati a destinazione residenziale. L'adeguamento igienico e tecnologico non può comportare sopraelevazioni e le eventuali modifiche del profilo dell'edificio devono essere valutate dalla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (C. Q. A. P.). Le addizioni, dovranno inserirsi organicamente all'interno del contesto urbano. Il P.A. stabilirà i criteri per la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l'immagine complessiva del contesto.

**10.** I laboratori artigianali e quelli assimilabili sono ammessi nei soli piani terreni. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività produttive ed artigianali che comportino lo svolgimento di lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

**11.** Negli spazi aperti è ammessa la sistemazione mediante interventi di giardinaggio che contemplino modeste opere murarie o movimenti di terra non profondi; le pavimentazioni potranno essere effettuate con inerti sciolti; per percorsi, sentieri, vialetti o marciapiedi, si potrà ricorrere a materiali locali di pavimentazione quali pietra, tufo o laterizio;

**12.** Non è ammesso praticare scavi nella roccia o nel sottosuolo allo scopo di ricavare ambienti di qualsivoglia uso; è ammesso invece il recupero di ambienti esistenti mediante la sola asportazione di materiale di riporto, purché tale operazione non faccia mancare il sostegno alle strutture portanti dell'edificio o del suolo soprastante e previa relazione geologica accompagnata da grafici.

**13.** Negli interventi sulle coperture dovranno essere rispettate le successive prescrizioni:

- Non è consentita l'installazione "a vista" di parabole o altri componenti tecnologici sulle coperture degli edifici di valore storico ed architettonico; l'eventuale necessaria installazione deve avvenire utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per la loro minimizzazione paesaggistica, e previa autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale.
- Non è consentita la sostituzione di coperture a falde con coperture piane e di solai in legno a vista con altra diversa tecnologia.
- Qualora la copertura originaria fosse costituita da tecnologia diversa da quella in legno a vista, nel rifacimento lo sporto di gronda deve comunque realizzarsi in legno e/o laterizio ed il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di laterizio, possibilmente di recupero o comunque dalle caratteristiche analoghe. E' vietato l'uso di zampini in calcestruzzo.
- I manti di copertura dovranno essere realizzati mediante il recupero di quelli originari, eventualmente integrati da elementi analoghi di recupero da altri interventi o nuovi in laterizio del tipo tradizionale.
- In caso di sostituzione di manti di copertura, essi dovranno essere sostituiti con quelli del tipo a coppi e sottocoppi o alla romana privilegiando quelli di tipo invecchiato..
- Saranno mantenute le forme originarie degli sporti di gronda, se non manomesse in tempi recenti,

in questo caso dovranno essere sostituite con tipologie analoghe a quelle originarie della zona circostante.

- Per la sostituzione o dotazione di canali di gronda e di discendenti pluviali l'unica tipologia consentita è quella tonda in rame.
- I comignoli dovranno essere realizzati in muratura di mattoni con rifiniture a faccia vista e coperti con coppi o tegole alla romana.
- E' ammessa la realizzazione di lucernari per una superficie non superiore a 1/100 della superficie della copertura interessata o di abbaini la cui apertura frontale rispetti il rapporto di cui sopra, con un limite massimo di ingombro di 0,50x0,80 ml per ogni singola apertura.

**14.** Negli interventi sui prospetti dovranno essere rispettate le successive prescrizioni:

- E' vietata l'installazione di qualunque tipo di apparecchiatura elettrica (split, macchine frigorifere, caldaie, pompe di calore, ecc..) a vista sui prospetti degli edifici sia pubblici che privati lungo le strade principali; la loro eventuale indispensabile collocazione deve essere contenuta in appositi vani o nicchie opportunamente rivestite in materiali naturali, che si integrino planovolumetricamente in maniera coerente con l'edificato circostante;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnico-economica di installare l'apparecchiatura sul lato interno al fabbricato lasciando all'esterno le eventuali griglie di presa e/o scarico, si devono applicare tutti quegli accorgimenti per minimizzare l'inserimento delle apparecchiature, come l'utilizzo di elementi in rame o similari.
- I paramenti esterni consentiti sono: pietra locale e mattoni a faccia vista o tinteggiatura su intonaco.
- Nel caso di paramento a vista, eventuali restauri od integrazioni devono essere eseguiti con pietrame analogo, mattoni tradizionali e malta a base di calce di colore analogo a quello della malta originaria.
- Nell'ipotesi di paramenti tinteggiati l'intonaco sarà a base di calce e la tinteggiatura anch'essa a base di calce o di silicati con colori analoghi a quelli presenti nel centro storico, evitando tonalità eccessivamente chiare. E' consentito l'uso di intonaci colorati in pasta.
- Le nuove tinteggiature non dovranno essere date a copertura piana, ma "con velatura" ossia pulite in modo da lasciar trasparire leggermente la preparazione del fondo, che dovrà essere di colore bianco calce.
- Eventuali lievi modifiche all'aspetto esteriore in merito a porte e finestre potranno essere ammesse purché non costituiscano alterazioni dell'assetto esistente e siano ampiamente giustificate dal punto di vista architettonico con documentazione grafica che interessi l'intera facciata (comprese porzioni limitrofe) e con documentazione fotografica.
- Non è ammessa la realizzazione di balconi a sbalzo. Nel caso di recupero dei balconi esistenti, questa è possibile solo su prospetti non visibili da spazi pubblici, con dimensioni massime dello sporto di mt. 2,50x0,90 e senza l'uso di calcestruzzo a vista, intonaco e tavelloni.
- La realizzazione di canne fumarie esterne in muratura è consentita solo se è dimostrata l'impossibilità di altre soluzioni, e siano localizzate su prospetti non visibili da spazi pubblici, in posizione d'angolo e su pareti intonacate.
- La posa in opera di infissi in alluminio o in acciaio è consentita solo se posti su aperture che, per forma e dimensioni, non siano riconducibili a quelle tradizionali di porte e finestre e siano realizzati mediante l'uso di profilati con sezioni analoghe a quelle tradizionali, evitando quelli con spigoli vivi. E' consentito l'uso di infissi in alluminio o altro materiale purché la colorazione proposta sia armonizzata con il contesto e comunque sentito il parere della C.Q.A.P.

**15.** Per l'installazione di insegne e pubblicità di esercizio dovranno essere rispettate le seguenti

prescrizioni:

- In corrispondenza delle aperture dei locali a piano terra destinati ad attività commerciali, artigianali, o ad altri pubblici esercizi, è consentita l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture medesime e arretrate di almeno cm. 10 dal filo esterno della muratura o di eventuali stipiti incorniciati.
- Le insegne e le scritte dovranno essere formate da segno e caratteri disposti su pannelli ciechi o trasparenti, comunque non luminosi, inseriti fra l'intradosso dell'architrave e una linea orizzontale a quota non inferiore a ml 2,20. Nel caso di vani archi-voltati, i pannelli saranno estesi a tutto il contorno del vano compreso tra l'intradosso dell'arco e una linea comunque non superiore all'imposta del medesimo; dovranno essere conservate o ripristinate eventuali roste ed inferriate esistenti nell'apertura originale. Le scritte non luminose potranno essere illuminate mediante faretti installati simmetricamente al di sopra dell'architrave, o da una sorgente luminosa applicata sul retro dei caratteri; i caratteri luminosi saranno realizzati con tubi luminescenti di diametro non superiore a 30 mm.

**16.** Negli edifici o parte di essi, realizzati successivamente alla seconda guerra mondiale mediante l'uso di materiali ed elementi costruttivi contrastanti con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale del luogo, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione, con o senza ricostruzione, degli elementi incongrui, al fine di una migliore integrazione nel contesto urbano e nel rispetto degli edifici contigui.

**17.** Interventi diversi da quelli sopra elencati potranno essere effettuati soltanto attraverso strumenti urbanistici attuativi ai sensi della LR.11/2005 e s.m.i.

**18.** L'attuazione di interventi, che comportino l'esecuzione di aree per standard, possono essere consentiti mediante la monetizzazione del valore delle rispettive aree, ai sensi della vigente normativa e di apposita delibera del Consiglio Comunale. E' tuttavia consentita l'esenzione totale dagli standard per i singoli esercizi di vicinato a servizio dei residenti del centro storico.

**19.** In alternativa alla monetizzazione delle aree per standard, il Comune può consentire la realizzazione di infrastrutture, servizi, anche all'esterno della zona omogenea, nell'ambito dell'intero territorio comunale e in funzione delle esigenze previste nel PRG o del PCS.

**20.** Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, nelle zone A, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona.

## **Art. 12 - Articolazione della zona A**

Le zone omogenee A si suddividono nelle seguenti sottozone:

- A0: Tessuti ed edifici antichi
- A1: Tessuti ed edifici storici

In sede di istruttoria per il rilascio dell'autorizzazione ai lavori, l'ufficio tecnico comunale provvederà alla verifica della effettiva individuazione del bene immobile, così come dichiarato dal professionista nella relazione tecnica allegata al progetto.

### **12.1 - Sottozona A0**

Sono compresi nella sottozona A0 i tessuti e gli edifici antichi esistenti al 1863, quale risulta dalla cartografia del Catasto Gregoriano.

Per essi va rispettato quanto segue:

- Sugli edifici esistenti legittimati sia catastalmente che urbanisticamente, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla L.R. 1/2004 a meno della loro demolizione e ristrutturazione urbanistica RU;

- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia RE si applica la normativa specifica prevista nel regolamento edilizio;
- Sono consentiti interventi di parziali demolizioni purché limitati ad elementi accessori degli organismi edilizi e qualora tali elementi, privi di qualunque valore storico, architettonico e documentario;
- Nell'attuazione degli interventi deve essere comunque rispettato quanto previsto dall'articolo 11 delle presenti NTA.

### **12.2 - Sottozona A1**

Sono compresi nella sottozona A1 i tessuti e gli edifici storici, caratterizzati in prevalenza da edilizia costruita dopo il 1863.

Per essi vanno osservate le seguenti norme:

- Sugli edifici esistenti legittimati sia catastalmente che urbanisticamente, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla L.R. 1/2004 a meno della loro ristrutturazione urbanistica.
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia RE si applica la normativa specifica prevista nel regolamento edilizio
- Per gli edifici fatiscenti, privi di qualunque valore storico- architettonico e per quelli risalenti al dopoguerra, potrà essere prevista la loro demolizione. Gli eventuali interventi di ricostruzione o addizione dovranno inserirsi organicamente all'interno del contesto urbano, così come la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l'immagine complessiva del contesto.
- Nell'attuazione degli interventi deve essere comunque rispettato quanto previsto dall'articolo 11 delle presenti NTA.

### **Art. 13 - Zone B:Zone di Completamento**

1.Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A ed alle quali il PRG-O attribuisce la possibilità di completamento dei nuclei esistenti.

2.Le categorie di intervento sulle aree e sugli edifici esistenti sono quelle all' art. 9 delle presenti NTA.

3.La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva ed artigianale, limitatamente ad attività di supporto e compatibili con la residenza, nelle percentuali massime fissate nelle successive sottozone e nel rispetto degli standard di cui all'art. 16 delle N.T.A. parte strutturale, ed attuabili solo se non in contrasto con il piano comunale del commercio.

4.Nell'impossibilità di attuare le aree previste per gli standard all'interno della zona di intervento, il Comune può consentire, in loro sostituzione, la realizzazione di servizi, nelle aree poste in prossimità a quella di intervento, o la loro monetizzazione.

5.Sono ammesse officine di riparazione degli autoveicoli, purché dispongano di una superficie di parcheggio privato pari ad almeno cinque volte l'area utile dell'officina e siano strutturate in modo che la rumorosità sia contenuta nei limiti fissati dalle norme in materia.

6.Sono esclusi industrie, laboratori artigianali rumorosi, ovvero produttori odori fastidiosi, macelli, stalle, porcilaie, pollai e ricoveri di animali.

7.L'attuazione è consentita mediante intervento edilizio diretto; possono essere previste tutte le modalità di attuazione con Piano Attuativo ai sensi della L.R. 11/2005 e s.m.i.

8.Sono consentiti interventi edilizi nei lotti che abbiano una superficie minima di mq 500, siano dotati di infrastrutture primarie o esista l'impegno alla loro realizzazione. L'edificazione nel "lotti interclusi" è

subordinata all'esistenza dell'accessibilità dalla strada pubblica ai lotti medesimi. Per "lotto intercluso", si intende un lotto privo di affaccio sullo spazio pubblico. L'accesso deve avere caratteristiche fisiche tali da garantire il passaggio dei mezzi di servizio e di soccorso.

**9.** Dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

- a) distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti di costruzioni adiacenti ml 10,00;
- b) distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà: ml 5,00;
- c) distanza minima delle nuove costruzioni, escluso ampliamenti di edifici esistenti, da aree boscate: ml 10,00 e comunque al di fuori della fascia di transizione.
- d) distanza minima dalle strade urbane, attuali e di progetto:
  - ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
  - ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
  - ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

**10.** Sono ammesse distanze inferiori rispetto al comma 9, nel caso di gruppi di fabbricati che formino oggetto di piani attuativi con previsioni plani volumetriche. In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze minime dalle strade, dai fabbricati e dagli spazi pubblici, esterni al comparto oggetto di piano attuativo.

**11.** Il distacco dei fabbricati dai confini può in ogni caso essere ridotto se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti con una convenzione regolarmente trascritta e registrata, purché venga garantita la distanza tra fabbricati, o la stessa sia ridotta a zero.

**12.** Ferme restando le distanze dalla strada sopra stabilite, è possibile effettuare ampliamenti e/o sopraelevazioni di fabbricati esistenti, fronteggianti strade in rettilineo, in prosecuzione dell'allineamento precostituito, purché l'ampliamento e/o la sopraelevazione non superi il perimetro della sagoma esistente.

**13.** E' altresì consentito, attraverso la formazione di Piani di Recupero, un aumento percentuale della densità edilizia nella misura del 25% per motivi igienico-sanitari e di miglioramento dello standard abitativo.

**14.** Nella realizzazione di nuove costruzioni o negli ampliamenti (relativamente alla porzione ampliata) dovranno essere previsti parcheggi di pertinenza non inferiori a mq 10 ogni 100 mc di costruzione, secondo la legge "Tognoli" 122/1989. Nella determinazione del volume non verrà conteggiato quello destinato ad autorimessa, nei limiti del rispetto degli standard di cui sopra e per locali accessori con altezza interna netta non superiore a ml 2,40.

**15.** Le zone omogenee B si suddividono nelle seguenti sottozone:

- B1: di Conservazione Urbana
- B2: di Completamento Estensivo
- B3: di Trasformazione Urbana

**16.** Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, nell'attuazione delle zone B, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona. L'attuazione del programma di riqualificazione o di trasformazione urbana per le zone B3, potrà avvenire anche per singoli comparti e/o proprietà immobiliari.

**17.** Su tutte le macroaree e sottozone, possono essere autorizzate deroghe alle prescrizioni, su proposte motivate e documentate, a giudizio vincolante della C.Q.A.P., e comunque nel rispetto nella normativa vigente e s.m.i.

### **13.1 - Macroarea urbana - Baschi Capoluogo**

#### **13.1.1 - Zona di Conservazione Urbana B1**

1. Comprendono: le aree a ridosso del centro storico verso Orvieto, lungo la Strada Statale Amerina 205 dall'attuale caserma dei Carabinieri alla zona del Cardeto, le aree lungo via dell'Annunziata, dalla ex-scuola elementare fino alla zona denominata Palombara; queste aree vengono attuate con attuazione diretta semplice.

2. Le destinazioni d'uso compatibili non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,50$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 9,50$  ml e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

#### **13.1.2 - Zona di Completamento Estensivo B2**

1. Comprende le zone che nel PDF del 1997 erano classificate come zone di espansione in località Rosciano e che ad oggi sono state quasi tutte completate; queste aree vengono edificate con attuazione diretta semplice.

2. Le destinazioni di uso compatibili non potranno superare il 30% della volumetria di ogni singola zona.

3. Nell'attuazione degli interventi, dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B e quanto già previsto nelle zone B1 ad eccezione dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,00$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 9,50$  ml e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

#### **13.1.3 - Zona di Trasformazione Urbana B3**

Comprende le seguenti zone di trasformazione urbana, la cui perimetrazione è riportata nella tavola OP.B1 del PRG- O.

##### **B3A/ B3B**

1. Individua nella zona B3A, una parte dell'edificio lungo la strada Amerina di fronte al parcheggio su via Amelia; è caratterizzata da edifici con più di tre piani fuori terra, massicci muri di contenimento e aree residuali, suscettibili di completamento. L'area comprende numerose attività commerciali, tra cui l'attuale servizio di distribuzione del carburante, per cui sarebbe auspicabile un decentramento, nell'ottica della normativa regionale in materia. La zona B3B, individua una porzione di zona di completamento lungo la strada statale Amerina in direzione di Orvieto, all'altezza dell'attuale caserma dei Carabinieri.

2. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,50$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 9,50$  ml e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

3. Qualora si elabori un P.A. ai sensi della normativa vigente, per la riqualificazione del comparto, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,5 mc/mq a 3 mc/mq. Ogni singolo piano di intervento dovrà essere corredato da uno studio plano-volumetrico e da



foto-inserimenti, al fine di verificare il corretto inserimento delle nuove costruzioni e l'altezza massima delle stesse, che non potrà risultare, in nessun caso, superiore a quella degli edifici circostanti.

4. Negli interventi previsti al comma 3, si dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati esistenti e delle aree interessate, secondo le prescrizioni della C.Q.A.P., mediante: lo studio delle tinteggiature e delle finiture, la sostituzione, con materiali più coerenti e più consoni al decoro urbano, dei manti di copertura, degli infissi, delle ringhiere, e delle sistemazioni esterne comprese le aree di sosta. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta degli interventi, fra quelli che garantiscono un elevato livello di qualità.

### **13.2 - Macroarea urbana - Loc. Ponte**

#### **13.2.1 - Zona di Conservazione Urbana B1**

1. Individua i due nuclei urbanizzati, in prossimità del ponte che attraversa l'Autostrada del Sole e il fiume Tevere.

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,40$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 6.50$  m e comunque in caso di ampliamento di altezza non superiore a quella esistente.
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

### **13.3 - Macroarea urbana - S. Lorenzo**

#### **13.3.1 - Zona di Conservazione Urbana B1**

1. Comprende l'insediamento realizzato per la residenza dei tecnici della Centrale Idroelettrica; in seguito alla cessione di tali fabbricati a soggetti privati, si pone la necessità di alcune integrazioni di spazi di servizio e locali accessori, non che la valorizzazione degli spazi verdi privati.

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,40$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 6.50$  m
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

Essendo il comparto, caratterizzato da un'omogeneità tipologica e costruttiva, sia per i materiali, le forme e impianti tecnologici, gli interventi sui singoli edifici e gli eventuali ampliamenti, dovranno tenere conto di tali peculiarità, per non comprometterne l'impianto complessivo. Inoltre particolare cura dovrà essere posta nella scelta degli interventi, fra quelli che garantiscono un elevato livello di qualità ambientale ed architettonica.

### **13.4 - Macroarea urbana - Civitella del Lago**

#### **13.4.1 - Zona di Conservazione Urbana B1**

1. Individua le aree di completamento in prossimità del nucleo del centro storico, all'interno dell'anello stradale comprendente l'area per attrezzature scolastiche.

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

**3.** Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,40$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 9,50$  m e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$
- Nella redazione dei piani e dei progetti per l'area così individuata si introducono le seguenti prescrizioni:
  - Continuità dei fronti, dei materiali (pietra naturale locale) e dei volumi;
  - Compattezza edilizia dei volumi;
  - Recupero e valorizzazione dei muri di contenimento o di confine in pietra dei fondi e lungo le strade, con l'assoluto obbligo di rivestirli in pietra naturale locale qualora ci sia la necessità tecnica di realizzare la parte strutturale in c.a.
  - Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.
  - Mantenimento, ove esistente, del carattere murario del basamento e di tutti gli altri elementi lapidei o murari a faccia-vista, che costituiscono un elemento caratteristico dell'edilizia del luogo.

#### **13.4.2 - Zona di Completamento Estensivo B2**

**1.** Comprende le zone di completamento situate all'ingresso del paese sul versante inferiore verso il podere "le Piagge" e lungo il versante che guarda verso Scoppieto

**2.** Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

**3.** Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,00$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 6,50$  m
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

**4.** Poiché la zona si trova in una posizione delicata sotto il profilo della tutela paesaggistica del paese, si stabilisce di limitare l'impatto visivo del costruito verso valle con le seguenti prescrizioni:

- Continuità dei fronti, dei materiali (pietra naturale locale) e dei volumi;
- Compattezza edilizia dei volumi;
- Mimesi rispetto l'ambiente naturale circostante;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Il progetto dovrà essere corredato da uno studio plani volumetrico al fine di verificare il corretto inserimento degli edifici e l'altezza massima, che non potrà risultare, in nessun caso, superiore a quella degli edifici circostanti.

#### **13.4.3 - Zona di Trasformazione Urbana B3**

**1.** Comprende le zone individuate planimetricamente e numericamente nella tavola OP.B4 del PRG-O. Per l'attuazione di queste zone in modalità diretta si devono prendere i parametri urbanistici della zona B2 di completamento estensivo per la stessa macroarea, in alternativa tramite P.A. si può usufruire delle norme previste al successivo comma 2.

**2.** Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,30$  mc/mq

- Altezza massima:  $H = 6.50$  m e comunque non possono essere superiori a quella degli edifici circostanti
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

3. Le zone B3 di Civitella del Lago vengono suddivise in specifiche sottozone:

#### **B3a /b:**

Nell'elaborazione del P.A. valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Ripristino della continuità delle strutture murarie del centro storico;
- Costruzioni in aderenza;
- Continuità di materiali e colori con l'edificato del centro storico (pietra naturale locale) ed eliminazione di eventuali superfetazioni che alterino la lettura delle tipologie edilizia.
- Eliminazione di logge, porticati e pilotis;
- Rifacimento dell'intonaco esterno con colori nella scala delle terre naturali, e in materiale tradizionale o bio-ecologico;
- Sostituzione degli infissi in alluminio anodizzato o delle tapparelle con colori troppo chiari e/o non compatibili con la conservazione del paesaggio, con elementi di chiusura verticale di complemento del tipo tradizionale in legno con persiana o scuretto;
- Per i fabbricati esistenti, al fine di favorire l'eliminazione di pilotis, è concesso l'aumento di volumetria necessario per eseguirne la tamponatura, a tutti i livelli, con le seguenti prescrizioni:
  - a) Rivestimento con materiali lapidei naturali e nella tecnica del luogo;
  - b) Sistemazione delle aree esterne di pertinenza, sia realizzata con materiali naturali tipici del luogo
  - c) Parere vincolante della C.Q.A.P..

#### **B3c/d:**

Sono aree caratterizzate da edifici che non hanno un completo inserimento nel contesto tipologico della zona. Gli interventi dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- Il piano attuativo, per ciascun comparto, dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati e delle aree interessate mediante lo studio delle tinteggiature e delle finiture degli edifici, la sostituzione con materiali più coerenti e più consoni al decoro urbano, dei manti di copertura, degli infissi, delle ringhiere. Dovrà inoltre prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di sosta e degli spazi aperti, con particolare riguardo alla valorizzazione delle aree a verde privato.
- Non potranno essere in nessun caso, superate le altezze attuali, ma è concessa la deroga alle distanze minime di legge per le zone B, in caso di ristrutturazione o adeguamento igienico-sanitario.

#### **B3e**

L'edificio che occupa il comparto, svolge per la sua posizione un ruolo urbano molto importante come quinta all'ingresso di Piazza Risorgimento; sarà quindi necessario tenere conto della sua posizione di testata, ponendo la massima attenzione al contatto fra gli spazi di pertinenza dell'edificio e lo spazio stradale pubblico.

Nell'elaborazione del piano urbanistico attuativo per la riqualificazione del comparto e dell'edificato, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,3 mc/mq a 2,6 mc/mq.

Si introducono inoltre le seguenti prescrizioni per la redazione del piano:

- Uso di materiali naturali nella parte basamentale;
- Uso di tutti gli accorgimenti atti a limitare l'impatto della massa volumetrica dell'edificio sugli spazi pubblici.

### **B3f/m:**

Sono due comparti caratterizzati da costruzioni fatiscenti o di annessi agricoli da riqualificare. Si trovano al margine dell'edificato consolidato e possono rappresentare un'opportunità di recupero edilizio sia in termini funzionali che tipologici.

Nell'elaborazione del piano urbanistico attuativo per la riqualificazione del comparto, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,3 mc/mq a 2,6 mc/mq.

Il piano di intervento sui suddetti comparti dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati e delle aree interessate mediante il recupero anche parziale dei fabbricati esistenti, il loro eventuale accorpamento anche con parziali demolizioni e dovrà comunque prevedere il mantenimento dei loro caratteri peculiari.

Non è pertanto consentita la demolizione totale con o senza ricostruzione.

Dovrà inoltre prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di sosta e degli spazi aperti.

Per questi interventi è concessa la deroga alle distanze minime di legge e valgono le successive ulteriori prescrizioni:

- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

### **B3g:**

Nell'elaborazione del piano urbanistico attuativo per la riqualificazione del comparto, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,3 mc/mq a 2,6 mc/mq.

Il piano di intervento sui suddetti comparti dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati e delle aree interessate anche mediante la demolizione del fabbricato esistente attualmente adibito a garage.

Per questi interventi è concessa la deroga alle distanze minime di legge e valgono le successive ulteriori prescrizioni:

- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

### **B3h:**

Individua l'edificato che funge da quinta alla piazza principale del paese, di fronte ai servizi scolastici.

Nell'elaborazione del piano di recupero per la riqualificazione del comparto, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,3 mc/mq a 2,6 mc/mq.

Per la redazione del piano si introducono le seguenti norme particolari:

- Continuità dei fronti, dei materiali (pietra naturale locale) e dei volumi;
- Compattezza edilizia dei volumi;
- Divieto di aggetti e balconi.

**B3i:**

Individua il fabbricato di notevoli dimensioni in prossimità del centro storico, caratterizzato da un accentuato sviluppo longitudinale; data la stretta correlazione con l'edificato storico si incentivano interventi di riqualificazione.

L'edificio inoltre svolge per la sua posizione, un ruolo urbano molto importante occupando uno dei lati longitudinali di Piazza Risorgimento.

Sarà quindi necessario tenere conto della sua posizione, ponendo la massima attenzione al contatto fra gli spazi di pertinenza dell'edificio e lo spazio stradale pubblico e soprattutto al trattamento architettonico delle superfici e delle finiture esterne.

Nell'elaborazione del piano urbanistico attuativo per la riqualificazione del comparto e dell'edificato, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,3 mc/mq a 3 mc/mq.

Per la redazione del piano si introducono le seguenti norme particolari:

- Continuità, omogeneità ed armonia cromatica e materica nel trattamento esterno delle facciate;
- Eliminazione delle cortine in mattoni e loro sostituzione con intonaci e malte colorate in modo tale da armonizzarsi cromaticamente ai vicini fabbricati del tessuto storico;
- Sostituzione dei manti di copertura con coppi in cotto lavorati a mano o comunque simili al coppo tradizionale utilizzato nel centro storico;
- Sostituzione delle opere metalliche come inferriate, ringhiere, recinzioni, con altre elaborate mediante un disegno unitario;
- Tamponatura delle scale esterne, dei ballatoi ed in generale delle parti aggettanti dell'edificio, secondo un progetto plani volumetrico unitario di riqualificazione funzionale ed estetica dell'edificio.

Per questi interventi è concessa la deroga alle distanze minime di legge.

**13.5 - Macroarea urbana - Scoppieto****13.5.1 - Zona di Conservazione Urbana B1**

**1.**Comprendono le aree di completamento che si diramano a raggiera dal nucleo del centro storico e proseguono lungo la strada principale di accesso al paese, così come riportate nell'elaborato OP.B5.

**2.**Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

**3.**Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1.40$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml e comunque non superiori a quella degli edifici circostanti;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

Fermo restando il dettato delle presenti norme, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Rispetto degli allineamenti stradali per i fronti che affacciano su spazi pubblici;
- Edificazione di fronti compatti che delimitino e qualificano lo spazio pubblico;
- Recupero e valorizzazione dei muri di contenimento o di confine in pietra dei fondi e lungo le strade, con l'assoluto obbligo di rivestirli in pietra naturale locale qualora ci sia la necessità tecnica di realizzare la parte strutturale in c.a.; valorizzazione dei massi affioranti in diversi punti al disotto del centro storico.
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

### **13.5.2 - Zona di Completamento Estensivo B2**

1. Comprende le zone di completamento così come riportate nell'elaborato OP.B5.

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,00$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

4. Poiché la zona si trova in una posizione delicata sotto il profilo della tutela paesaggistica del paese, si stabilisce di limitare l'impatto visivo del costruito verso valle con le seguenti prescrizioni:

- Continuità dei fronti, dei materiali (pietra naturale locale) e dei volumi;
- Compattezza edilizia dei volumi;
- Mimesi rispetto l'ambiente naturale circostante.

### **13.6 - Macroarea urbana - Cerreto**

#### **13.6.1 - Zona di Conservazione Urbana B1**

1. Individua i tre agglomerati consolidati, che si snodano lungo la strada principale che li attraversa, in località "Valle Santa", "Case Vecchie" e "Case Nuove", così come riportate nell'elaborato OP.B6.

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1.40$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

Fermo restando il dettato delle presenti norme, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Rispetto degli allineamenti stradali per i fronti che affacciano su spazi e strade pubbliche;

#### **13.6.2 - Zona di Trasformazione Urbana B3a**

1. Comprende la zona di trasformazione a ridosso della piazza che si trova nel nucleo centrale in località "case vecchie"; attualmente è composta da una sommatoria di fabbricati ed annessi rurali, senza particolari qualità architettoniche, che non sviluppano il potenziale urbanistico della localizzazione baricentrica. Si interviene con modalità attuativa indiretta semplice.

2. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,30$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 6,50$  m e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

3. Qualora si elabori un P.A. ai sensi della normativa vigente, per la riqualificazione del comparto, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,3 mc/mq a 2 mc/mq. Ogni singolo piano di intervento dovrà essere corredato da uno studio plani volumetrico e da foto inserimenti, al fine di verificare il corretto inserimento delle nuove costruzioni e l'altezza massima delle stesse, che non potrà risultare, in nessun caso, superiore a quella degli edifici circostanti.

4. Negli interventi previsti al comma 3, si dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati esistenti e delle aree interessate, secondo le prescrizioni della C.Q.A.P e mediante: lo studio delle tinteggiature e delle finiture, la sostituzione, con materiali più coerenti e più consoni al decoro urbano, dei manti di copertura, degli infissi, delle ringhiere, e delle sistemazioni esterne comprese le aree di sosta. Particolare cura dovrà essere posta nella ambientale ed architettonica scelta degli interventi, fra quelli che garantiscono un elevato livello di qualità.

### **13.7 – Macroarea urbana - Morre**

#### **13.7.1 - Zona di Conservazione Urbana B1**

1. Comprende le aree che si sviluppano a partire dal centro storico e si snodano in tre direzioni delimitate dall'asse stradale che attraversa il paese, così come riportato nell'elaborato OP.B8.

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,40$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 6,50$  m e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

Nella redazione dei progetti per l'area così individuata si introducono le seguenti prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi
- Utilizzo di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali.

Per zona la B1 posta in continuità del centro storico, devono essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;

#### **13.7.2 - Zona di Completamento Estensivo B2**

1. Comprende la zona di completamento sul versante rivolto verso Morruzze, lungo la strada secondaria che passa dietro la scuola e si riconnette alla strada provinciale Montecchio-Todi n°34.

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1.00$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  m
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

Nella redazione dei progetti per l'area così individuata si introducono le seguenti prescrizioni:

- Continuità dei fronti, dei materiali e dei volumi;
- Divieto di utilizzo per le tinteggiature o intonaci esterni, di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;

### 13.7.3 - Zona di Trasformazione Urbana B3a

1. Comprende la zona di trasformazione a ridosso del centro storico verso il versante che guarda Collelungo; attualmente è composta da una aggregazione poco funzionale di fabbricati, senza particolari qualità architettoniche, localizzati a ridosso della stretta curva sotto la chiesa. La ridistribuzione dei volumi, che consenta l'aumento della sezione della carreggiata stradale secondaria e un arretramento del fronte edilizio sulla strada principale, determinerebbero un miglioramento funzionale-architettonico. Si interviene con modalità attuativa indiretta semplice.

2. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,30$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 6,50$  m e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

3. Nell'elaborazione del piano urbanistico attuativo per la riqualificazione del comparto, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,3 mc/mq a 2,0 mc/mq. Ogni singolo piano di intervento dovrà essere corredato da uno studio plani volumetrico e da foto inserimenti, al fine di verificare il corretto inserimento delle nuove costruzioni e l'altezza massima delle stesse, che non potrà risultare, in nessun caso, superiore a quella degli edifici circostanti.

4. Negli interventi previsti al comma 3, si dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati esistenti e delle aree interessate, secondo le prescrizioni della C.Q.A.P., mediante: lo studio delle tinteggiature e delle finiture, la sostituzione, con materiali più coerenti e più consoni al decoro urbano, dei manti di copertura, degli infissi, delle ringhiere, e delle sistemazioni esterne comprese le aree di sosta. Particolare cura dovrà essere posta nella ambientale ed architettonica scelta degli interventi, fra quelli che garantiscono un elevato livello di qualità.

## 13.8 - Macroarea urbana - Morrucce

### 13.8.1 - Zona di Conservazione Urbana B1

1. Individua le aree di completamento a ridosso del nucleo del centro abitato e previste nella precedente pianificazione, così come riportato nell'elaborato OP.B9.

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.



**3.** Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1.40$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

Nella redazione dei progetti per l'area così individuata, si introducono le seguenti prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi;
- Utilizzo esclusivo di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate; possono essere autorizzati materiali diversi, per limitate porzioni, secondo il giudizio vincolante della C.Q.A.P.;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Recupero e valorizzazione dei muri di contenimento o di confine in pietra dei fondi e lungo le strade, con l'assoluto obbligo di rivestirli in pietra naturale locale qualora ci sia la necessità tecnica di realizzare la parte strutturale in c.a.;
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

### **13.8.2 - Zona di Completamento Estensivo B2**

**1.** Comprende le aree adiacenti al nucleo storico in direzione della strada di ingresso, provenendo da Morre, e quattro nuclei in via di consolidamento disposti a raggiera rispetto all'area a verde privato del parco del Castello, sulla piazza principale.

**2.** Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

**3.** Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1.00$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

Nella redazione dei progetti per l'area così individuata si introducono le seguenti prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi;
- Utilizzo esclusivo di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Recupero e valorizzazione dei muri di contenimento o di confine in pietra dei fondi e lungo le strade, con l'assoluto obbligo di rivestirli in pietra naturale locale qualora ci sia la necessità tecnica di realizzare la parte strutturale in c.a.;

- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

### **13.8.3 - Zona di Trasformazione Urbana B3a**

1. Comprende un insieme di edifici e annessi agricoli, da riqualificare, a ridosso del centro storico verso il versante che guarda Vagli.

2. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13 e per la zona B1, sopra espressa, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,00$  mc/mq
- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

3. Nell'elaborazione del piano urbanistico attuativo per la riqualificazione del comparto, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,00 mc/mq a 2,00 mc/mq. Ogni singolo piano di intervento dovrà essere corredato da uno studio plani volumetrico e da foto inserimenti, al fine di verificare il corretto inserimento delle nuove costruzioni e l'altezza massima delle stesse, che non potrà risultare, in nessun caso, superiore a quella degli edifici circostanti.

4. Negli interventi previsti al comma 3, si dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati esistenti e delle aree interessate, secondo le prescrizioni della C.Q.A.P., mediante: lo studio delle tinteggiature e delle finiture, la sostituzione, con materiali più coerenti e più consoni al decoro urbano, dei manti di copertura, degli infissi, delle ringhiere, e delle sistemazioni esterne comprese le aree di sosta. Particolare cura dovrà essere posta nella ambientale ed architettonica scelta degli interventi, fra quelli che garantiscono un elevato livello di qualità.

## **13.9 - Macroarea urbana - Collelungo**

### **13.9.1 - Zona di Conservazione Urbana B1**

1. Comprende le aree lungo la strada principale che attraversa il paese, così come riportato nell'elaborato OP.B10

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1.40$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

Valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Recupero e valorizzazione dei muri di contenimento e lungo le strade, con l'assoluto obbligo di rivestirli in pietra naturale locale qualora ci sia la necessità tecnica di realizzare la parte strutturale in c.a.;

- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

### **13.9.2 - Zona di Completamento Estensivo B2**

1. Comprende le aree a ridosso di quelle di conservazione urbana.
2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.
3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1.00$  mc/mq
  - Altezza massima:  $H = 6,50$  ml
  - Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$
4. Valgono le prescrizioni della zona B1, così come specificato.

### **13.9.3 - Zona di Trasformazione Urbana B3**

#### **B3a/b/c.**

1. Comprende tre zone di trasformazione urbana lungo l'asse principale del paese, così come riportato nell'elaborato Op.B10.
2. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,00$  mc/mq;
  - Altezza massima:  $H = 6,50$  ml;
  - Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

Si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Divieto di utilizzo per le tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc, e comunque non compatibili con l'elevato valore paesaggistico circostante.

3. Nell'elaborazione del piano urbanistico attuativo per la riqualificazione del comparto, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,00 mc/mq a 2,00 mc/mq. Ogni singolo piano di intervento dovrà essere corredato da uno studio plani volumetrico e da foto inserimenti, al fine di verificare il corretto inserimento delle nuove costruzioni e l'altezza massima delle stesse, che non potrà risultare, in nessun caso, superiore a quella degli edifici circostanti.

4. Negli interventi previsti al comma 3, si dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati esistenti e delle aree interessate, secondo le prescrizioni della C.Q.A.P., mediante: lo studio delle tinteggiature e delle finiture, la sostituzione, con materiali più coerenti e più consoni al decoro urbano, dei manti di copertura, degli infissi, delle ringhiere, e delle sistemazioni esterne comprese le aree di sosta. Particolare cura dovrà essere posta nella ambientale ed architettonica scelta degli interventi, fra quelli che garantiscono un elevato livello di qualità.

### **13.10 - Macroarea urbana - Vagli – S. Angelo**

#### **13.10.1 - Zona di Conservazione Urbana B1**

1. Nel perimetro urbano di Vagli individuano le aree di completamento che si sviluppano a partire dal centro storico lungo la strada d'accesso e sul versante che guarda verso Camerata, così come riportato nell'elaborato Op.B11.

Nel perimetro urbano di S. Angelo, individua le aree consolidate intorno al nucleo abitato in prossimità del bivio per Collelungo, Vagli e Morre, così come riportato nell'elaborato OP.B11.

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1.40 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6.50 \text{ ml}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

Fermo restando il dettato delle presenti norme, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Divieto di utilizzo per le tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

#### **13.10.2 - Zona di Completamento Estensivo B2**

1. Comprende le aree di completamento di nuova previsione urbanistica in continuità con quelle di conservazione urbana.

2. Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1.00 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima:  $H = 6,50 \text{ ml}$
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

4. Valgono le prescrizioni della zona B1, così come specificato.

### **13.11 - Macroarea urbana - Acqualoreto**

#### **13.11.1 - Zona di Conservazione Urbana B1**

1. Comprende le aree a ridosso del centro storico lungo la strada principale che attraversa il paese, individuate dalla precedente pianificazione, così come riportato nell'elaborato OP.B12.

**2.**Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

**3.**Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1.40$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;

Fermo restando il dettato delle presenti norme, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi;
- Utilizzo esclusivo di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Recupero e valorizzazione dei muri di contenimento o di confine in pietra dei fondi e lungo le strade, con l'assoluto obbligo di rivestirli in pietra naturale locale qualora ci sia la necessità tecnica di realizzare la parte strutturale in c.a.;
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

#### **13.11.2 - Zona di Completamento Estensivo B2**

**1.**Individua i due nuclei parzialmente edificati in zona "Ponticelli" e in zona "Grillotti".

**2.**Le destinazioni d'uso ammesse non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singolo intervento.

**3.**Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,00$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

**4.**Valgono le prescrizioni per la zona B1, così come specificato sopra.

#### **13.11.3 - Zona di Trasformazione Urbana B3a/b**

**1.**Comprende le aree perimetrate nella tavola OP.B12 del PRG-O.

**2.**Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 1,30$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano stradale di riferimento;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

Valgono le prescrizioni della zona B1, così come specificato sopra.

**3.** Nell'elaborazione del piano urbanistico attuativo per la riqualificazione del comparto, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1,30 mc/mq a 2,00 mc/mq. Ogni singolo piano di intervento dovrà essere corredato da uno studio plani volumetrico e da foto inserimenti, al fine di verificare il corretto inserimento delle nuove costruzioni e l'altezza massima delle stesse, che non potrà risultare, in nessun caso, superiore a quella degli edifici circostanti.

**4.** Negli interventi previsti al comma 3, si dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati esistenti e delle aree interessate, secondo le prescrizioni della C.Q.A.P, mediante: lo studio delle tinteggiature e delle finiture, la sostituzione, con materiali più coerenti e più consoni al decoro urbano, dei manti di copertura, degli infissi, delle ringhiere, e delle sistemazioni esterne comprese le aree di sosta. Particolare cura dovrà essere posta nella ambientale ed architettonica scelta degli interventi, fra quelli che garantiscono un elevato livello di qualità.

#### **Art. 14 - Zone C: Zone di Espansione**

**1.** Sono le parti di territorio destinate a nuovi interventi insediativi di tipo residenziale.

**2.** La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Le destinazioni compatibili sono: commerciale, direzionale, artigianale e turistica-ricettiva, limitatamente ad attività di supporto e compatibili con la residenza, nelle percentuali massime fissate nelle successive sottozone o normativa vigente in materia, ed attuabili solo se non in contrasto con il piano comunale del commercio.

**3.** L'attuazione è consentita mediante modalità attuativa indiretta o nei modi previsti dalla L.R. 11/2005. Il piano attuativo deve essere esteso all'intero comparto perimetrato così come riportato negli elaborati del PRG - O. Nei comparti di cui sopra, che presentino superficie territoriale superiore a 1,00 ha, è possibile effettuare la realizzazione degli interventi per stralci funzionali, pari almeno al 50% del comparto, fermo restando la presentazione del progetto sull'intero comparto.

**4.** Le distanze minime da rispettare sono le seguenti:

- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti: 10,00 ml;
- distanze minime dai confini di proprietà: 5.00 ml;
- distanza minima dalle strade urbane, attuali e di progetto:
  - 5,00 ml, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
  - 7,50 ml, per strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml;
  - 10,00 ml, per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

**5.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi previsti da piani attuativi con previsioni plani - volumetriche. In questo caso dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dalle strade, dai fabbricati e dagli spazi pubblici, esterni al comparto oggetto di piano attuativo.

**6.** Nella attuazione degli interventi edilizi, oltre a quelli previsti dallo standard ai sensi della L.R. 11/2005, dovranno essere previsti parcheggi di pertinenza, all'interno dei lotti, non inferiore a 10 mq ogni 100 mc di costruzione, secondo la legge "Tognoli". Nella determinazione del volume non verrà conteggiato quello destinato ad autorimessa.

**7.** Nell'attuazione delle zone C, è consentita la monetizzazione degli standard, secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Tale possibilità può essere concessa qualora la realizzazione degli standard non sia strettamente funzionale al comparto, sia previsti nel PRG o già esistenti, in prossimità del comparto.

**8.** Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona, così individuate:

**C1:** Espansione Semi-estensiva

**C2:** Espansione Estensiva

**C3:** Edilizia sovvenzionata

**C5:** Zona con pianificazione autorizzata

**9.** Per quanto riguarda le zone speciali C4, come verrà meglio esplicitato nell'articolo successivo, hanno una specifica normativa e non possono essere considerate come zone di espansione ai sensi del D.M.1444/1968.

**10.** Su tutte le macroaree e sottozone, possono essere autorizzate deroghe alle prescrizioni di seguito elencate, su proposte motivate e documentate, a giudizio vincolante della C.Q.A.P., e comunque nei limiti delle impostazioni della normativa vigente.

#### **14.1 – C4: Zona per la Riqualficazione e Recupero in ambito semi-urbano**

**1.** Le zone di riqualficazione e recupero in ambito semi-urbano, sulla base di quanto previsto dall'art.78.3 delle NTA del PRG-S sono ricomprese nell'ambito territoriale urbano. L'obiettivo è di realizzare, completare e riqualficare l'edificato esistente e le opere infrastrutturali e di servizio, sia a rete che lineari. In tutti i programmi d'intervento che si svilupperanno si dovrà ripristinare, mantenere o incrementare le componenti ambientali e vegetazionali al fine di una migliore qualità paesaggistico - ambientale della zona. Per i fabbricati esistenti all'interno dei comparti previsti, in assenza di piani di attuazione, sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 1/2004 art.3 comma1 lettere A, B, C, D, G.

**2.** Il Comune, l'iniziativa privata o entrambi, promuovono l'attuazione di un piano urbanistico attuativo generale, secondo le modalità e forme previste dal titolo III dalla L.R. 11/2005, per ciascun macro comparto, così come individuati nel PRG-S., in cui sono definiti:

- La perimetrazione effettiva del comparto e l'individuazione delle proprietà interessate;
- La delimitazione degli spazi collettivi, destinati a servizi pubblici, di interesse generale, privati e di uso pubblico e a infrastrutture
- La realizzazione e la localizzazione del complesso degli interventi, nonché la relativa articolazione per comparti o unità minime d'intervento;
- L'indice di fabbricabilità territoriale o capacità edificatoria prevista per ciascuna proprietà fondiaria;
- Norme tecniche di attuazione;
- Studio paesaggistico - ambientale redatto ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005;
- Relazione geologica - geotecnica dell'area d'intervento;
- Schema della convenzione per le reti tecnologiche, servizi ed infrastrutture tra i soggetti interessati e l'Amministrazione.

**3.** Nei comparti in cui è stato approvato il piano urbanistico attuativo generale, gli interventi edilizi potranno essere applicati in modalità diretta secondo quanto previsto dalla L.R. 1/2004 e s.m.i.

**4.** Le norme tecniche di attuazione dei singoli comparti non possono prevedere:

- Altezza massima dei fabbricati superiore a  $H=6.50$  mt
- Rapporto massimo di copertura superiore:  $RC = 50\%$

- Dimensionamento massimo, previsto dal PRG-S, della nuova volumetria da sviluppare su tutti i comparti di Riqualificazione e Recupero in ambito semi-urbano del territorio comunale, superiore a 10.000 mc.

**5. Il PRG- Parte Operativa recepisce le perimetrazioni di massima dei seguenti comparti:**

1.	Baschi	c1:località "Cardeto"	sup.=106.213,71	mq
2.	Baschi	c2:località "S.Teresa"	sup.=96.722,44	mq
3.	Baschi	c3:località "podere Pantano"	sup.=2549,63	mq
4.	Scoppieto	c4:località "Piaggie"	sup.=3195,39	mq
5.	Morruzze	c5:località "San Bartolomeo"	sup.=23.166,15	mq
6.	Collelungo	c6:località "Casale"	sup.=3990,59	mq
7.	Acqualoreto	c7:località "S.Croce"	sup.=11024,89	mq
8.	Acqualoreto	c8:località "Acqualoreto"	sup.=3514,83	mq
		Totale superficie=	250.377,63	mq

**6. Il PRG Parte Operativa prescrive le seguenti norme su alcuni comparti:**

- Comparto c5:località "San Bartolomeo"- Morruzze:
  - Interventi sul borgo storico, classificato B1, secondo le indicazioni previste dall'allegato A del "censimento dei beni sparsi";
  - Cambio di destinazione d'uso della superficie utile coperta esistente non residenziale;
  - Ristrutturazione urbanistica della superficie utile coperta non residenziale , con ricostruzione della stessa entro 50 mt dai fabbricati residenziali esistenti, con forme di insediamento di tipo a"nucleo" e tipologie edilizie tradizionali secondo il DGR 420 del 2007.
  - Gli interventi sopradetti non rientrano nel dimensionamento di massima delle zone C4, in quanto valorizzano esclusivamente la superficie utile esistente.
  - Gli interventi edilizi devono obbligatoriamente fare riferimento ai caratteri tipologici, architettonici e dei materiali, tipici della tradizione edilizia del territorio baschiese.
- Comparto c3:località "podere Pantano"- Baschi:
  - Data la sua collocazione a ridosso del perimetro del centro storico di Baschi capoluogo, tutti gli interventi dovranno conseguire un elevato grado di inserimento paesaggistico, sia per quanto riguarda i fabbricati esistenti che per le nuove realizzazioni.
  - Gli interventi edilizi devono obbligatoriamente fare riferimento ai caratteri tipologici, architettonici e dei materiali, tipici della tradizione edilizia del territorio baschiese.
- Comparto c4:località "Piagge"- Scoppieto:
  - Data la sua collocazione a ridosso della vasta area boscata che caratterizza il centro urbano di Scoppieto, tutti gli interventi dovranno conseguire un elevato grado di inserimento paesaggistico, sia per quanto riguarda i fabbricati esistenti che per le nuove realizzazioni.
  - Gli interventi edilizi devono obbligatoriamente fare riferimento ai caratteri tipologici, architettonici e dei materiali, tipici della tradizione edilizia del territorio baschiese.



- Comparto c8:località “Acqualoreto”- Acqualoreto:
  - Data la sua collocazione a ridosso del centro storico di Acqualoreto, tutti gli interventi dovranno conseguire un elevato grado di inserimento paesaggistico, sia per quanto riguarda i fabbricati esistenti che per le nuove realizzazioni.
  - Gli interventi edilizi devono obbligatoriamente fare riferimento ai caratteri tipologici, architettonici e dei materiali, tipici della tradizione edilizia del territorio baschiese.

7.Considerate le diverse tipologie dei comparti individuati, e le possibili difficoltà di coinvolgere nel piano urbanistico attuativo generale il numero maggiore di soggetti, si prevede la possibilità di realizzare il piano attuativo anche ad un unico soggetto, o proprietà fondiaria.

8.Tutti gli interventi sopra previsti, possono essere concessi una sola volta, per ciascuna proprietà fondiaria. Il calcolo degli standard relativi all'incremento urbanistico saranno calcolati come per le zone C di espansione e concessi gratuitamente al Comune secondo apposita convenzione. Il Comune in sede di Delibera Consiglio Comunale, può concedere la monetizzazione degli standard, sulla base della normativa regolamentare vigente.

9.L'Amministrazione comunale, con apposita delibera e convenzione, può incentivare e/o contribuire, in base alle proprie risorse e disponibilità, di sostenere una quota parte dell'investimento per la realizzazione di infrastrutture, servizi e quant'altro, qualora abbiano rilevanza per l' interesse collettivo. L'Amministrazione potrà svolgere un'azione di riferimento per il reperimento di eventuali fondi messi a disposizione da altre Amministrazioni o Enti.

10.Negli interventi edilizi, compresa la sistemazione delle aree di pertinenza esterne, è vincolante l'impiego di tecniche e materiali tradizionali tipici del territorio del Comune di Baschi, integrandole con le tecniche della bioedilizia.

## **14.2 - Macroarea urbana - Baschi Capoluogo**

### **14.2.1 - Zona di Espansione Semi-estensiva C1**

1.Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere semi-estensivo, così come riportato nell'elaborato OP.B1.

2.Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 30% della volumetria consentita.

3.L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale:  $I_t = 1.40 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6,50 \text{ ml}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

### **14.2.2 - Zona di Espansione Estensiva C2**

1.Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere estensivo, così come riportato nell'elaborato OP.B1.

2.Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 30% della volumetria consentita.

3.L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.00 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima:  $H = 6.50 \text{ m}$

- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

#### **14.2.3 - Zona per l'Edilizia sovvenzionata C3**

1. Sono le zone destinate all'edilizia economica e popolare, così come riportato nell'elaborato OP.B1.

2. La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella residenziale.

3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1,20 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima:  $H = 6,50 \text{ m}$
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$

#### **14.2.4 - Zona con pianificazione autorizzata C5**

1. Comprende le zone di espansione individuate dal precedente strumento urbanistico, attuate o in corso di attuazione tramite intervento urbanistico indiretto. L'indice di fabbricabilità è quello relativo a ciascuna area secondo il precedente P. di F del 1997 e s.m.i..

Per le zone C5, non ancora oggetto di autorizzazione edilizia, si prevede una modifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria, in ottemperanza alle prescrizioni a seguito della Conferenza Istituzionale. Per tanto in tali zone l'indice passa da  $1,5 \text{ mc/mq}$  a  $1,470 \text{ mc/mq}$ , con l'altezza massima a  $6,50 \text{ m}$ .

2. Le destinazioni d'uso compatibili non potranno superare il 30% della volumetria di ogni singolo intervento.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 14, valido per tutte le zone C, dovranno essere rispettate le volumetrie, le altezze massime e le distanze minime fissate nei relativi Piani Attuativi. Il piano attuativo dovrà essere corredato da un studio plani volumetrico al fine di verificare il corretto inserimento degli edifici e l'altezza massima, che non potrà risultare, in nessun caso, superiore a quella degli edifici circostanti.

### **14.3 - Macroarea urbana - Civitella del Lago**

#### **14.3.1 - Zona di Espansione Estensiva C2**

1. Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere semi-estensivo, così come riportato nell'elaborato Op.B4.

2. Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 30% della volumetria consentita.

3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6,50 \text{ m}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi (divieto di piani su pilotis, parti di fabbricato in aggetto);
- Divieto di utilizzo per le tinteggiature e gli intonaci esterni, di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;

- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

#### **14.4 - Macroarea urbana – Scoppieto**

##### **14.4.1 - Zona di Espansione Estensiva C2**

1. Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere estensivo, così come riportato nell'elaborato OP.B5.

2. Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 30% della volumetria consentita.

3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.00 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6.50 \text{ m}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;

Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi (divieto di piani su pilotis, parti di fabbricato in aggetto);
- Divieto di utilizzo per le tinteggiature e gli intonaci esterni, di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

#### **14.5 - Macroarea urbana - Cerreto**

##### **14.5.1 - Zona di Espansione Semi-estensiva C1**

1. Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere semi-estensivo, così come riportato nell'elaborato Op.B6.

2. Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 30% della volumetria consentita.

3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.00 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6,50 \text{ m}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;

Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi (divieto di piani su pilotis, parti di fabbricato in aggetto);
- Divieto di utilizzo per le tinteggiature e gli intonaci esterni, di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;

- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

#### **14.6 - Macroarea urbana - Morre**

##### **14.6.1 - Zona di Espansione Estensiva C2**

1. Sono i nuovi insediamenti a carattere estensivo, localizzati uno in prossimità della variante stradale lungo la Costa di S. Andrea, ed un altro sul versante che guarda verso Collelungo, come riportato nell'elaborato OP.B8.

2. Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 30% della volumetria consentita.

3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.00 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6.50 \text{ m}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi (divieto di piani su pilotis, parti di fabbricato in aggetto);
- Utilizzo di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Divieto di muri di contenimento fuori terra di altezza maggiore di 2.00m, e comunque con l'obbligo di rivestimento in pietra e possibilmente integrati con essenze vegetali;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;

#### **14.7 - Macroarea urbana - Morrucce**

##### **14.7.1 - Zona di Espansione Estensiva C2**

1. Individua due nuovi insediamenti a carattere estensivo lungo la variante stradale di progetto, che passa sul lato inferiore del centro storico in direzione di Vagli, come riportato nell'elaborato Op.B9.

2. La destinazione d'uso principale è residenziale.

Le destinazioni d'uso compatibili sono turistico ricettive extra-alberghiera nella percentuale massima del 40% della volumetria consentita.

3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6.50 \text{ m}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi (divieto di piani su pilotis, parti di fabbricato in aggetto);
- Utilizzo esclusivo di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;

- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Divieto di muri di contenimento fuori terra di altezza maggiore di 2.00ml, e comunque con l'obbligo di rivestimento in pietra e possibilmente integrati con essenze vegetali;
- Recupero e valorizzazione dei muri di contenimento esistenti o di confine in pietra dei fondi e lungo le strade, con l'assoluto obbligo di rivestirli in pietra naturale locale qualora ci sia la necessità tecnica di realizzare la parte strutturale in c.a.;
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

#### **14.8 - Macroarea urbana - Collelungo**

##### **14.8.1 - Zona di Espansione Estensiva C2**

1.Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere estensivo, come riportato nell'elaborato OP.B10.

2.Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 30% della volumetria consentita.

3.L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.00 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6.50 \text{ ml}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi( divieto di piani su pilotis, parti di fabbricato in aggetto);
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Divieto di muri di contenimento fuori terra di altezza maggiore di 2.00ml, e comunque con l'obbligo di rivestimento in pietra e possibilmente integrati con essenze vegetali;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali.
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

#### **14.9 - Macroarea urbana - Vagli – S. Angelo**

##### **14.9.1 - Zona di Espansione Estensiva C2**

1.Sono le aree all'ingresso del paese, lungo la strada principale che attraversa il paese ed una nuova previsione in località S.Angelo, come riportato nell'elaborato OP.B11.

2.Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 30% della volumetria consentita.

3.L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.00$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .

Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, si introducono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi (divieto di piani su pilotis, parti di fabbricato in aggetto);
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Divieto di muri di contenimento fuori terra di altezza maggiore di 2.00ml, e comunque con l'obbligo di rivestimento in pietra e possibilmente integrati con essenze vegetali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

#### **14.10 - Macroarea urbana - Acqualoreto**

##### **14.10.1 - Zona di Espansione Estensiva C2**

1. Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere estensivo, come riportato nell'elaborato OP.B12.

2. Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse nella percentuale massima del 30% della volumetria consentita.

3. L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.00$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ .
- Vanno conservate le alberature presenti che rappresentano un importante valore ambientale, poiché costituiscono il margine visivo del paese.

Fermo restando il dettato del presente articolo, si introducono le seguenti prescrizioni:

- Compattezza edilizia dei volumi (divieto di piani su pilotis, parti di fabbricato in aggetto);
- Divieto di muri di contenimento fuori terra di altezza maggiore di 2.00ml, e comunque con l'obbligo di rivestimento in pietra e possibilmente integrati con essenze vegetali;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi tradizionali in laterizio per i manti di copertura;
- Uso di infissi esterni in legno o similari e sistema di oscuramento a battenti o persiana;
- Divieto di utilizzo di elementi di completamento delle finiture esterne, con elementi prefabbricati in c.a. o materiali plastici, come per la realizzazione di ringhiere, box, ecc.

**Art. 15 - ZONE D: Zone a carattere prevalentemente produttivo.**

1.La programmazione degli interventi nelle zone D assicura prioritariamente la piena utilizzazione degli immobili esistenti e la adeguata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie;

2.Nelle zone D si interviene con modalità attuativa indiretta semplice. E' consentito l'intervento diretto solo per i comparti in cui è vigente un piano attuativo, e per gli interventi sui fabbricati esistenti ai sensi della L.R. 1/2004 art.3 fino alla lettera e), escluse quindi nuove costruzioni.

3.Le zone D sono differenziate in sottozone per le quali sono dettate ulteriori norme.

4.E' ammesso il frazionamento del lotto minimo così come definito per ogni singola sotto-zona. Dato il lotto minimo originario, le unità produttive derivabili o frazionabili, non potranno in ogni caso avere una superficie inferiore alla decima parte del lotto stesso. Fermo restando la verifica del rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

5.Le zone D, si dividono in aree:

**Dp:** Industriale, Artigianale, Commerciale

**Dt:** Turistico-Ricettiva

**De:** Produttive per l'Energia

6.Su tutte le aree Dp, Dt, De possono essere autorizzate deroghe alle prescrizioni, su proposte motivate e documentate, a giudizio vincolante della C.Q.A.P., e comunque nel rispetto nella normativa nazionale e regionale vigente.

7.Per le zone De valgono le prescrizioni previste per le zone produttive Dp.

**Art. 16 - ZONE Dp: Zone Produttive**

1.Sono le parti di territorio destinate per le attività produttive di tipo commerciale, artigianale e industriale.

2.Le destinazioni d'uso prevalenti sono: industriali, artigianali e commerciali. Le destinazioni d'uso compatibili sono: direzionale, residenziale, turistico-ricettiva, servizi, impianti tecnologici.

3.Sono consentite solo quelle costruzioni compatibili ed attinenti al carattere della zona.

Le nuove realizzazioni potranno comprendere locali destinati ad uffici amministrativi e commerciali; non potranno comprendere invece locali di abitazione se non per il personale di custodia e nella misura massima di 600 mc (per ciascun insediamento) da realizzarsi contemporaneamente o dopo ma mai prima dell'opificio interessato.

Per le costruzioni già esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, al fine di favorire un'integrazione funzionale tra residenza, terziario e attività produttive compatibili, nelle aree produttive già consolidate, è ammessa la destinazione residenziale (comprese le attività turistico-ricettive e alberghiera) fino ad un massimo del 40% della superficie realizzata; comunque nel rispetto del R.E. e degli standard previsti della normativa vigente in materia e s.m.i.

Le attrezzature di deposito delle merci e dei prodotti sono consentite solo se collegate ad impianti di produzione vera e propria o ad edifici a destinazione commerciale nella misura necessaria alla conduzione normale del procedimento industriale artigianale o commerciale.

Sono ammesse costruzioni continue di stabilimenti di tipo a schiera di differenti imprese purché definiti con un'unica progettazione unitaria. In tal caso e solo a tale condizione, sarà concesso un premio di cubatura pari al 25% di quella autorizzata.

Le attrezzature commerciali sopra citate possono essere realizzate solo nei casi specificatamente indicati in planimetria.

4.L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale massimo:  $I_t = 2.00 \text{ mc/mq}$ ; Il volume massimo realizzabile in ciascuna zona, è comprensivo dell'eventuale cubatura già esistente;
- Altezza massima:  $H = 10,50 \text{ ml}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 60\%$ ;
- Distanza dai confini:  $DC = 5,00 \text{ ml}$
- Distanza tra i fabbricati:  $DF = 10,00 \text{ ml}$
- Distanza dai cigli delle strade (attuali e di progetto):
  - $DS = 5,00 \text{ ml}$ , per strade di larghezza inferiore a  $7,00 \text{ ml}$ ;
  - $DS = 7,50 \text{ ml}$ , per strade di larghezza compresa tra  $7,00$  e  $15,00 \text{ ml}$ ;
  - $DS = 10,00 \text{ ml}$ , per strade di larghezza superiore a  $15,00 \text{ ml}$ .
- Distanza dalle strade interne:  $DSI = 6,00 \text{ ml}$ ;
- Distanza dai confini interni:  $DCI = 5,00 \text{ ml}$ ;

**5.** Sono ammesse altezze superiori a  $10.50 \text{ ml}$  per l'esecuzione di elementi tecnologici indispensabili al funzionamento delle attività (silos, ciminiere e simili), previo studio di inserimento paesaggistico.

**6.** Le aree per il rispetto degli standard dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 16 delle N.T.A. parte strutturale, e comunque nel rispetto degli standard minimi della L.R. 11/2005 e s.m.i.

**7.** E' vietato l'uso di colori troppo chiari, brillanti o riflettenti, per le pareti esterne degli opifici; sono da preferire i colori della scala delle terre naturali, che più facilmente si armonizzano con il paesaggio circostante. Lo stesso dicasi per le coperture, che specie quando sono di notevoli dimensioni, dovranno adottare sistemi di mitigazione; ad esempio realizzando elementi costruttivi o di rifinitura di colore della scala delle terre naturali, coperture a tetto giardino, schermature vegetali o soluzioni similari.

**8.** Nei progetti devono essere indicate le diverse destinazioni d'uso, differenziando le superfici destinate alla produzione, alla vendita, ad uffici, a depositi o a magazzini, a servizi e parcheggi, al carico ed allo scarico delle merci, nonché al verde.

**9.** All'interno dei lotti dovrà essere previsto uno spazio di verde privato, preferibilmente sul fronte stradale, per la messa a dimora di essenze arboree di medio ed alto fusto nella misura minima di una ogni  $30 \text{ mq}$  di superficie scoperta.

**10.** Sulla base di quanto previsto nelle NTA del PRG-S, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona.

**11.** Le zone omogenee **Dp** comprendono le seguenti sottozone:

- a) **Dp.A:** quelle esistenti in base alle previsioni del PdF del 1997
- b) **Dp.B:** di espansione o di nuova previsione in base al PRG
- c) **Dp.C:** quelle già esistenti in ambito agricolo non pianificate;
- d) **Dp.E:** aree destinate ad attività legate al settore agro-alimentare

**12.** Come già esplicitato nelle NTA del PRG-S, si considerano:

**12.a** Le aree **DpA** sono gli insediamenti già esistenti in base alle previsioni del PdF:



- restano valide le prescrizioni dei P.A. approvati e ancora vigenti. In presenza di P.A. scaduti, sono ammesse ad attuazione diretta le trasformazioni secondo le prescrizioni previste per le aree Dpb;
- è prescritto il recupero e/o riconversione degli immobili esistenti ed il completamento delle opere di urbanizzazione.

**12.b.** Le aree **DpB** sono gli insediamenti produttivi di nuova previsione, e per cui saranno specificati singolarmente i seguenti parametri:

- Hmax;
- Rapporto massimo di copertura;
- Indice di fabbricabilità territoriale;
- Superficie lotto.

**12.c.** Con **DpC**, si intendono gli insediamenti produttivi o fabbricati esistenti nell'ambito territoriale rurale, e non ricompresi in alcuna previsione urbanistica pianificata. In tali fabbricati è consentita l'attività di piccoli laboratori artigianali e commerciali, pur essendo realizzati in difformità della vigente normativa e/o per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria secondo la procedura della L.47/85 e s.m.i. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle esistenti all'atto della concessione o ad esse compatibili. Attraverso gli strumenti normativi previsti dalla L.R. 11/2005 e s.m.i., si incentiva la riqualificazione e rifunzionalizzazione di tali volumetrie, specie quando rappresentano un elemento detrattore per il contesto in cui è inserito. Le destinazioni ammissibili saranno quelle compatibili con l'ambito territoriale rurale, in particolare quella residenziale e turistico - ricettiva. In sede di convenzione, può essere concesso uno sconto sugli oneri di urbanizzazione, di costruzione o quant'altro, l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno, al fine di incentivare tale recupero.

**12.d.** Le aree **DpE**, sono insediamenti produttivi destinate nel nuovo PRG alla realizzazione di infrastrutture e fabbricati destinati ad attività strettamente connesse all'attività agricola. Tali zone consentono di impiantare attività di imprenditoria agricola per la realizzazione di cantine vinicole, oleifici, ecc in aree con spiccate caratteristiche agricole e limitrofe alle zone di produzione delle materie prime. Tali zone possono comprendere all'interno della perimetrazione del comparto edifici già realizzati secondo la normativa dell'ambito territoriale rurale al momento del rilascio dell'atto autorizzativo. Per la modifica delle volumetrie esistenti o per la realizzazione di nuove, si dovrà procedere attraverso P.A., che può essere di iniziativa pubblica inerente tutto il comparto, oppure di iniziativa privata riguardante ciascuna proprietà fondiaria, secondo i parametri urbanistici di ciascun comparto individuato. Nella redazione di quest'ultimi si dovrà tenere conto delle infrastrutture ed edifici esistenti all'interno del comparto individuato nelle cartografie. Per i fabbricati esistenti, è consentita la realizzazione di interventi in modalità diretta, fino alla manutenzione straordinaria MS e risanamento conservativo RC, secondo la L.R. 1/2004. Le attrezzature di deposito delle merci e dei prodotti sono consentite solo se collegate ad impianti di produzione vera e propria o ad edifici a destinazione commerciale nella misura necessaria alla conduzione normale del procedimento artigianale o commerciale. Questi non devono in nessun caso costituire una situazione di degrado paesaggistico e ambientale.

**13.** L'individuazione cartografica di tali aree è riportata nella cartografia del PRG-S tavola URB.B2 in scala 1:10.000 e nelle tavole del PRG-O tavole .OP.A.1-1/2/3/4 in scala 1:5.000.

### **16.1 - P1: Area C.A.I “La Ruota”- Baschi**

**1.** E' un'area **DpA**, con superficie di 242.465,80 mq, ed è la principale area CAI del Comune di Baschi; si trova lungo la s.s.448 in direzione di Todi. Allo stato attuale il comparto è quasi saturato; si individua quindi tra le priorità future della pianificazione urbanistica comunale un potenziamento ed

ampliamento di tale polo produttivo riconosciuto strategico anche a livello regionale. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

**2.**Le destinazioni d'uso prevalenti sono: artigianali e industriali. Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale, direzionale, servizi in generale, turistico - ricettiva e residenziale.

**3.**Oltre a quanto previsto all'art.15 e art.16, valido per tutte le zone D e Dp, e a quanto riportato nell'art. 79.1 delle N.T.A. del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 2,50$  mc/mq; Il volume massimo realizzabile in ciascuna zona, è comprensivo dell'eventuale cubatura già esistente.
- Altezza massima:  $H = 10,50$  ml
- Rapporto di copertura:  $Q = 60\%$ ;
- Distanza tra i fabbricati:  $DF = 10,00$  ml
- Distanza dai confini:  $DC = 5,00$  ml

**4.**Per gli interventi che attuano nuove destinazioni commerciali o ampliamenti di insediamenti commerciali esistenti, il titolo abilitativo è rilasciato previa verifica del rispetto della sussistenza degli standards. Il richiedente deposita, oltre al titolo da cui deriva la disponibilità delle aree a parcheggio, atto unilaterale d'obbligo a mantenere tale destinazione delle aree per tutta la durata dell'esercizio commerciale, debitamente trascritto nei registri immobiliari. Qualsiasi ampliamento è consentito subordinatamente alla disponibilità degli spazi a parcheggio determinati dall'ampliamento stesso.

#### **16.2 - P2: loc. Mignattaro - Cerreto**

**1.**E' un'area **DpE** con superficie di circa 15.636,30 mq, sul versante a monte della strada provinciale che porta a Cerreto provenendo da Baschi. All'interno della perimetrazione proposta insistono dei capannoni realizzati in base alla normativa previgente. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

**2.**La destinazione d'uso prevalente è: artigianale, per le attività del settore agro-alimentare. Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale, direzionale e servizi, collegati all'attività produttive agricole.

**3.**Oltre a quanto previsto all'art. 16, valido per tutte le zone Dp e a quanto riportato nell'art.79.1.2 delle N.T.A. del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1,5$  mc/mq; Il volume massimo realizzabile in ciascuna zona, è comprensivo dell'eventuale cubatura già esistente;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;

**4.** Per gli interventi che attuano nuove destinazioni commerciali o ampliamenti di insediamenti commerciali esistenti, il titolo abilitativo è rilasciato previa verifica del rispetto della sussistenza degli standard. Il richiedente deposita, oltre al titolo da cui deriva la disponibilità delle aree a parcheggio, atto unilaterale d'obbligo a mantenere tale destinazione delle aree per tutta la durata dell'esercizio commerciale, debitamente trascritto nei registri immobiliari. Qualsiasi ampliamento è consentito subordinatamente alla disponibilità degli spazi a parcheggio determinati dall'ampliamento stesso.

**5.**Sono ammesse altezze superiori a 6.50 ml per l'esecuzione di elementi tecnologici indispensabili al funzionamento delle attività (silos, camini e simili).

**16.3 - P3: loc.Vaglie –Baschi Capoluogo**

**1.**E' un'area **Dpa**, ubicata all'interno del centro abitato con superficie di 1330,00 mq ed occupa la parte centrale dell'"arco della via "Amerina", che costituisce la naturale espansione del sistema storico ambientale della struttura del paese. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP. Questo, strutturato lungo un promontorio orografico, risulta completamente chiuso da una cortina edilizia compatta e variegata composta da edifici in pietra naturale e muri di sostegno; il suo rapporto con la campagna risulta diretto.

**2.**La destinazione d'uso principale è: commerciale. Le destinazioni d'uso compatibili sono: residenziale, direzionale.

**3.**Pertanto, oltre a quanto previsto all'art. 16, valido per tutte le zone Dp e a quanto riportato nell'art.79.1.3 delle N.T.A. del PRG.S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Gli edifici destinati al commercio dovranno essere concepiti come due volumi di superficie massima 400 mq ognuno su due piani alti 7.00 ml sulla quota del parcheggio lungo la via "Amerina", posti su di un basamento seminterrato.
- Il basamento seminterrato, con il solaio di copertura alla stessa quota dell'attuale parcheggio sulla via Amerina, di cui costituirà una estensione verso valle, dovrà mantenere il carattere di piazza pubblica con affaccio (terrazza) verso la valle.
- Gli accessi alla campagna, scale o rampe, saranno solo pedonali.
- L'estensione del parcheggio attuale è da considerarsi come una fascia continua di ml 5,00, a sua volta separata dagli edifici commerciali da un marciapiede pedonale di ml 3.00.
- Gli edifici commerciali dovranno essere separati fra loro al fine di consentire il mantenimento di visuali libere verso la campagna.

Per l'area valgono i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 3.00 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 7,00 \text{ ml}$  (dalla quota del parcheggio lungo via Amerina);
- Distanza dai confini:  $DC = 4,00 \text{ ml}$ ;
- Distanza tra i fabbricati commerciali:  $DF = 10,00 \text{ ml}$ .

**4.**Per gli interventi che attuano nuove destinazioni commerciali o ampliamenti di insediamenti commerciali esistenti, la concessione o l'autorizzazione edilizia è rilasciata previa verifica del rispetto della sussistenza degli standard di verde e di parcheggi. Il richiedente deposita, oltre al titolo da cui deriva la disponibilità delle aree a parcheggio, atto unilaterale d'obbligo a mantenere tale destinazione delle aree per tutta la durata dell'esercizio commerciale, debitamente trascritto nei registri immobiliari.

**5.**In sostituzione della realizzazione e cessione di aree per standard, per impossibilità di reperimento, è consentito:

- a) la realizzazione di servizi e/o infrastrutture, anche all'esterno delle zone oggetto di intervento;
- b) la loro monetizzazione,

**6.** Al fine di conseguire un razionale ed ecologico utilizzo delle risorse idriche, si prescrive la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche, sia dalle coperture che dalle superfici pavimentate pedonali esterne, per l'irrigazione dell'area verde attrezzata pubblica, adiacente al comparto; in fase progettuale dovranno essere concordate con l'amministrazione tutte le varie fasi operative e di gestione. L'ubicazione della cisterna dovrà prevedere la possibilità di allaccio alle future nuove edificazioni limitrofe al comparto.

**16.4 - P4: loc.Cardeto–Baschi Capoluogo**

1.E' un'area **Dpa** con superficie di 3071,00 mq, in adiacenza ad una zona commerciale già esistente, lungo la Strada Statale Amerina 205. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

2.Le destinazioni d'uso prevalenti sono: commerciale, direzionale. Le destinazioni d'uso compatibili sono:residenziale, turistico-ricettivo.

3.Oltre a quanto previsto all'art. 16, valido per tutte le zone Dp e a quanto riportato nell'art.79.1.4 delle N.T.A. del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Sono ammesse: attività commerciali, turistico-ricettive, residenziali. Per quest'ultima fino ad un massimo del 40% del volume realizzabile.
- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1,5$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;

4.Per gli interventi che attuano nuove destinazioni commerciali o ampliamenti di insediamenti commerciali esistenti, la concessione o l'autorizzazione edilizia è rilasciata previa verifica del rispetto della sussistenza degli standard di verde e di parcheggi. Il richiedente deposita, oltre al titolo da cui deriva la disponibilità delle aree a parcheggio, atto unilaterale d'obbligo a mantenere tale destinazione delle aree per tutta la durata dell'esercizio commerciale, debitamente trascritto nei registri immobiliari.

**16.5 - P5: loc. Pescina–Civitella del Lago**

1.Comprende un'area **Dp.A** con superficie 3131,30 mq, già in parte realizzata, in località Pescina. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

2.La destinazione d'uso principale è: artigianale. Le destinazioni d'uso compatibili sono:commerciale, direzionale.

3.Oltre a quanto previsto all'art. 16, valido per tutte le zone Dp e a quanto riportato nell'art.79.1.5 delle N.T.A. del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Interventi di mitigazione con schermature vegetali autoctone tutta intorno all'area in oggetto per una fascia di almeno 5.00mt trattata a verde;
- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.50$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;

4.In sostituzione della realizzazione e cessione di aree per standard, per impossibilità di reperimento, è consentito:

- a) la realizzazione di servizi e/o infrastrutture, anche all'esterno delle zone oggetto di intervento;
- b) la loro monetizzazione.

5. Interventi sull'esistente o nuove costruzioni sull'area dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Predisposizione di uno studio di inserimento ambientale dei fabbricati ; i colori ed i materiali con cui verranno realizzati i fabbricati dovranno relazionarsi con l'ambiente circostante, pertanto sono vietati i colori troppo chiari (bianco e simili) che ne renderebbero difficile la mimetizzazione;

- Le coperture dovranno essere realizzate in maniera tale da non costituire un unico piano continuo, possibilmente a falde e realizzate con materiale metallico (non riflettente e nella scala delle terre naturali) o in laterizio tradizionale;
- Sono vietati corpi in aggetto o a sbalzo, mentre sono da preferire volumetrie semplici con aperture di limitate dimensioni e comunque strettamente funzionali al tipo di attività;

### **16.6 - P6: loc.Le Felcete–Collelungo**

**1.**E' un'area **DpB**, in località Felcete, con superficie di 27.431,00 mq destinata a nuovi insediamenti produttivi e situata sulla intersezione tra la strada provinciale S.P.71 Montecchio-Todi e la strada comunale per il centro abitato di Collelungo. Questa localizzazione risulta poco visibile dal centro abitato, ma essendo in un ambito sensibile dal punto di vista ambientale richiede una particolare attenzione per un corretto inserimento nel contesto. Ricade nell'unità di paesaggio 2CL del PTCP.

**2.**Le destinazioni d'uso prevalenti sono: artigianale e commerciale. Le destinazioni d'uso compatibili sono: direzionale.

**3.**Oltre a quanto previsto all'art. 16, valido per tutte le zone Dp e a quanto riportato nell'art.79.16 delle N.T.A. del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.50 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 7.00 \text{ ml}$  dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00 \text{ ml}$ ;
- Predisposizione di uno studio di inserimento ambientale dei fabbricati che tenga conto della relazione fra l'area ed il bosco circostante; i colori ed i materiali con cui verranno realizzati i fabbricati dovranno relazionarsi con l'ambiente circostante, pertanto sono vietati i colori troppo chiari (bianco e simili) che ne renderebbero difficile la mimetizzazione;
- Le coperture dovranno essere realizzate in maniera tale da non costituire un unico piano continuo (che sarebbe visibile e di forte impatto dal centro storico di Collelungo), quindi a falde rivestite in laterizio ;
- Sono vietati corpi in aggetto o a sbalzo, mentre sono da preferire volumetrie semplici con aperture di limitate dimensioni e comunque strettamente funzionali al tipo di attività;
- La mitigazione dell'impatto visivo, la riduzione del trasporto delle polveri e dell'inquinamento acustico dovrà essere effettuata attraverso la realizzazione di una fascia di vegetazione che circonda l'area su tutti i lati. Questa fascia di vegetazione della larghezza di 10 ml dovrà essere opportunamente progettata con essenze arbustive ed arboree autoctone di alto fusto, predisposte in maniera tale da rappresentare una efficace schermatura visiva ai fabbricati e riallacciarsi al vicino bosco. Saranno pertanto in numero necessario, ma non inferiore ad una ogni 10 mq di costruzione;
- Previsioni di sistemi depurativi a basso impatto ambientale nelle zone destinate ad artigianato e a piccola e media industria.
- Tutte le infrastrutture tecnologiche, silos, tettoie necessarie alla conduzione delle attività dovranno essere preventivamente previste e mitigate, secondo uno studio di inserimento paesaggistico.

### **16.7 - P7: Collelungo**

**1.**E' un'area **Dp.A**, con superficie di 6.880,00 mq, corrispondente alla zona dell'attuale segheria, lungo la strada principale che attraversa il paese. Proprio la sua localizzazione ormai inglobata all'interno dell'espansione del paese, crea notevoli problemi in termini di qualità ambientale dovuta al traffico

veicolare pesante. Come già evidenziato nel PRG-S. si propone di elaborare un piano di delocalizzazione nella nuova area C.A.I delle Felcete, e di rifunzionalizzare attraverso un programma urbanistico preventivo l'attuale area produttiva, privilegiando le attività commerciali e residenziali. Ricade nell'unità di paesaggio 2CL del PTCP.

**2.**La destinazione d'uso prevalente è: artigianale. Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale, direzionale, residenziale.

**3.**Premesso quanto detto al comma 1, resta valido quanto previsto all'art. 16, per tutte le zone D1p e quanto riportato nell'art. 79.1.7 delle N.T.A. del PRG-S; dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.50 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 7.00 \text{ ml}$  dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00 \text{ ml}$ ;

**4.** Al fine di incentivare la riqualificazione funzionale del comparto con la delocalizzazione dell'impianto produttivo nella prevista area Cai delle Felcete, l'Amministrazione può prevedere lo sconto degli oneri di urbanizzazione e di costruzione per l'intero valore dell'intervento di rifunzionalizzazione.

#### **16.8 –Zone per cave ed impianti di lavorazione materiale lapideo**

**1.**Sono zone in cui è stata autorizzata la escavazione e/o la lavorazione di materiale lapideo; l'unica in attività si trova in loc. Copio con una superficie di 58696.64 mq. La sua perimetrazione è riportata nella tavola URB.B2 del PRG-S.

Data l'elevata sensibilità del territorio dal punto di vista idro-geologico e paesaggistico, è esclusa la possibilità di rilasciare concessioni di carattere permanente.

**2.**Le concessioni sono rilasciate in forma convenzionata secondo le disposizioni di legge vigente in materia e s.m.i., con le destinazioni d'uso strettamente connesse a tale attività;

**3.**Le convenzioni di cui al comma 2 debbono in ogni caso contenere almeno:

- un preciso piano di escavazione ed un piano contestuale di ripristino e rinaturalizzazione, organizzato per lotti attuabili in un biennio ;
- l'obbligo di completare le operazioni di ripristino e naturalizzazione a proprio carico, prima dell'inizio dell'escavazione di un nuovo lotto.

**4.** La normativa regionale vigente in materia detta i criteri per la coltivazione delle diverse tipologie di cava, e per il ripristino e la rinaturalizzazione delle aree coltivate;

**5.**E' consentita la costruzione di uffici a servizio dell'attività fino ad un massimo di 50 mq di superficie utile lorda. Gli uffici debbono essere realizzati con materiali facilmente removibili e rimossi alla cessazione della stessa attività.

#### **Art. 17 - Zone Dt : Zone turistico ricettive**

**1.**Sono le parti di territorio in ambito urbano destinate ad insediamenti turistici-ricettivi alberghieri ed extra-alberghieri, ricomprendendo tutte le tipologie e le classificazioni, secondo la normativa regolamentare vigente in materia.

**2.**Gli interventi possibili rientrano in quelli previsti e normati dalla L.R. 18/2006 e s.m.i..

L'attuazione degli interventi in tali zone avviene mediante piano attuativo o nelle modalità previste dalla L.R. 11/2005.

**3.**L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare i seguenti parametri:

- Il volume massimo realizzabile in ciascuna zona, è comprensivo dell'eventuale cubatura già esistente;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;
- Distanza dai confini:  $DC = 5,00$  ml
- Distanza tra i fabbricati:  $DF = 10,00$  ml tranne per quelli oggetto di uno stesso piano attuativo
- Distanza dalle strade (attuali e di progetto):
  - $DS = 5,00$  ml, per strade di larghezza inferiore a  $7,00$  ml;
  - $DS = 7,50$  ml, per strade di larghezza compresa tra  $7,00$  e  $15,00$  ml;
  - $DS = 10,00$  ml, per strade di larghezza superiore a  $15,00$  ml.
- Sono ammesse distanze inferiori dai confini interni al comparto, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati, se contenute nel piano attuativo, attraverso previsioni plano-volumetriche.

**4.** La destinazione d'uso residenziale, è limitata agli edifici residenziali esistenti, mentre per i nuovi interventi ed attività, tale destinazione d'uso è limitata all'abitazione del soggetto gestore, per una superficie utile coperta (SUC) di  $200\text{mq}$ .

**5.**Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona.

**6.**Le zone omogenee Dt comprendono le seguenti sottozone:

- a) **Dt.A:** Turistica-Ricettiva esistente
- b) **Dt.B:** Turistica-Ricettiva di nuovo impianto

### **17.1 - T1: loc.Porticina-Baschi**

**1.**E' un'area **Dt.A** di superficie  $22.459,00\text{mq}$  che si trova lungo la S.S. 448, sul versante opposto all'area artigianale della Ruota, in cui è già esiste un'avviata attività di ristorazione. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

**2.**La destinazione d'uso prevalente è quella turistica-ricettiva per attività alberghiera e ristorazione. Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciale legata all'attività turistico-ricettiva ed extra-alberghiera.

**3.**Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 16 delle N.T.A. Parte strutturale.

**4.** Oltre a quanto detto all'art. 17 e all'art.79.2.1, del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.24$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 5,00$  ml;
- Compattezza edilizia dei volumi;

- Divieto di utilizzo per gli intonaci e le tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali.

### **17.2 - T2: loc.Diavolaccio-Baschi**

**1.E'** un'area **Dt.A** di superficie circa 75.092,00 mq, già prevista nel precedente P. di F., posta sul declivio a monte della S.S. n° 448, fra il Km 1 ed il Km 2, in prossimità della diga di Corbara ed in corrispondenza del podere Diavolaccio. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

I piani per il suo sviluppo dovranno essere attentamente studiati dal punto di vista paesaggistico, dell'impatto ambientale e naturalistico, per l'elevato valore dei caratteri ambientali.

**2.**La destinazione prevalente è quella turistico - ricettiva alberghiera. Risultano compatibili: commerciale connessa al turismo ed extra - alberghiera.

**3.**Oltre a quanto detto all'art. 17 e all'art.79.2.2, del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0,175$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Minimizzazione dell'evidenza visiva delle nuove strutture;
- Privilegiare l'utilizzo dei principi della bioarchitettura;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Divieto di utilizzo per gli intonaci e le tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali.

### **17.3 - T3: loc.Piantonda-Baschi**

**1.E'** un'area **Dt.A** di superficie 16.868,00 mq, prevista già nel precedente P. di F.; la zona presenta caratteri ambientali e paesaggistici notevoli. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

**2.**La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva extra-alberghiera. Risultano compatibili: la destinazione alberghiera o ricettiva all'aria aperta.

**3.**Oltre a quanto detto all'art. 17 e all'art.79.2.3, del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0,38$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Privilegiare l'utilizzo dei principi della bioarchitettura e delle fonti rinnovabili;
- Minimizzazione dell'impatto sull'ambiente delle nuove strutture e sugli assetti idrogeologici e sul regime delle acque;



- Divieto di utilizzo per gli intonaci e le tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali.

#### **17.4 - T4: loc. Stucchio-Baschi**

**1.**E' un'area **Dt.A** di superficie 9371,00 mq; la zona presenta caratteri ambientali e paesaggistici notevoli. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

**2.**La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva extra-alberghiera. Risultano compatibili: la destinazione alberghiera o ricettiva all'aria aperta.

**3.** Oltre a quanto detto all'art. 17 e all'art.79.2.4, del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.25$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 30\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Minimizzazione dell'evidenza visiva delle nuove strutture;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Minimizzazione delle nuove strutture sugli assetti idrogeologici e sul regime delle acque;
- Divieto di utilizzo per gli intonaci e le tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura.

#### **17.5 - T5: loc. Pian degli Schiavi-Baschi**

**1.**E' una zona **Dt.A** di superficie 29.967,00 mq, su cui è già presente un'avviata attività; l'area è compresa tra la strada statale S.S. 448 e il lago di Corbara. Ricade nell'unità di paesaggio 3VT del PTCP.

**2.**La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva alberghiera. Risultano compatibili: quella extra-alberghiera e commerciale legata al turismo.

**3.**Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.5 del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_f = 0.24$  mc/mq;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano di campagna;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 5,00$  ml;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Privilegiare l'utilizzo dei principi della bioarchitettura e delle fonti rinnovabili;

- Divieto di utilizzo per gli intonaci e le tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;

#### **17.6 - T6: loc.Mortaro-Baschi**

1.E' un'area **Dt.B** di superficie 37.864,00mq, di nuova previsione; la zona prevista è compresa lungo la strada S.S. 448 e l'insenatura sul lago di Corbara in località Mortaro, in prossimità del ponte subito dopo la diga in direzione di Todi. Ricade nell'unità di paesaggio 3VT del PTCP.

2.La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva alberghiera. Risultano compatibili: commerciale connessa al turismo e quella extra-alberghiera.

3.Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 16 delle NTA del PRG-S..

4. Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.6 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.10$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 5,00$  ml;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Minimizzazione dell' impatto sull'ambiente delle nuove strutture e sugli assetti idrogeologici e sul regime delle acque;
- Privilegiare l'utilizzo dei principi della bioarchitettura e delle fonti rinnovabili;
- Compattezza edilizia dei volumi;
- Divieto di utilizzo per gli intonaci e le tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali.

#### **17.7 - T7: Loc. Scacco Matto-Baschi**

1.E' un'area composta da due zone T7a: 11.964,00 mq e T7b: 2.731,00 mq per un totale di 14.695,00 mq. Sull'area T7a insiste un'avviata attività commerciale. Ricade nell'unità di paesaggio 3VT del PTCP.

2.La destinazione prevalente è quella extra-alberghiera e attività di ristorazione. Risultano compatibili: attività commerciali ed esercizi ricettivi all'aria aperta.

3.Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.7 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_f = 0.25$  mc/mq;
- Rapporto di copertura:  $Q = 50\%$ ;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml per il comparto consolidato, a ridosso della ss448 e precedentemente prevista nel PDF1997;
- Altezza massima:  $H = 4,00$  ml su tutto il resto del comparto in cui si svolge l'attività turistico ricettiva;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 5,00$  ml;

- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Compattezza edilizia dei volumi;
- Divieto di utilizzo per gli intonaci e le tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- E' consentito attraverso uno studio complessivo delle due zone omogenee , la realizzazione di una struttura ricettiva diffusa e delocalizzata lungo le reti sentieristiche esistenti, che collegano le due zone. Potranno essere previste piccole aree di sosta per il campeggio o bungalow di limitate dimensioni con strutture leggere ed ecompatibili in legno o similari per un numero massimo di 20 posti letto. L'intervento è soggetto a valutazione di incidenza e dovrà essere corredato da uno studio di ricomposizione paesaggistica ed ambientale su tutto il comparto oggetto d'intervento.

### **17.8 - T8: Loc. Cannitello-Baschi**

**1.**E' un'area **Dt.A** di superficie 21.651,00 mq, e comprende attualmente un'area destinata ad attività di ristorazione ed extra-alberghiera. Ricade nell'unità di paesaggio 3VT del PTCP.

**2.**La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva alberghiera e di ristorazione. Risultano compatibili: commerciale connessa al turismo, ed extra-alberghiera.

**3.**Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 16 delle N.T.A. parte strutturale.

**4.**Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.8 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.25$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Compattezza edilizia dei volumi.
- Divieto di utilizzo per gli intonaci e le tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali.

### **17.9 - T9: Loc. Podere San Martino-Baschi**

**1.**E' un'area **Dt.B** di superficie 23.016,00 mq, lungo la strada ss 448, direzione Todi, al cui interno ricade un fabbricato rurale con gli annessi e comprende parti di territorio destinate ad attività agricola sul versante che guarda il lago di Corbara. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

**2.**La destinazione prevalente è quella turistica-ricettiva, per esercizi all'aria aperta. Risultano compatibili quelle: commerciali, connesse con le attività turistiche, ed extra-alberghiera.

**3.**Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 16 delle N.T.A. parte strutturale.

**4.** Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.9 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.10$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Minimizzazione dell' impatto sull'ambiente delle nuove strutture e sugli assetti idrogeologici e sul regime delle acque;

#### **17.10 - T10: Loc. Salviano lago**

**1.** L'area è composta da due zone, una in loc. podere Belvedere ed una in loc. podere Stalle, comprese lungo la strada statale n°448 e le sponde del Lago di Corbara, in direzione di Todì all'altezza del bivio per Salviano e Scoppieto. È una zona di tipo **DtA**, di superficie 20.440,00 mq+37.493,00 mq =57.933,00 mq; individuata nel P.d.F del 1997, con una diversa perimetrazione, ma non attuata. Ricade nell'unità di paesaggio 3VT del PTCP.

**2.** La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva alberghiera. Risultano compatibili: commerciale connessa al turismo, extra-alberghiera o esercizi all'aria aperta.

**3.** Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 17 delle N.T.A. parte strutturale.

**4.** Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.10 del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.24$  mc/mq;
- Nel calcolo della cubatura ammissibile non si considera la cubatura esistente;
- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Privilegiare l'utilizzo dei principi della bioarchitettura e delle fonti rinnovabili;
- Compattezza edilizia dei volumi;

#### **17.11 - T11: Loc. Lonzioliolo-Civitella del Lago**

**1.** È un'area **Dt.A** di superficie 13.561,00 mq, sul versante che guarda verso il lago Corbara, lungo la strada provinciale di Civitella del Lago n°90, in direzione di Morre. Ricade nell'unità di paesaggio 3MA del PTCP.

**2.** La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva per attività all'aria aperta. Risultano compatibili attività extra-alberghiera e commerciale connessa al turismo.

**3.** Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 16 delle N.T.A. parte strutturale.

**4.** Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.11 del PRG-S, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.25$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 30\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Uso preferenziale di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura;

#### **17.12 - T12: Loc. Pescina-Civitella del Lago**

**1.**E' un'area **Dt.B** di superficie 4.275,00 mq, localizzata lungo la strada principale, che porta a Civitella del Lago, sul versante che guarda verso il lago di Corbara, in località Pescina. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

**2.**Le destinazioni prevalenti sono quelle turistiche-ricettive extra-alberghiera, mentre risultano compatibili: bed-breakfast, esercizio di affitta camere, residenziale.

**3.**Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 16 delle N.T.A. parte strutturale.

**4.**Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.12 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.25$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6,50$  ml;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 5,00$  ml;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Uso preferenziale di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura;

#### **17.13 - T13: Poggio del Vescovo-Aqualoreto**

**1.**E' una zona **Dt.A** di superficie 1.951,00mq localizzata lungo la strada statale 448, direzione Todi, in prossimità del confine provinciale. L'area trovandosi a ridosso delle sponde del fiume Tevere, presenta caratteri ambientali e paesaggistici notevoli. Attualmente oltre ad edifici residenziali, è presente un servizio di ristorazione e bar. Ricade nell'unità di paesaggio 3VT del PTCP.

**2.**La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva per attività extra-alberghiera, mentre risultano compatibili: commerciale connesse al turismo, bed-breakfast, esercizio di affitta camere.

**3.**Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 16 delle N.T.A. parte strutturale.

4. Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.13 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 1.70 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6,50 \text{ ml}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 5,00 \text{ ml}$ ;
- Compattezza edilizia dei volumi;
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpretati i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Uso preferenziale di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura;

#### **17.14 - T14: Loc. Colonia-Aqualoreto**

1. E' una zona **Dt.A** di superficie 38.360,00 mq e presenta caratteri ambientali e paesaggistici notevoli. Si trova lungo la strada provinciale Montecchio-Todi n°34, in prossimità del bivio Collelungo-Aqualoreto vicino ad una zona per attrezzature scolastiche e di verde pubblico. Ricade nell'unità di paesaggio 2CL del PTCP.

2. La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva alberghiera. Risultano compatibili: quella extra-alberghiera ed esercizi ricettivi all'aria aperta.

3. Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 16 delle N.T.A. parte strutturale.

4. Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.14 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0,19 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6,50 \text{ ml}$ ;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 30\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00 \text{ ml}$ ;
- Compattezza edilizia dei volumi;
- Valutare le interferenze con l'attuale assetto idrogeologico in particolare riguardo al corso del Fosso della fontana di San Valentino;
- Privilegiare l'utilizzo dei principi della bioarchitettura e delle fonti rinnovabili;
- Minimizzare l'impatto visivo ;
- Uso preferenziale di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura;

**17.15 - T15: loc. Molino del Forello - Acqualoreto**

1.E' un'area **Dt.B** di superficie circa 7938,00 mq e corrisponde all'area di servizio di Acqualoreto, lungo la ss 448 direzione Todi. Ricade nell'unità di paesaggio 3VT del PTCP.

2. La destinazione prevalente per la rifunzionalizzazione dell'area è quella turistico-ricettiva extra-alberghiera e attività commerciali, essendo localizzata sulla porta d'ingresso nel Comune di Baschi per chi proviene da Todi. Rimane compatibile la destinazione d'uso per distributore di carburante e servizi accessori. Le destinazioni d'uso compatibili sono commerciale legata al turismo, alberghiera.

3.Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.15 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.20$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 5,00$  ml;
- Applicazione dei principi della bioarchitettura sull'intero comparto per il risparmio delle risorse, la riduzione dell'impatto e la salubrità degli interventi;
- Uso preferenziale di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura.

**17.16 - T16: loc. Caiano - Baschi**

1.E' un'area **Dt.A** di superficie circa 9.053,00 mq, lungo la s.s. Amerina 205, all'altezza del bivio per la s.s. 448 Todi-Orvieto. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

2.La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva per attività extra-alberghiera. Risultano compatibili: quella commerciale legata al turismo ed extra-alberghiera.

3.Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone D2 e all'art.79.2.16 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.25$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Uso preferenziale di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura.

**17.17 - T17: loc. Abbadia - Civitella del lago**

1.E' un'area **Dt.A** di superficie 7.071,00 mq ed individua un'area lungo la strada statale s.s.448, in cui attualmente è presente un' attività di ristorazione. Ricade nell'unità di paesaggio 3CD del PTCP.

2.La destinazione prevalente è quella di ristorazione e attività turistico-ricettiva extra-alberghiera, mentre risultano compatibili: commerciale legate al turismo, esercizi di affitta camere, bed-breakfast.

**3.**Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.17 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0,35 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6.50 \text{ ml}$  dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 5,00 \text{ ml}$ ;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura.

#### **17.18 - T18: loc. Sant'Angelo**

**1.**E' un'area **Dt.B** di superficie 1.302,00 mq in località S. Angelo all'altezza dell'incrocio stradale per Vagli, Collelungo e Morre; la destinazione principale è per attività extra-alberghiera. L'obbiettivo è di realizzare una struttura di servizio per il turismo e l'attività ricettiva, un punto di riferimento per tutta la zona collinare alta. Ricade nell'unità di paesaggio 2CL del PTCP.

**2.**La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva per attività extra-alberghiera e di ristorazione. Risultano compatibili: commerciale legato al turismo ed alberghiera.

**3.**Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.18 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.50 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6.50 \text{ ml}$  dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 50\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 5,00 \text{ ml}$ ;
- Destinazioni compatibili sono nella misura massima del 40% del volume realizzabile : residenziale, commerciale e artigianale.
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura.

#### **17.19 - T19: loc. Pergoleto**

**1.**E' un'area **Dt.B**, di superficie 4.922,00 mq ed individua un'area nella suddetta località, nelle vicinanze del paese di Collelungo, in prossimità della strada provinciale che porta verso Camerata, in cui attualmente è presente un' attività casearia e di imprenditoria agricola. Ricade nell'unità di paesaggio 2CL del PTCP.

**2.**La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva per attività extra-alberghiera. Risultano compatibili: commerciale legato al turismo e all'attività agricola, ed alberghiera.

**3.**Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.19 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.25 \text{ mc/mq}$ ;
- Altezza massima:  $H = 6.50 \text{ ml}$  dal piano di campagna;



- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Uso preferenziale di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura.

### **79.20 – T20: Loc.Piane Sante\_Collelungo**

1. Individua un'area DtB, di superficie 20.972,00mq, su cui insiste un'avviata attività agrituristica, ed è situata nella frazione di Collelungo. Ricade nell'unità di paesaggio Ci del PTCP.

2. La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva extra-alberghiera. Risultano compatibili la destinazione commerciale legata al turismo e quella alberghiera.

3. Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.20 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.15$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Privilegiare l'utilizzo dei principi della bioarchitettura e delle fonti rinnovabili;
- Uso preferenziale di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali; Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura.

### **79.21 – T21: Loc. Cerri della Madonna\_Vagli**

1. Individua una nuova area DtB, di circa 7.065,00 mq, in prossimità della frazione di Vagli, lungo la strada comunale da cui prende il nome la località. Ricade nell'unità di paesaggio CL del PTCP.

2. La destinazione prevalente è quella turistico-ricettiva per attività extra-alberghiera. Risultano compatibili la destinazione commerciale legata al turismo e quella alberghiera.

3. Oltre a quanto previsto all'art. 17, valido per tutte le zone Dt e all'art.79.2.21 del PRG-S , dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t = 0.25$  mc/mq;
- Altezza massima:  $H = 6.50$  ml dal piano di campagna;
- Rapporto massimo di copertura:  $Q = 40\%$ ;
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 10,00$  ml;
- Uso preferenziale di pietra naturale locale nel trattamento esterno delle facciate;
- Divieto di utilizzo per le eventuali tinteggiature esterne di colori troppo chiari, che difficilmente si armonizzano con l'ambiente circostante, con l'uso preferenziale dei colori della scala delle terre naturali;

- Privilegiare l'utilizzo dei principi della bioarchitettura;
- Uso esclusivo di coppi in laterizio tradizionale per i manti di copertura.

### **Art. 18 - Zone E: Zone Agricole**

1. Le zone omogenee "E", così come definite dal DM del 2 aprile 1968 n°1444, sono differenziate in sottozone direttamente dal PRG-S, in quanto aventi carattere strutturale nell'ambito della pianificazione territoriale. In tali zone è prescritta la conservazione ed il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale ricadenti negli specifici ambiti definiti dal PRG-S.

2. Nelle zone agricole, ogni trasformazione urbana ed edilizia, è regolamentata dalla L.R. 11/2005 e s.m.i.. Le modalità di attuazione sono tutte quelle previste dalla L.R. 1/2004 e s.m.i.. La prescrizione di cui al comma precedente trova attuazione mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite per tali zone dalle NTA del PRG-S, dal Regolamento Edilizio e dalle norme contenute nel PTCP della Provincia di Terni e nel PUT (L.R.:27/2000).

3. E' ammessa la realizzazione di piccoli impianti sportivi esclusivamente a servizio delle attività ricettive o agrituristiche, che non comportano nuova volumetria. Nella zona agricola con prevalente funzione di conservazione del territorio (vedi art.83 N.T.A. PRG-S), la loro realizzazione, al fine di garantire un corretto inserimento, è subordinata alla presentazione di una relazione paesaggistica ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005 e s.m.i.. In tutti i casi, è prescritto l'utilizzo di materiali naturali per il sottofondo. Al fine di limitare l'inquinamento luminoso, è prescritto l'utilizzo di apparecchi rispondenti alla normativa regionale in materia. Eventuali recinzioni devono essere realizzate con materiali idonei a ridurre l'impatto visivo e comunque schermati con elementi vegetazionali autoctoni. In zona agricola, è consentita la realizzazione di piscine, di pertinenza dei fabbricati residenziali o per attività turistico ricettive, nel rispetto dei vincoli ricadenti su ciascuna area e del R.E.

4. Per l'edificazione in zona agricola, prima della fase di istruttoria della pratica deve essere verificato se la proprietà fondiaria è iscritta nel catasto delle aree percorse dal fuoco, ai sensi della legge quadro n°353 del 21/11/2000 e s.m.i. e della normativa specifica regionale.

#### **18.1 – Edificazione in zona agricola**

1. Nell'ambito della zona omogenea "E", gli interventi di nuova costruzione per volume e composizione architettonica dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli attraverso un corretto inserimento atto a garantire la tutela degli elementi del paesaggio rurale. In tal senso, qualsiasi sia la condizione orografica esistente, dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terra e le modifiche alle condizioni naturali del terreno.

2. Tutti gli interventi devono essere realizzati in conformità alle norme contenute nel R.E.

3. Al fine di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed il corretto impiego dell'energia nelle sue varie forme, dovranno essere favoriti ed incentivati gli interventi edilizi di progettazione bioclimatica e/o costruzioni ecologiche, che prevedano un'elevata qualità costruttiva. Ad essi potranno essere applicati incentivi di carattere economico ed urbanistico, secondo quanto previsto dal PRG-S e dal R.E.

#### **18.2 – Aziende agricole**

Al fine di consentire un adeguato sviluppo ed potenziamento delle attività economiche in tale ambito, per le imprese agricole sono ammesse sulla base di un piano aziendale, tettoie fisse o mobili, strettamente necessarie all'attività. Tali superfici coperte, non sono computate ai fini volumetrici fino ad un massimo del 50% della superficie coperta. Particolarmente curato dovrà essere l'inserimento

paesaggistico di tali manufatti, con lo studio dei materiali, colori, dimensioni, in modo da armonizzarsi con l'ambiente circostante. Tali interventi possono essere consentiti nel rispetto delle norme previste nel R.E.

### **18.3 – Insedimenti produttivi in zona agricola**

Negli insediamenti o fabbricati produttivi esistenti in ambito agricolo, è consentita l'attività di piccoli laboratori artigianali, pur essendo realizzati in difformità della vigente normativa e per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria secondo la procedura della L.47/85 e sm.i.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle esistenti all'atto della concessione o ad esse compatibili. Possono essere concesse per documentate esigenze impiantistiche/o funzionali sulla base di un Piano Aziendale:

1. Integrazioni volumetriche;
2. Tettoie, per una superficie non superiore al 50% della S.U.L.

I requisiti necessari per il rilascio del titolo abilitativo di cui ai punti 1 e 2, sono:

- Recupero del fabbricato esistente qualora presenti caratteri detrattori per l'ambiente ed il paesaggio, secondo le indicazioni vincolanti della C.Q.A.P.;
- L'uso di materiali e tecnologie con il minor impatto ambientale.

Tutti gli interventi dovranno essere conformi al R.E.

## **Art. 19 – AREE A VERDE**

### **Art. 19.1 - Zona Vp: Verde Privato**

1. Comprendono le parti di territorio, poste all'interno degli ambiti urbani, non individuate tra le aree edificabili e tra quelle per strutture ed infrastrutture pubbliche, generalmente recintate e di stretta pertinenza, formale e funzionale dell'unità edilizia a cui appartengono.

2. Tali aree sono escluse dal computo ai fini edificatori.

3. Ad esclusione dei centri storici, in tali zone individuate nel PRG-O, è ammessa la costruzione a servizio degli immobili, di piccoli impianti sportivi e di piscine purché quest'ultime con pavimentazioni esterne in pietra naturale (travertino, tufo,..) o in laterizio; per il rivestimento interno delle piscine deve essere escluso il colore nelle tonalità dell'azzurro, e devono essere messi in atto ad adeguata distanza, schermature vegetali al fine di limitare l'impatto visivo.

4. E' consentita la sistemazione a verde mediante interventi di giardinaggio che contemplino anche modeste opere murarie e modesti movimenti di terra, e l'annessione delle aree ai lotti posti in adiacenza. E' ammessa la realizzazione di strutture di carattere non permanente, al servizio degli spazi verdi.

5. La superficie pavimentata non può superare il 25% della superficie complessiva della zona a verde privato.

## **Art. 20 – ZONE F: Aree per le Attrezzature ed Impianti di Interesse Generale**

1. Comprendono le zone destinate ad accogliere attrezzature ed impianti di interesse territoriale comunale ed intercomunale;

2. In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni previste dal PRG, dovranno osservare le distanze minime calcolate come disposto dalla legislazione vigente in materia. Nella fascia di cui sopra è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale o di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata delle persone;

**3.**Le zone F sono articolate in sottozone per le quali sono dettate ulteriori norme negli articoli seguenti. In tutte le zone F, è consentita la monetizzazione nelle forme e modalità previste dalla L.R. 11/2005.

### **Art. 21 - Zone F1: Viabilità e Parcheggi**

**1.**Le zone destinate alla viabilità comprendono:

1. le strade e i nodi stradali;
2. le zone di rispetto della viabilità;
3. i parcheggi.

Si intendono nodi stradali i luoghi di confluenza di due o più strade.

**2.**L'indicazione grafica delle scelte progettuali inerenti le strade ed i nodi stradali, negli elaborati di piano, ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

**3.**Le strade, classificate secondo quanto stabilito dal D.lgs 30/04/1992 n. 285, e dalla L.R. n. 46 del 16/12/1997, comprendono:

- a) Autostrade
- b) Strade extraurbane secondarie regionali
- c) Strade extraurbane secondarie provinciali
- d) Strade pedonali
- e) Viabilità minore e sentieristica

**4.**Per quanto attiene la normativa di riferimento oltre a quella nazionale in esecuzione con la Legge n°122 del 1989, il D.lgs n°285/1992, il D.P.R n°495 /1992, si devono osservare le seguenti disposizioni regionali riguardanti:

- L.R. n. 46 del 16/12/1997
- D.G.R. n°389 del 23/3/1999 Regolamento viario tipo
- L.R. n°27 del 2000 art.li 34 e 65 della
- successive modificazioni ed aggiornamenti delle predette leggi.

**5.**Per le zone residenziali, le strade a fondo cieco sono ammesse solo se a servizio di edifici per una volumetria massima di 5.000 mc. e con sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, di 9,50 ml.

**6.**La larghezza minima dei marciapiedi è pari a 1,50 ml.

**7.**Nell'attuazione del PRG dovranno essere modificate, adeguate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi o in contrasto con la realizzazione delle previsioni del PRG. Accordi diretti tra l'Amministrazione e i proprietari, possono risolvere eventuali incongruenze o errori cartografici.

**8.**Le aree per i parcheggi pubblici sono individuate nelle tavole grafiche di piano. Oltre a quelle già individuate dovranno essere previste aree di sosta negli interventi urbanistici preventivi e negli interventi edilizi diretti, come previsto dalle presenti norme.

### **Art. 22 - Zone F2: Attrezzature per l'istruzione**

**1.**Sono le aree destinate alle strutture scolastiche per l'infanzia, per la scuola dell'obbligo ed alle attività con esse connesse e compatibili.

**2.**E' consentita l'attuazione attraverso l'intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- $U_f$ = Indice di utilizzazione fondiaria= 0,60 mq/mq
- $P$ = parcheggi inerenti alla costruzione = 6mq/100mq
- $H$ = Altezza massima = 9.50 ml
- $DC$ = Distanza minima dai confini= 10,00 ml
- $DF$ = Distanza minima dai fabbricati= 10.00 ml
- $D_s$ = Distanza minima dalle strade= 10.00 ml e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia.

**3.**Nell'ipotesi di ampliamento di edifici esistenti, è consentita la deroga alle prescrizioni di altezza e distanze, tra i fabbricati compresi nel comparto, qualora si elabori un piano attuativo.

### **Art. 23 - Zone F3: Attrezzature per il verde pubblico**

**1.**Comprendono le parti di territorio destinate dallo strumento urbanistico ad accogliere le funzioni di ricreazione, di riqualificazione urbana ed ecologica e per servizi. E' consentita l'attuazione degli interventi e la gestione degli spazi anche da parte di soggetti privati, con concessioni anche temporanee che prevedano l'uso pubblico degli spazi stessi.

**2.**Sono differenziate nelle seguenti sottozone:

- a) F3a: verde pubblico di quartiere
- b) F3b: verde parco urbano e territoriale
- c) F3 c: verde per attrezzature sportive
- d) F3 d: perimetro parco territoriale loc. Vaglie - Baschi
- e) F3 e: parco cave storiche di Travertino - Scoppieto

#### **23.1 - F3a: Verde pubblico di quartiere**

**1.**Sono le parti di territorio, in ambiti urbani, destinate al verde pubblico di quartiere.

**2.**Assolvono a funzioni:

- ricreative, come passeggiate a piedi, attività sportive, sgambamento per cani, gioco per bambini, nonché attrezzature per anziani;
- di riqualificazione urbana, come abbellimento del quartiere, protezione acustica, dalle polveri ecc.;
- ecologica, come regolazione della composizione chimica atmosferica, ritenzione e regolazione del flusso idrico, formazione del suolo e riciclaggio dei nutrienti, movimento dei gameti floreali, rifugio di specie, incremento della biodiversità.

**3.**L'attuazione è consentita con intervento diretto.

**4.**Per almeno il 50% della superficie d'intervento perimetrata da PRG, deve essere piantumata con essenze d'alto fusto, e per la restante parte sistemata a prato e/o attrezzata per assolvere alle funzioni sopradette. Sono privilegiate la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone, eventualmente integrate da specie alloctone e la connessione delle singole aree fra loro e con il verde territoriale.

**5.**E' consentita la realizzazione di attrezzature e costruzioni necessarie alla fruizione degli spazi per le funzioni di cui al comma 2), per un massimo di 40 mq di superficie coperta e 4.00 mt di altezza fuori

terra. La tipologia costruttiva e l'uso dei materiali deve essere consono al contesto di inserimento. In ogni intervento che realizzi spazi commerciali deve essere previsto un blocco servizi esterno comprensivo del bagno per disabili, in carico al gestore.

**6.** Nelle aree verdi poste in prossimità dei corsi d'acqua è necessario provvedere alla rinaturalizzazione delle sponde.

**7.** Per la sistemazione del terreno sono vincolanti l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica, ed eventuali muri di contenimento, che non potranno superare i 2.00mt di altezza fuori terra, devono essere rivestiti con pietra naturale o materiali che si integrino con il paesaggio circostante escludendo il c.a., e possibilmente schermati con barriere vegetali.

**8.** Al fine di conseguire un razionale ed ecologico utilizzo delle risorse idriche, è opportuno realizzare un sistema di raccolta delle acque meteoriche, per l'irrigazione delle aree stesse (cisterne interrato, laghetti, ecc.).

### **23.2 - F3b: Verde pubblico parco urbano**

**1.** Sono le aree destinate alla conservazione e alla creazione di parchi urbani. In queste aree sono consentite costruzioni che integrano la destinazione della zona, come spazi polivalenti, attrezzature per il gioco dei bambini e punti di ristoro e di aggregazione. Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di gestione e/o di sistemazione del parco, di conservazione del verde esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico. L'intervento di inserimento di nuove volumetrie deve ricomprendere nello studio la sistemazione ed utilizzo del parco e delle attrezzature esistenti.

**2.** L'attuazione è consentita tramite modalità diretta; inoltre il progetto deve verificare le seguenti indicazioni:

- La rimozione degli elementi in contrasto con la funzione dell'area;
- Il superamento delle barriere architettoniche;
- Gli spazi di sosta per parcheggi;
- La connessione con il verde urbano di quartiere;
- La formazione di percorsi escursionistici, pedonali e ciclabili, dotati di piazzale di sosta, recuperando, per quanto possibile, i tracciati esistenti;
- Eventuali spazi da destinare ad orti urbani privati;
- Strutture leggere ad uso temporaneo.

**3.** Nell'attuare il piano si applicano i seguenti indici:

- If= Indice di utilizzazione fondiaria = 0.02 mq/mq
- P= parcheggi inerenti alla costruzione = 10mq/100mq
- H= Altezza massima = 4.00 ml
- DC= Distanza minima dai confini= 10,00 ml
- Q= rapporto di copertura=20%
- Ds= Distanza minima dalle strade= 5.00 ml e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia.

**4.** Fino all'approvazione del progetto è vietata qualsiasi attività di costruzione ad eccezione di eventuali infrastrutture di interesse pubblico.

### 23.3 - F3c: Verde pubblico per lo sport

1. Sono le parti di territorio destinate ad accogliere le strutture per impianti sportivi, di interesse culturale, di spettacolo e sociali, comunale o sovracomunale.

2. E' consentita l'attuazione attraverso intervento diretto per la sistemazione degli spazi e la realizzazione di strutture connesse alle attività di cui sopra.

- Uf= Indice di utilizzazione fondiaria:
  - per gli impianti scoperti e coperti=0.30mq/mq
  - per i campi da calcio =0.60 mq/mq
- P= parcheggi inerenti alla costruzione = 10mq/100mc
- H= Altezza massima = 9.50 ml
- DC= Distanza minima dai confini= 5,00 ml
- DF= Distanza minima dai fabbricati= 10.00 ml
- Ds= Distanza minima dalle strade= 5.00 ml e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia.

3. Il Comune può concedere l'esecuzione e/o gestione delle strutture anche a soggetti privati, con concessioni temporanee che prevedano l'uso pubblico delle strutture stesse.

4. Il Comune può prevedere alcune parti del comparto classificato come F3c, da destinare a zone per il parco urbano. In tali sub-comparti da definire in sede di consiglio comunale, la normativa vigente è quella per le zone F3b.

### 23.4 - F3d: Perimetro parco territoriale loc. Vaglie-Baschi

1. Individua un'area limitrofa al centro abitato di Baschi Capoluogo, destinata ad accogliere la realizzazione di un parco territoriale, di interesse culturale, botanico, ricreativo, sportivo, per l'allestimento di manifestazioni sociali e tempo libero, di interesse comunale o sovracomunale.

2. E' consentita l'attuazione attraverso piano attuativo per la sistemazione degli spazi e la realizzazione di strutture connesse alle attività di cui sopra.

3. Dati urbanistici:

- Superficie comparto previsto: circa 55.065,00 mq
- Uf= Indice di utilizzazione fondiaria:
  - per attrezzature coperte e servizi=0.10 mc/mq
- P= parcheggi inerenti alla costruzione = 10mq/100mc
- H= Altezza massima = 6.50 ml
- DC= Distanza minima dai confini= 5,00 ml
- DF= Distanza minima dai fabbricati= 10.00 ml
- Ds= Distanza minima dalle strade= 5.00 ml e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia.
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio agricolo esistente;
- Applicazione dei principi della bioarchitettura sull'intero comparto per il risparmio delle risorse, la riduzione dell'impatto e la salubrità degli interventi;

4. Il Comune può concedere l'esecuzione e/o gestione delle strutture anche a soggetti privati, con concessioni temporanee che prevedano l'uso pubblico delle strutture stesse.

### 23.4 - F3e: Parco cave storiche di travertino-Scoppieto

1. Individua un'area alle porte del paese, limitrofa alla zona di completamento e alla fascia compatta boscata che degrada verso l'area archeologica di Scoppieto. L'area individuata, definisce un'antica zona di scavo di pietra calcarea tipica del luogo è conosciuta da tempo; la configurazione residua si presta come spazio scenografico e suggestivo, idoneo per la rappresentazione artistica.

Il parco inoltre può essere utilizzato per eventi di interesse culturale, botanico, ricreativo, per l'allestimento di manifestazioni sociali e tempo libero, di interesse comunale o sovracomunale.

L'ingresso principale è localizzato lungo la strada principale di accesso al paese, e può essere facilmente integrato con sentieristica pedonale.

2. La sistemazione degli spazi per eventi e la realizzazione di nuove strutture connesse alle attività di cui sopra, si realizza tramite piano attuativo.

#### 3. Dati urbanistici:

- Superficie comparto previsto: circa 13.777,00mq
- Uf= Indice di utilizzazione fondiaria:
  - per attrezzature coperte e servizi=0.15 mc/mq
- P= parcheggi inerenti alla costruzione = 10mq/100mc
- H= Altezza massima = 6.50 ml
- DC= Distanza minima dai confini= 5,00 ml
- DF= Distanza minima dai fabbricati= 10.00 ml
- Ds= Distanza minima dalle strade= 5.00 ml e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia.
- Realizzazione di un sistema di nuovi impianti vegetazionali che mantenga e reinterpreti i caratteri del paesaggio esistente;
- Applicazione dei principi della bioarchitettura sull'intero comparto per il risparmio delle risorse, la riduzione dell'impatto e la salubrità degli interventi;

4. Il Comune può concedere l'esecuzione e/o gestione delle strutture anche a soggetti privati, con concessioni temporanee che prevedano l'uso pubblico delle strutture stesse.

### Art. 24 - Zona F4: Attrezzature di interesse comune

1. Comprende le parti di territorio destinate agli insediamenti per le attività sociali, culturali, per i servizi sanitari e socio-economici. Qualora sussista la compatibilità funzionale ed il parere favorevole del Consiglio Comunale, è consentita la destinazione residenziale per una quota parte non superiore al 40% dell'intervento complessivo sul comparto.

CH: Chiesa

H: servizi sanitari

Cp: Centro polivalente

P: Autorimessa

C: Carabinieri

M: Municipio

2. E' consentita l'attuazione attraverso l'intervento edilizio diretto, ai sensi e nel rispetto della normativa vigente e smi, specifica per ciascuna effettiva destinazione d'uso, a tutti i livelli sovraordinati.



Sono previste le seguenti prescrizioni:

- Uf= Indice di utilizzazione fondiaria= 2 mc/mq
- P= parcheggi inerenti alla costruzione = in funzione delle diverse destinazioni d'uso secondo normativa e comunque non inferiore ad 8mq/100mc.
- H= Altezza = 6.50 ml; solo a Baschi Capoluogo previo piano attuativo è consentito arrivare a 9.50ml e comunque non superiore agli edifici circostanti
- DF= Distanza minima dai confini= 5,00 mt
- DC= Distanza dai fabbricati antistanti =10,00mt
- Ds= Distanza minima dalle strade= 5,00 mt e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia.
- Q= rapporto di copertura=40%

**3.** Il Comune può concedere l'esecuzione e/o la gestione delle strutture anche a soggetti privati, con concessioni temporanee che prevedano l'uso pubblico delle strutture stesse.

**4.** Qualora si elabori un piano urbanistico attuativo per la riqualificazione del comparto, su cui insiste la struttura, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 2 mc/mq a 3 mc/mq. Il piano di intervento nel suddetto comparto dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati e delle aree interessate, mediante lo studio delle tinteggiature, delle finiture di complemento degli edifici, la eventuale sostituzione di elementi non coerenti con la tipologia e l'aspetto architettonico finale dopo l'intervento. Il piano dovrà essere corredato da un studio plani volumetrico al fine di verificare il corretto inserimento degli edifici e l'altezza massima, che non potrà risultare, in nessun caso, superiore a quella degli edifici circostanti.

**5.** Per le nuove realizzazioni, privilegiare l'uso dei principi della bioarchitettura, con particolare riguardo all'asse elio-termico, alla distribuzione funzionale degli spazi sia interni che esterni, all'uso dei materiali, al recupero dell'acqua meteorica per fini irrigui, all'uso di energia da fonti rinnovabili. Potranno essere accorpati piccoli volumi anche mediante la loro demolizione integrale al fine di favorire la realizzazione di un fronte compatto sullo spazio pubblico e quegli allineamenti che danno uniformità ed ordine al fronte stradale.

**6.** E' concessa la deroga alle distanze minime di legge, solo tramite piano attuativo.

#### **Art. 25 - Zona F5: Attrezzature per la salute e l'Assistenza**

**1.** Sono le parti di territorio destinate a strutture per la sanità, l'assistenza o a funzioni ad essa correlate, sia pubbliche che private.

A: casa di riposo

**2.** E' consentita l'attuazione attraverso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia e s.m.i., e delle seguenti prescrizioni:

- Uf= Indice di utilizzazione fondiaria= 1,5 mc/mq
- P= parcheggi inerenti alla costruzione = 10mq/100mc
- H= Altezza = 6.50 ml; previo piano attuativo è consentito arrivare a 9.50ml e comunque non superiore agli edifici circostanti
- DF= Distanza minima dai confini= 5,00 mt
- DC= Distanza dai fabbricati antistanti =10,00mt
- Ds= Distanza minima dalle strade= 5,00 mt e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia.

– Q= rapporto di copertura=50%

3. Il Comune può concedere l'esecuzione e/o la gestione delle strutture anche a soggetti privati, con concessioni temporanee che prevedano l'uso pubblico delle strutture stesse.

4. Qualora si elabori un piano urbanistico attuativo per la riqualificazione del comparto, su cui insiste la struttura, viene concesso un premio di cubatura che consiste nell'elevare l'indice fondiario da 1.5 mc/mq a 3 mc/mq. Il piano di intervento nel suddetto comparto dovrà prevedere la riqualificazione funzionale ed architettonica dei fabbricati e delle aree interessate, mediante lo studio delle tinteggiature, delle finiture di complemento degli edifici, la eventuale sostituzione di elementi non coerenti con la tipologia e l'aspetto architettonico finale dopo l'intervento. Il piano dovrà essere corredato da un studio plani volumetrico al fine di verificare il corretto inserimento degli edifici e l'altezza massima, che non potrà risultare, in nessun caso, superiore a quella degli edifici circostanti.

5. Per le nuove realizzazioni, privilegiare l'uso dei principi della bioarchitettura, con particolare riguardo all'asse elio-termico, alla distribuzione funzionale degli spazi sia interni che esterni, all'uso dei materiali, al recupero dell'acqua meteorica per fini irrigui, all'uso di energia da fonti rinnovabili.

Potranno essere accorpati piccoli volumi anche mediante la loro demolizione integrale al fine di favorire la realizzazione di un fronte compatto sullo spazio pubblico e quegli allineamenti che danno uniformità ed ordine al fronte stradale

6. E' concessa la deroga alle distanze minime di legge tra le costruzioni, solo tramite piano attuativo, e comunque non può essere in nessun caso inferiore all'altezza media degli edifici antistanti (d. min= $h_1+h_2/2$ ).

7. Si dovrà inoltre prevedere una adeguata sistemazione esterna, delle aree di sosta veicolare e di relax per i destinatari della struttura, con la realizzazione di percorsi attrezzati, aree gioco e di incontro per attività all'aria aperta, zone ombreggiate con patii e la possibilità di aree per il giardinaggio.

#### **Art. 26 - Zona F6: Aree per il Cimitero**

1. Comprendono le parti di territorio destinate ad accogliere gli attuali cimiteri e i loro futuri ampliamenti.

2. Oltre alle costruzioni cimiteriali, sono ammessi solo gli interventi necessari all'accesso di persone e la sosta dei mezzi per il trasporto funebre.

#### **Art. 27 - Zona F7: Aree per la Protezione Civile**

1. Comprende le parti del territorio destinate ad ospitare l'area per l'accoglienza scoperta in caso di pubbliche calamità o per eventi di carattere straordinario.

2. Oltre alla sistemazione dell'area, è ammessa soltanto la realizzazione di infrastrutture e l'installazione di prefabbricati o strutture per i casi di cui sopra.

3. In attesa della sistemazione dell'area, è vietata la piantagione di alberi di alto fusto e l'utilizzazione dei terreni in modo da rendere difficoltoso l'uso in caso di calamità o eventi straordinari.

#### **Art. 28 - Zona F8: Aree per Impianti Tecnologici**

1. Comprendono le parti di territorio destinati ad impianti tecnologici generali quali: impianti di depurazione, depositi, impianti connessi alla utilizzazione di infrastrutture a rete (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, ecc.), isole ecologiche, impianti di deposito e distribuzione del carburante, ecc.

**2.**E' consentita l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto, da parte dei soggetti interessati alla gestione dei servizi, nel rispetto delle leggi nazionali, regionali e dei regolamenti vigenti in materia, e delle seguenti prescrizioni:

- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria= 1.5 mc/mq;
- H = Altezza massima= 4.50 ml;
- Q= rapporto di copertura=40%

**3.**Dovrà essere particolarmente studiato l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti e delle sistemazioni esterne, mentre per quelli esistenti si prescrive un adeguamento a norma di legge. E' fatto obbligo prevedere in sede di progetto l'utilizzo di tecnologie, materiali e colori che si integrino ed armonizzano con il paesaggio circostante; l'impianto di sistemi vegetali ad alto fusto, siepi, bordure floreali secondo le specie previste nell'unità di paesaggio; sistemi di raccolta e smaltimento dei fluidi secondo norma. Il sistema di illuminazione e delle eventuali insegne deve essere studiato, nel rispetto della specifica normativa in maniera, in modo da ridurre eventuali impatti paesaggistici.

**4.**Sono ammesse in misura non superiore al 40% della volumetria massima, attività commerciali e artigianali, compatibili con quella principale, nel rispetto del R.E. e della normativa di settore.

**5.**Il rilascio delle autorizzazioni comunali per i nuovi impianti o per il rinnovo di quelli esistenti, può essere effettuato solo dopo la effettiva realizzazione di almeno i tre-quarti delle opere previste nel progetto;

**6.**Le zone destinate a distributori e depositi sono individuate nelle cartografia del PRG-O. Per i nuovi impianti e quelli esistenti si farà riferimento alle leggi nazionali vigenti e alla L.R. del 23 luglio 20003 n°13.

### **TITOLO III – Vincoli**

#### **Art. 29 - Generalità**

Le aree individuate nel PRG Parte Operativa, possono essere soggette a vincolo, secondo la normativa sovra ordinata, così come riportato negli elaborati del PRG- S. I vincoli e le prescrizioni, si sommano alla normativa specifica per ciascun ambito territoriale.

Nell'articolo successivo, viene riportato un elenco dei principali vincoli.

#### **Art. 30 - Vincoli del PRG - Parte Strutturale**

1.I vincoli, di seguito elencati, sono individuati nelle tav.A1 e B1 del PRG-S; vengono definiti nei titoli III e IV delle N.T.A. del PRG-S, ai sensi della normativa vigente e s.m.i..Questi sono:

- Siti di Interesse Comunitario
- Zone a Protezione Speciale
- Parco Fluviale del Fiume Tevere
- Aree di particolare interesse naturalistico-ambientale
- Aree di particolare interesse geologico
- Aree di particolare interesse faunistico
- Disciplina della rete ecologica
- Aree di interesse storico - archeologico;
- Aree di rischio storico – archeologico
- Vincolo storico-artistico art. 136 del D.lgs 42/2004
- Beni tutelati ai sensi dell'art. art. 134 del D.lgs 42/2004
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- Rispetto cimiteriale
- Rispetto della viabilità
- Rispetto dell'abitato
- Rispetto Panoramico Ambientale
- Rispetto della Vulnerabilità Integrale
- Rispetto degli impianti di depurazione
- Vincolo idrogeologico
- Perimetro di vigilanza
- Perimetro zone P.A.I. – R3 – R4

2. Ai sensi dell'art.52B delle NTA del PRG - Parte Strutturale, al fine incentivare e favorire il recupero paesaggistico, per i fabbricati rurali esistenti ricadenti in tali zone, è da considerare preferenziale la ristrutturazione urbanistica . La demolizione e ricostruzione della S.U.L., nelle modalità e forme previste dalla L.R. 11/2005, dovrà avvenire al di fuori della zona di rispetto panoramico ed ambientale e con tipologie costruttive dell'edilizia rurale. Qualunque intervento dovrà essere conforme alle norme del Regolamento edilizio.

**TITOLO IV – *Norme finali e transitorie*****Art. 31 - Varianti a progetti approvati**

Le varianti di progetti approvati, precedentemente all'adozione del presente PRG, saranno consentite purché conformi allo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'approvazione del progetto e le opere siano ultimate nel periodo di validità della concessione edilizia, senza proroghe.

ALLEGATI

---

**COMUNE DI BASCHI**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**PARTE OPERATIVA**

**INFORMATIZZAZIONE PRG**  
**CAPACITA' EDIFICATORIA PRG**  
**ADEGUAMENTO DEL P.R.G. ALLA MOSAICATURA DEI FOGLI CATASTALI - GIUGNO 2012**

**COMPLESSIVO**

		<b>TOTALI</b>			
		<i>superficie</i>		<i>volume</i>	
<b>ZONE PER LA RESIDENZA: CENTRO STORICO</b>		<b>mq</b>	<b>82.095,15</b>	<b>mc</b>	<b>0,00</b>
Centro storico	A	mq	82.095,15	mc	-
<b>ZONE PER LA RESIDENZA: COMPLETAMENTO</b>		<b>mq</b>	<b>461.758,37</b>	<b>mc</b>	<b>570.498,77</b>
Zone di conservazione Urbana	B1	mq	222.068,55	mc	318.228,30
Zone di completamento estensivo	B2	mq	196.569,70	mc	196.569,70
Zone di trasformazione urbana	B3	mq	43.120,12	mc	55.700,77
<b>ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE</b>		<b>mq</b>	<b>107.159,65</b>	<b>mc</b>	<b>112.514,04</b>
Zone per l'espansione Semi-Estensiva	C1	mq	12.941,50	mc	16.186,90
Zone per l'espansione Estensiva	C2	mq	88.169,50	mc	88.169,50
Zone per l'Edilizia Sovvenzionata	C3	mq	2.718,05	mc	3.261,66
Zone con pianificazione autorizzata	C5	mq	3.330,60	mc	4.895,98
<b>ZONE IN AMBITO SEMI-URBANO</b>		<b>mq</b>	<b>250.448,31</b>	<b>mc</b>	<b>10.008,05</b>
Aree di recupero e riqualificazione in ambito semi-urbano	C4	mq	250.448,31	mc	10.008,05
<b>ZONE PRODUTTIVE</b>		<b>mq</b>	<b>715.383,25</b>	<b>mc</b>	<b>756.814,53</b>
Aree attività industriali, artigianali, commerciali	Dp	mq	289.994,40	mc	678.787,40
Aree attività turistico-ricettive	Dt	mq	364.769,00	mc	78.027,13
Centrale produzione energia elettrica		mq	60.619,85	mc	
<b>ZONE DI USO PUBBLICO</b>		<b>mq</b>	<b>392.071,36</b>	<b>mc</b>	<b>260.482,09</b>
Parcheggi	F1	mq	20.309,85	mc	-
Attrezzature per l'istruzione	F2	mq	15.448,75	mc	30.897,50
Verde Pubblico	F3	mq	300.165,35	mc	180.099,21
Attrezzature di interesse comune	F4	mq	20.139,90	mc	40.279,80
Attrezzature per la salute e l'assistenza	F5	mq	4.249,65	mc	6.374,48
Cimitero	F6	mq	19.883,25	mc	-
Aree per la protezione civile	F7	mq	8.087,06	mc	-
Aree per impianti tecnologici	F8	mq	3.787,55	mc	2.831,10
<b>ZONE A VINCOLO SPECIALE</b>		<b>mq</b>	<b>1.670.901,40</b>	<b>mc</b>	<b>0,00</b>
Zone di rispetto dell'abitato		mq	791.765,40	mc	-
Zone di rispetto panoramico e ambientale		mq	755.459,40	mc	-
Zone per il verde privato	Vp	mq	123.676,60	mc	-